

Tartu maakond
Tartu vald

**Tila külas asuvate
Pajuveere ja Tärmiääre kinnistute
detailplaneering**

Projektijuht:
Kärt Pill

Planeeringust huvitatud isik:
Rending OÜ

Tartu 2011

Sisukord

| | |
|---|----|
| 1 Ülesande koostamise alus..... | 3 |
| 2 Detailplaneeringu koostaja..... | 3 |
| 3 Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta..... | 3 |
| 4 Arvestamisele kuuluvad dokumendid..... | 4 |
| 5 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks..... | 4 |
| 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed..... | 4 |
| 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs | 6 |
| 5.2.1 Geoloogilised tingimused..... | 7 |
| 5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine..... | 7 |
| 5.4 Kruntide ehitusõigus..... | 8 |
| 5.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine..... | 9 |
| 5.6 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 9 |
| 5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted..... | 9 |
| 5.8 Ehitistevahelised kujad..... | 10 |
| 5.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad | 10 |
| 5.9.1 Veevarustus..... | 10 |
| 5.9.2 Reoveekanaliseerimine..... | 10 |
| 5.9.3 Sajuveekanaliseerimine..... | 11 |
| 5.9.4 Tuletõrjervee veevarustus..... | 11 |
| 5.9.5 Soojavarustus..... | 12 |
| 5.9.6 Gaasivarustus..... | 12 |
| 5.9.7 Elektrivarustus, sh välisvalgustus..... | 12 |
| 5.9.8 Telekommunikatsioonivõrk..... | 12 |
| 5.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks..... | 13 |
| 5.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsele üldise kaitse allasid täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks..... | 14 |
| 5.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine..... | 14 |
| 5.13 Arhitektuurinõuded ehitistele..... | 14 |
| 5.14 Servituutide vajaduse määramine..... | 15 |
| 5.15 Vajaduse korral riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine..... | 15 |
| 5.16 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine..... | 15 |
| 5.17 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus..... | 15 |
| 5.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja..... | 16 |
| 5.19 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks..... | 16 |
| 6 Kooskõlatuste ja koostöö kokkuvõte..... | 18 |
| 7 Joonised..... | 20 |
| Leht 1 „Situatsiooniskeem“ | |
| Leht 2 „Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ning maakasutus ja kitsendused“ | |
| Leht 3 „Olemasolev olukord“ | |
| Leht 4 „Planeeringu põhijoonis“ | |
| Leht 5 „Tehnovõrkude planeering“ | |
| Leht 6 „Illustreeriv joonis“ | |
| 8 Lisad..... | 21 |

1 Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija OÜ Ülenurme Investeeringud esindaja Kärt Pill. Algatamise taotlus laekus 11.05.2010.a.

2 Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostajaks on Ülenurme Investeeringud OÜ.

- Planeeringu projektijuht ja planeerija:

Kärt Pill (Ülenurme Investeeringud OÜ, Viljandi mnt 13, Tartu, 50412. tel 5185096)

3 Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksused kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala on näidatud joonisel „Situatsiooniskeem“, (leht 1).

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi - **Pajuveere** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0839);
- omanik - Rending OÜ;
- maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa;
- pindala - 2,32 ha;
- nimi - **Tärmiääre** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:0840);
- omanik - Rending OÜ;
- maakasutuse sihtotstarve - 100% maatulundusmaa;
- pindala - 1,11 ha.

Planeeringualasse on kaasatud täiendavalt järgmised maaüksused:

- nimi - **Tehningi tee 1** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1391);
- omanik - Ülenurme Investeeringud OÜ
- maakasutuse sihtotstarve - 50% ärimaamaa ja 50% tootmismaa;
- pindala - 4684 m²;
- nimi - **Tehningi tee 7** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1395);
- omanik - Lõunakeskus OÜ;

- maakasutuse sihtotstarve - 50% ärimaamaa ja 50% tootmismaa;
- pindala - 3041 m²;
- **Tehnoringi tee 9** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1397);
- omanik - Lõunakeskus OÜ
- maakasutuse sihtotstarve - 50% ärimaamaa ja 50% tootmismaa;
- pindala - 2970 m²;
- **Tehnoringi tee 11** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1399);
- omanik - Ülenurme Investeeringud OÜ
- maakasutuse sihtotstarve - 50% ärimaamaa ja 50% tootmismaa;
- pindala - 3664 m²;
- **Tehnoringi tee 13** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1401);
- omanik - Lõunakeskus OÜ;
- maakasutuse sihtotstarve - 50% ärimaamaa ja 50% tootmismaa;
- pindala - 3065 m².

4 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering;
- Viikon OÜ poolt koostatud Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneering (töö nr DP05-015).

5 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Tartu maakond Tartu vald Tila küla maa-ala geodeetilise mõõdistuse M 1:500 on koostanud Tartumaa Maamõõdubüroo OÜ, litsentsi nr. 444 MA 17.12.2003- 31.12.2006 TMB/14-2005, mõõdistused on teostatud mais 2006. a.

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 2,2 kilomeetri kaugusel Tartu linnapiirist, ca 1,7 kilomeetri kaugusel idasuunas asuvast Luunja valla piiris, ca 500 meetri kaugusel põhjasuunas asuvast Tartu valla administratiivkeskusest Kõrveküla alevikust.

Planeeringuala jääb T-3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ning olemasoleva vallatee

vahelisele maa-alale. Planeeringuala piirneb lõunast Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu alaga. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse moodustatud äri – ja tootmisfunktsiooniga kruntidele kuni 3 korruselised ärihooned ja/või kuni 2 korruselised tootmishooned. Igale krundile on lubatud ehitada kuni 2 põhihoonet.

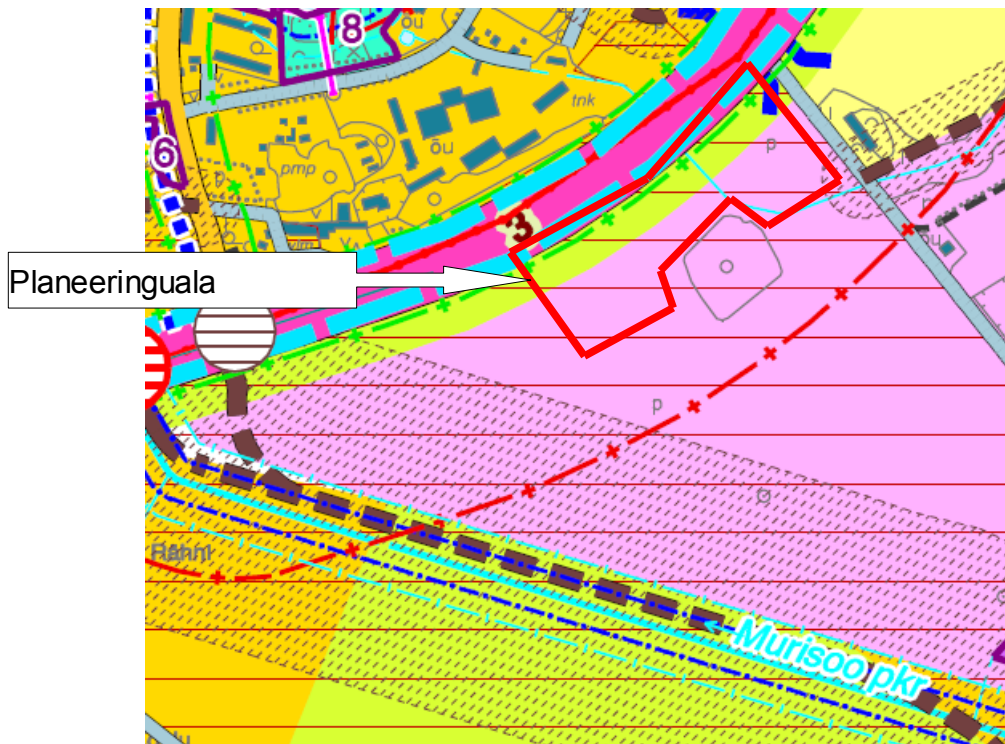
Kontaktvööndis tihedamalt hoonestatud on Kõrveküla alevik ning selle lähiümbrus ja vahetult Tartu linna piiri äärde jäävad maa-alad. Piirkonnas hoonestuse valdavalt moodustavad kuni 2-korruselised ühepereelamud. Planeeringualast idasuunda jääb puidutöökoja kompleks. Planeeringualast ca 1,6 kilomeetri kaugusele lõunasuunda jääb Raadi endine lennuväli kuhu on planeeritud rajada Eesti Rahva Muuseum.

Planeeringu lähiümbruses tihe teedevõrgustik ning Tartu linna lähedus loob kõik eeldused planeeringuala arendamiseks äri- ja tootmisfunktsiooniga piirkonnaks. Planeeringuala ligidusse jääb tootmiskompleks ning planeeringuala ühendus Tartu linna ja teiste maanteedega on tagatud 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee kaudu. Planeeringuala asukoha valikul on oluline ka asukoht Tartu linna ligiduses tööjõu ja tehnovõrkudega varustatuse seisukohalt.

Kontaktvööndis ca 800 meetri raadiuses kõrghaljastus on kesine. Maa-ala on valdavalt haritav põllumaa. Kõrghaljastust leidub olemasoleva hoonestuse lähiümbruses, üksikute saludena maatulundusmaal ning osaliselt sööti jäänud põllumaad on hakanud võsastuma. Suuremad metsamassiivid jäävad idapoole Luunja valla territooriumile ning kõrghaljastatud on ka Raadi lennuvälja ümbrus.

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule on maa-ala juhtfunktsiooniks määratud planeeringuala põhjaosas kaitsehaljastuse maa ja planeeringuala lõunaosas tootismaa ja ärimaa. Planeeringulahendus näeb ette kaitsehaljastuse rajamist Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde ja äri – ja tootmisfunktsiooniga hoonete rajamist planeeringuala lõunaossa.

Planeeringulahendus on Tartu üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 5.1.1 Tartu üldplaneeringust väljavõte.

Kontaktvööndit illustreerib joonis „Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ning maakasutus ja kitsendused“, (leht 2).

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala pindala on ca 9,0 ha. Tärmiääre ja Pajuveere maaüksuste maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ja planeeringualase kaasatud Tehnoringi tee 1, 7, 9, 11 ja 13 kinnistute sihtotstarve on äri – ja tootmismaa.

Planeeringuala on tasase reljeefiga aktiivsest põllumajanduslikust tegevusest välja jäänud põllumaa, mis on hakanud võsastuma. Planeeritaval alal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 55.50 - 62.20 m. Maapinna kalle on valdavalt läänesuunaline.

Planeeringuala ei ole hoonestatud. Ala põhjaosa läbib ca 7 meetrine kraav, mille eesvooluks on Murisoo peakraav. Murisoo peakraav on maaparandussüsteemi eesvool millel on vastavalt Looduskaitse seadusele 25 meetri laiune ehituskeeluvöönd ning 50-meetri laiune kalda piiranguvöönd. Planeeringuala piirinaabriks põhjast on 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kinnistu ja lõunast Tehnoringi tee maaüksus. Idast, üle kohaliku kruusatee maaüksuse, asuvad Keldri, Keldri tee ja Vana-Kubja kinnistud. Läänest piirneb planeeringuala Tärmi kinnistuga.

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis „Olemasolev olukord“, (leht 3).

5.2.1 Geoloogilised tingimused.

Tartu vald asub Kesk-Devoni lademe avamusalal, valla põhjapoolses osas paiknevad pinnakatte all Aruküla lademe liivakivi ja aleuroliit. Piirkonnas on Devoni lademe paksus ca 150 meetrit. Devoni ladestu all paiknevad siluri, ordoviitsiumi, kambriumi ning vendi ladestud. Pinnakattes iseloomustab piirkonnas liustikutekkeline kollakashall ja punakaspruun liivsavi- ja saviliivmoreen. Põhjavesi on hästi kaitstud. Piirkonnas põhjaveeallikatena kasutusel Kvaternaari veekiht, Kesk-Devoniveekiht ning Pärnu-Siluri veekiht, sügavamatest veekihtidest toituvaid puurkaeve ei leidu. Kesk-Devoni veekompleksi (Tartu veekiht) põhiliseks toitumisallikaks on sademed, mis läbi kvaternaarisetete infiltreerudes Devoni liivakivideni. Tänu põhjavee heale looduslikule kaitstusele on lämmastikühendite sisaldus põhjavees võrdlemisi väike. Valdab HCO₃-Ca-Mg-tüüpi põhjavesi, veekvaliteedi puuduseks on liigkõrge rauasisaldus.

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse 8 uut äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunti.

Tabelis 5.3.1 on ära toodud detailplaneeringu algatamiseelsed ja planeeritavad (kehtestamisjärgsed) kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud planeeringu joonisel „Planeeringu põhijoonis“, (leht 4) ja planeeritavad maakasutused on toodud joonisel „Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ning maakasutus ja kitsendused“, (leht 2).

Tabel 5.3.1 Maakasutuse bilanss

| <i>Ol.ol mü</i> | <i>Ol.ol mü sihtotstarve</i> | <i>Ol.ol mü pindala</i> | <i>Ol.ol-st mü-st moodustatavad krundid (pos nr)</i> | <i>Planeeringu-järgne krundi sihtotstarve</i> | <i>Planeeringu-järgne krundi pindala</i> | <i>Planeeringu-järgne maaüksuse nime ettepanek</i> |
|------------------|------------------------------|-------------------------|--|---|--|--|
| Tehnoringi tee 1 | 50% Ä/ 50% T | 4684 m ² | Pos 1 | 50% Ä/50% T | 4 457 m ² | Tehnoringi tee 1 |
| Tehnoringi tee 1 | 50% Ä/ 50% T | 4684 m ² | Pos 2 | 50% Ä/50% T | 6 724 m ² | Tehnoringi tee 1a |
| Tärmiääre | 100% M | 1,11 ha | Pos 3 | 50% Ä/50% T | 5 486 m ² | Tehnoringi tee 3 |
| Tärmiääre | 100% M | 1,11 ha | | | | |
| Pajuveere | 100% M | 2,32 ha | | | | |
| Pajuveere | 100% M | 2,32 ha | Pos 4 | 50% Ä/50% T | 5 254 m ² | Tehnoringi tee 5 |

| | | | | | | |
|-------------------|-----------------|---------------------|-------|-------------|----------------------|-------------------|
| Pajuveere | 100% M | 2,32 ha | Pos 5 | 50% Ä/50% T | 7 696 m ² | Tehnoringi tee 7 |
| Tehnoringi tee 7 | 50% Ä/ 50% T | 3041 m ² | | | | |
| Pajuveere | 100% M | 2,32 ha | Pos 6 | 50% Ä/50% T | 6 500 m ² | Tehnoringi tee 9 |
| Tehnoringi tee 9 | 50% Ä/ 50% T | 2970 m ² | | | | |
| Pajuveere | 100% M | 2,32 ha | Pos 7 | 50% Ä/50% T | 8 205 m ² | Tehnoringi tee 11 |
| Tehnoringi tee 11 | 50% Ä/ 50% T | 3664 m ² | | | | |
| Pajuveere | 100% M | 2,32 ha | Pos 8 | 50% Ä/50% T | 6 828 m ² | Tehnoringi tee 13 |
| Tehnoringi tee 13 | 50% Ä/ 50% T | 3065 m ² | | | | |

Ä – ärimaa 002; T - tootmishoonete maa 003 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ (vastu võetud 23.10.2008)).

5.4 Kruntide ehitusõigus

Kavandatavatel äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel suurim lubatud hoonete arv on 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone või 2 põhihoonet). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala maksimaalselt 60% krundi pindalast. Hoonete suurim lubatud kõrgus kuni 12 meetrit maapinnast ning vähim kõrgus kuni 6 meetrit. Planeeritavate hoonete absoluutkõrgused peavad jääma 61,5 – 73,5 vahemikku.

Alljärgnevalt on toodud lubatud kavandatavate ehitiste otstarbed:

- 12310 Jaekaubandushooned;
- 12320 Hulgikaubandushooned;
- 12330 Teenindushooned;
- 12510 Tööstushooned, välja arvatud rajatisteks liigitatavad jõujaamad, laohooned (12520) ja põllumajandushooned (12710);
- 12520 Hoidlad ja laohooned, välja arvatud põllumajanduslikud laohooned (12710);
- 12740 Erihooned.

Kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 “Ehitise kasutamise sihtotstarvete loetelu”, määrus on kehtestatud Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) § 26 lõike 5 alusel.

Planeeringualale on kavas rajada tehnoпарк. Planeeritavatel kruntidel täpsed

tegevused selguvad edasise projekteerimise käigus.

5.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Joonistel esitatud hoonestusalad on suuremad, kui tegelik lubatud ehitusalune pindala, et arhitekt saaks kavandatavatele hoonetele loominguilisemalt läheneda. Hoonestusalade minimaalne kaugus krundi piirist on 5 meetrit ning teede poolt 10 meetrit (va krundid Pos 3 ja Pos 4). Planeeringualale ulatub 3 Jõhvi – Tartu – Valga maantee ja kohaliku vallatee kaitsevöönd, 3 Jõhvi – Tartu – Valga maantee kaitsevööndi laius on 50m ja kohaliku vallatee kaitsevööndi laius on 20 m. Planeeritud hoonestusalale võib lisaks hoonetele rajada ka teid, parklaid, istutada kõrghaljastust. Väljapoole planeeringus näidatud hoonestusala on uute hoonete püstitamine keelatud.

5.6 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavatele kruntidele on määratud juurdepääs eelnevalt planeeritud Tehnopargi teelt.

Parkimine tuleb lahendada omal krundil. Täpne parkimislahendus lahendada koos arhitektuurse projektiga, kui on teada hoone asukoht ja hoone brutopind võttes aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tuleneva parkimismotiivi äärelinna kohta. Tulenevalt piirkonna teedelahendusest ei ole mõistlik planeeringualale kavandada suure külastajate arvuga asutusi vältimaks niimoodi olemasolevate ristmike ülekoormamist. Kui tekib olukord, kus kavandatav tööstus- või ärihoone ei nõua normatiivi kohaselt lubatud parkimiskohti, võib nende arvelt suurendada mõne teise krundi parkimiskohtade arvu.

5.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Edaspidi krundi haljastamisel lähtuda asjaolust, et 10% krundi pindalast oleks kaetud kõrghaljastusega. 3 Jõhvi – Tartu – Valga maantee äärde tuleb rajada haljastusriba. Haljastusriba paiknemine on toodud joonisel „Planeeringu põhijoonis“, (leht 4). Haljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va. tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 meetrit ning hoonetele lähemale kui 2,5 meetrit. Soovitav on krundil haljastus lahendada haljastusprojektiga, mille raames määratakse ära heitlehiste ja higlihaljaste puude ja põõsaste osakaal. Heakord korraldada vastavalt kehtivale Tartu valla heakorra eeskirjale. Planeeringualale on lubatud rajada piirdeaedaid maksimaalse kõrgusega kuni 2 meetrit. Aiad peaksid olema läbipaistvad, soovitatavalt traat-võrkaed, mida võib kasutada ka koos haljaspiirdega-hekiga. Plankaedade rajamine on lubatud ainult kohaliku omavalitsuse nõusolekul. Planeeringualal Pos 3 krundi läbiv kraav

pannakse torru ning suunatakse maantee ääres olevasse kraavi. Planeeritav haljastus ja piirdeaed ei tohi halvendada nähtavust teedel.

5.8 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8,0m. Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks äri- ja tootmishoonetel on TP 2. Juhul, kui äihoone on kõrgem kui 9,0m, peab minimaalne tulepüsivusklass olema TP 1. Täpsem tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Kui tuleohutusnõudeid ei ole täidetud, tekib tulemüüri rajamise vajadus.

5.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritavate kruntide liitumised tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt Viikon OÜ poolt koostatud Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu (töö nr DP05-015) lahendusele. Planeeringualal tehnovõrke väljaehitatud ei ole. Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 kruntidele määratakse uued liitumised juba eelnevalt planeeritud tehnovõrkudelt.

Alljärgnevalt on toodud Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu (töö nr DP05-015) tehnovõrkude lahenduse kokkuvõte.

5.9.1 Veevarustus

Planeeringualal puudub ühendus ühisveevärgiga. Planeeringuala on võimalik liita Tartu Veevärgile kuuluvate trassidega. Planeeritava tegevusega nähakse ette veetorud planeeritavate teede maa-alale ning ringistatakse. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on kuni 4 m³/h. Täpne veetorustiku lahendus lahendada koostatava veetorustiku projektiga. Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused AS Tartu Veevärgilt.

5.9.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringualal puudub ühendus reoveekanaliseerimisvõrguga. Planeeringuala liidetakse Tartu Veevärgile kuuluvate trassidega. Planeeringuga on reoveekanaliseerimistorustik kavandatud planeeritavate teede maa-alale. Käsitletava maa-ala reljeefi iseärasusest tingituna tekib planeeringualale pumpla rajamise vajadus. Pumpla on planeeritud Tehnoringi tee 14 kinnitu ligidusse Tehase tee maa-alale. Pumpla kuja on 20 m. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveekogus on kuni 4 m³/h. Reoveekanaliseerimise projektamiseks võtta tehnilised tingimused AS Tartu

Veevärgilt.

5.9.3 Sajuveekanaliseerimine

Planeeringualale on tehtud sajuvee kanalisatsiooni rajamise ettepanek. Planeeritava alal kinnistuid läbiv kraav pannakse torru ning suunatakse tee-maa olemasolevasse kraavi. Selle sajuveesüsteemiga lahendatakse ära planeeringuala põhja- ja idaosas sajuveelahendus. Maapinna reljeefi iseärasusest tingituna planeeringuala lõunaosa sajuveed suunatakse Murisoo peakraavi. Planeeritavatelt kruntidelt kokku kogutud sajuvesi juhitakse enne veekogusse suunamist läbi õlipüünise. Õlipüünise rajamise vajadus tekib igale moodustatud äri- ja tootmismaa krundile. Sajuvee kokku kogumisel peab jälgima, et sajuvesi ei valguks naaberkruntidele. Pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale" (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusega nr 269). Lumerohkel perioodil lund saab lükata tee servades 4,5 meetri laiustele haljasala ribadele.

Sademetevee kanaliseerimiseks põhimaantee alusesse truupi koostada projekt ja kooskõlastada see Maanteeametiga.

5.9.4 Tuletõrjevee veevarustus

Tulekustutusvesi tagatakse kinnistule tuletõrje veevõtutiikide baasil, millele on tuleb rajada veevõtukaev vastavalt EVS 812-6 : 2005 Osa 6: Tuletõrje veevarustus toodud nõutele. Tiigid on planeeritud Tehnoringi tee 12, Tehnoringi tee 14 ja Tehnoringi tee 26 kinnistutele pindalaga ca 500 m², mahutavusega ca 450 m³. Täpne tiigi kuju ja sügavus pannakse paika projekteerimise käigus, koostöös Päästkeskusega. Tuletõrjeveevõtukoht peab olema tagatud aastaringne ligipääs ja kasutamise võimalus. Veevõtukoht peab olema tähistatud. (Siseministri 08.09.2000 a määrus nr 55 „Tuleohutuse üldnõuded” §70-72). Planeeritavate veevõtukohtade kasutusraadius on 200 meetrit.

Tagamaks vee kättesaadavus aastaringelt tuleb rajada veevõtukohtale platvorm või selle juurde vähemalt 3 m³ mahuga veevõtukaev, mis ühendatakse kustutusvee allikaga vähemalt 200 mm läbimõõduga isevoolse toru kaudu. Kaevule tuleb paigaldada soojustatud luuk. Asukoht tuleb tähistada vastava märgiga (standardi kohaselt peal märgistusel olema kirjas ka omaniku andmed). Tuletõrjeveevõtukohtade juurde on tuletõrjeautode jaoks ette nähtud juurdesõiduteed ja manööverdamisplatsid, mille mõõtmed arvestavad päästeautode pöörderaadiusi. Kõvendatud katte kandevõimel arvestada tuletõrjeauto täismassiks 25 tonni.

Ka ehituse käigus peab olema tagatud tulekustutusvesi, milleks võib olla ajutine 50 mm läbimõõduga tuletõrjeveetorustik või rajada ajutine tuletõrje veehoidla mahtuvusega vähemalt 10 m³.

Ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” §29 p.1.

5.9.5 Soojavarustus

Planeeringualal lubatud lokaalkütteviisid on elektri-, gaasi- või kombineeritud kütteviisid. Lubamatud on vedelkütustel, kivi-, pruunsöel baseeruvad katlamajad.

5.9.6 Gaasivarustus

Planeeringuala ei ole liidetud gaasivõrguga. Lähim liitumispunkt asub 3 Jõhvi- Tartu-Valga maantee ja perspektiivse ringtee idaosa ristmiku läheduses Ø ST 114 torustikust. Planeeringualal gaasitorustik on kavandatud ringistada ning ühtlasi liita ka Stahlhut kinnistu juures olemasoleva Ø 40 mm torustikuga. Kuna piirkonnas olemasolev torustik on rajatud 80-ndate aastatel, siis vajab torustik rekonstrueerimist, mille ulatus määratakse edasise projekteerimise käigus.

5.9.7 Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringualal elektrivõrk ei ole välja ehitatud. Planeeringualal ei asu elektrikaableid ega –liine. Alajaama toide on ette nähtud 15 kV keskpingeakaabliga alast ca 500 m kaugusel kagusuunas asuvast jaotusalaajaamast. Detailplaneeringusse nähakse ette eraldi maa-ala kahele mastalajaamale. Alajaamade teenindamine toimub kavandatavalt Tehnoringi teelt. Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks nähakse ette liinikoridorid 0,4 kV kaabelliinidele. Planeeritavate kinnistute piiridele nähakse ette 0,4 kV mõõtekilbid, arvestusega üks mõõtekilp mitme kinnistu kohta. Maksimalne elektrivõimsus kogu planeeritaval alal lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritavatele teedele on planeeritud rajada välisvalgustus. Välisvalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisstaadiumis koos koostatava elektrivõrgu projektiga.

5.9.8 Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrk ei ole planeeritaval alal välja ehitatud. Lähim olemasolev liitumispunkt telekommunikatsioonivõrguga on Kõrveküla alevikus Hariduse 1 AL-st. Perspektiivis on Elion Ettevõtte AS-l kavas rajada sidejaam 3 Jõhvi - Tartu - Valga maantee Kõrveküla Vasula tee risti ligidusse. Täpne sidelahendus täpsustatakse sideprojektiga. Planeeringuga reserveeritakse maa-ala sidekaablite tarbeks. Sidevarustuse projekteerimiseks võtta sideteenust pakkuvalt ettevõtelt

projekteerimistingimused.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud joonisel „Tehnovõrkude planeering“, (leht 5) tehnovõrkude rajamise ulatus on toodud tabelis 5.9.1.

Tabel 5.9.1 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

| Tehnorajatis | Tehnovõrgu pikkus planeeringuala ulatuses, m | Tehnovõrgu pikkus ühenduskohani, m |
|---|---|---|
| Veetoru | ca 1400 | Selgub edasise projekteerimise käigus |
| Reoveekanaliseerimisitoru: Isevoolne Surveline | ca 1200 ca650 | Selgub edasise projekteerimise käigus |
| Sadeveekanaliseerimisitoru | ca 1400 | |
| Gaasitoru | ca 1200 | ca 550 |
| Elektrikaabel: Madalpinge Valgustuse toitekaabel Keskpinge | ca 1200 ca 1200 ca 700 | |
| Sidetoru | ca 1400 | ca 1200 |
| Pumpla | 1 (tk) | |
| Alajaam | 2 (tk) | |

5.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Kõikidele planeeritavatele kruntidele kehtib prügikonteineri(te) paigutamise nõue. Prügikonteineri(te) täpsemate asukohtade paika panemisel tuleb arvestada juurdepääsutee asukohaga. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Planeeringualal tootmistegevuse tagajärjel tekkinud reovee kanalisatsiooni juhtimise tingimused pannakse paika koostöös reoveekanaliseerimisitoru haldajaga lähtudes „Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadusest“ (vastu võetud 10.02.1999.a seadusega (RT I 1999, 25, 363)), Keskkonnaministri 16. oktoobri 2003. a. määrusest nr. 75 „Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta“ ning teistest kehtivatest õigusaktidest ja normatiividest.

Planeeringuga ei näha ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia

keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Tartu vallavalitsusel on õigus kruntide hoonestajatelt vastavalt vajadusele nõuda keskkonnamõjude hindamise aruande koostamist.

5.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.12 Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (leht 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava uushoonestusalana, st., et planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi, rajada parklaid, istutada puid ja põõsaid. Hoonestusalale ehitamisel peab järgima kujadest tingitud nõudeid. Kuna planeeringu koostamise ajal puudus planeeringuala arendajal täpne arendusplaan (täpsed tegevused planeeritavatel kruntidel), siis on esitatud võimalikult suured uushoonestusalad. Hoone(te) projekteerimisel on soovitatav teha ehituskava, millega on määratud täpsed tingimused ehitatavatele uushoonetele ning hoone(te) väljaehitamise etapid. Hoonestuskava realiseerimise erinevates etappides lahendada ka iga etapi nõuetekohane parkimine, haljastus ja heakord. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 5.13.1

Tabel 5.13. 1. Arhitektuurinõuded ehitistele.

| | |
|-------------------------------------|--|
| Põhilised välisviimistlusmaterjalid | Lubatud on kasutada puitu, kivi, plekki, metalli, klaasi, krohvi, betooni või nimetatud materjale omavahel kombineerituna. |
| Katusekatte materjal | Lubatud on kasutada plekk- ja rullmaterjale. |
| Katusekalle | Lubatud katusekalde vahemik on 0-20°. Täpne katusetüüp ja harja suund lahendada edasise projekteerimise käigus. |
| Piirete tüübid | Lubatud on kasutada avaustega piirdeid nt traatvõrkaeda kõrgusega kuni 2 m, ka haljaspiirdeid – hekke. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuurse ilmega. Plankaedade rajamine toimub kohaliku omavalitsuse nõusolekul. |

| | |
|-------------------------------|--|
| Kohustuslik ehitusjoon | Planeeringuga ei määrata. |
| ±0.00 | Määratakse edasise projekteerimise käigus. |
| Minimaalne tulepüsisivusklass | TP2 –tuldtakistavad hooned |

5.14 Servituutide vajaduse määramine

Reaal- ja isiklike servituutide seadmise vajadus puudub.

5.15 Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

5.17 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. 3 Jõhvi – Tartu – Valga maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 50 meetrit ja idas külgeval vallatee kaistevööndi laius on 20 meetrit.

Varemplaneeritud Tehnoringi tee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 10 meetrit. Kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada maaomaniku tegevust – hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne.

Riigimaanteedel on sanitaarkaitsevöönd, mille mõjuala määramise aluseks on perspektiivne liiklussagedus, mitte olemasoleva tee tehnilised näitajad, kuna müra sõltub liiklussagedusest. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoones kui väljaspool hooned) maanteeliiklusest põhjustatud müratase suure tõenäosusega ületab kehtestatud normtaseme. Seega on vajalik tervise kaitseks normmürataseme tagamiseks võtta tarvitusele müra leevendavaid meetmeid. 3 Jõhvi – Tartu – Valga maanteel on 300 m laiune sanitaarkaitsevöönd.

Planeeritavatele maa-alustel kommunikatsioonidel on kaitsevöönd kuni 3,5 m mõlemale poole trassi telge.

5.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul kui planeeringu realiseerimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

5.19 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude ümberpaigutamine toimub krundi omaniku kulul. Kõik planeeritavad tehnovõrgud ehitab välja krundi omanik koostöös tehnovõrke omava/valdava ettevõttega. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Planeeringusisese tee, tänava maa-alal asuvate tehnovõrkude ja haljastuse väljaehitamise korraldab planeeringuala arendaja. Teede väljaehitamiseks koostada teeprojekt. Tartu vald ei võta kohustust planeeringualal välja ehitada teid, tehnovõrke ega haljastust.

Võimaliku mürataseme tõusuga tuleb rakendada koheselt kaitseks müra eest passiivseid mürakaitse meetmeid. Maanteeamet ei võta kohustusi planeeritaval alal normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas;

Sademetevee kanaliseerimiseks põhimaantee alusesse truupi koostada projekt ja

kooskõlastada see Maanteeametiga.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peavad olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris). Ehitusloa väljastamise eelduseks hoonetele on planeeringujärgsete teede, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine.

07.06.11/

/Kärt Pill

6 Kooskõlatuste ja koostöö kokkuvõte

| <i>Asutus</i> | <i>Kuupäev</i> | <i>Märkused</i> | <i>Kooskõlastaja</i> | <i>Kooskõlastuse asukoht detailplaneeringu dokumentides</i> |
|---|----------------|--|----------------------|--|
| Lõuna – Eesti Päästkeskus Vanemuise 64 Tartu 50410 | 13.06.11 | | Peeter Kaitsa | Joonisel "Planeeringu põhijoonis", (leht 4). Seletuskirjas lk 11 |
| Keskonnaamet Jõgeva-Tartu regioon Aleksandri 14 Tartu 51004 | 24.03.11 | <p>1. Planeeringu kasutas puudub ühisveevärgi ja kanalisatsiooni valdaja nõusoleks teenuse osutamiseks.</p> <p>2. Tartu valla kodulehel oleva üldplaneeringu kohaselt on kogu planeeringuala perspektiivseks juhtotstarbeks määratud kaitsehaljastuse maa. Kuna käesoleva planeeringuga kavandatakse kogu alal muuta juhtotstarbeks äri-tootmismaa, siis on tegu vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutimisega (planeerimisseadus §9 lg 7 p 1). Planeeringut tuleks täiendada ja menetleda üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.</p> <p>3. Arusaamatuks jääb planeeringu lähteülesande punkt 8-s nimetatud tingimus, et kui vallal üldplaneering puudub, määrav kooskõlastajad maavanem. Valla kodulehe dokumendiregistri kohaselt kehtestati üldplaneering 3.09.2008 volikogu otsusega nr 102. Lähteülesanne on väljastatud 11.06.2010, millal üldplaneering juba kehtis, samuti on sellele viidatud lähteülesande punktis 4.</p> | Rainis Uiga | Lisades |
| Maanteeamet Pärnu mnt 463a Tallinn 10916 | | <p>1. Võimaliku mürataseme tõusuga tuleb rakendada koheselt kaitseks müra eest passiivseid mürakaitse meetmeid. Maanteeamet ei võta kohustusi planeeritava alal normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas;</p> <p>2. Juurdepääsuks (pos 2) piisab ühest juurdepääsuteest;</p> <p>3. Sademetevee kanaliseerimiseks põhimaantee alusesse truupi koostada projekt ja kooskõlastada see Maanteeametiga</p> | Tõnis Tagger | Lisades |
| Tartu Veevärk AS Tähe 118 Tartu 51013 | 11.03.11 | | Peeter Pindma | Joonisel "Tehnovõrkude planeering", (leht 5). |
| EG Võrguteenus Gaasi 5 Tallinn 11415 | 21.07.11 | | Andrus Mulla | Joonisel "Tehnovõrkude planeering", (leht 5). |

| | | | | |
|---|----------|---|------------------------|--|
| AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu regioon Ilmatsalu 5 Tartu 51014 | 25.05.11 | Tööprojektid koostöölastada täiendavalt | Valdeko_toivo Hirmo | Joonisel "Tehnovõrkude planeering", (leht 5). |
| Elion Ettevõtte Aktsiaselts Endla 16 Tallinn 15033 | 10.06.11 | Tööjoonised koostöölastada täiendavalt | Jaak Ulmas | Joonisel "Tehnovõrkude planeering", (leht 5). |

7 Joonised

8 Lisad