

---

**Maastik OÜ**

registrikood: 12197806

telefon: 5843 4843

---



Töö nr: 14.001

Asukoht: Tartu vald, Kärkna küla

Huvitatud asutus: OÜ Plank

Maastikuarhitekt: Priit Paalo



## **Tartu vallas Kärkna külas asuva Asso kinnistu detailplaneering**

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2014

## Sisukord

<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KINNISTUTE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....</b>	<b>3</b>
1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
1.2 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....	3
1.3 KUULUVUS .....	3
1.4 ALUSPLAAN.....	3
<b>2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>4</b>
<b>3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....</b>	<b>5</b>
<b>4 TARTU VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMINE.....</b>	<b>7</b>
<b>5 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....</b>	<b>8</b>
<b>6 KRUNDI EHTUSÕIGUS.....</b>	<b>9</b>
6.1 EHTUSÕIGUS.....	9
6.2 LIKVIDEERITAVAD OBJEKTID, SH HALJASTUS .....	11
<b>7 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....</b>	<b>11</b>
<b>8 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....</b>	<b>11</b>
<b>9 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>12</b>
<b>10 EHTISTEVAHELISED KUJAD .....</b>	<b>13</b>
<b>11 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....</b>	<b>14</b>
11.1 VEEVARUSTUS .....	14
11.2 KANALISATSIOON JA SADEVESI.....	15
11.3 SOOJAVARUSTUS.....	15
11.4 ELEKTRIVARUSTUS .....	15
11.5 VÄLISVALGUSTUS.....	16
11.6 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	16
<b>12 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD .....</b>	<b>16</b>
<b>13 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....</b>	<b>16</b>
<b>14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....</b>	<b>17</b>
<b>15 MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS .....</b>	<b>17</b>
<b>16 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....</b>	<b>18</b>
<b>17 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....</b>	<b>18</b>
<b>18 JOONISED .....</b>	<b>18</b>
<b>19 KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTTE KOONDTABEL.....</b>	<b>20</b>

# **1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kinnistute omanikud planeeringu algatamisel**

## **1.1 Detailplaneeringu koostamise alused**

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavolikogu 20. novembri 2013.a otsus nr 52 „Kärkna külas Asso maaüksuse (kü tunnus 79401:002:0133) detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu valla ehitusmäärus ;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2005-2012
- Planeerimisseadus

Planeeritav Asso kinnistu (katastritunnus 79401:002:0133) pindala on 39073 m<sup>2</sup>. Katastriüksuse olemasolev maa kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa (M, 100%).

## **1.2 Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda võimalust Asso maaüksuse jagamist 4 äri ja tootmismaa (20%/80%) sihtotstarbega krundiks ning kruntidele ehitusõiguse määramist tootmis- ja laohoonete rajamiseks.

Arvestades planeeritavat krundi struktuuri, tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek jagada Asso maaüksus 6 tootmis- ja ärimaa krundiks ning määrata igale krundile ehitusõigus tootmis- ja laohoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu ülesanneteks on:

- ehitusõiguse määramine;
- krundi kasutamise sihtotstarvete määramine;
- hoonetele juurdepääsuteede tagamine, servituutide vajaduse määramine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste vajaduse määramine.

## **1.3 Kuuluvus**

Asso kinnistu (tunnusega 79401:002:0133) omanik on OÜ Plank.

## **1.4 Alusplaan**

Detailplaneeringu jooniste alusplaanina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (tegevuslitsents nr. 462 MA 09.12.2009.a.) inseneri Esko Miljukov'i poolt koostatud geodeetilist digitaalplaani. Geodeetiline digitaalplaan on täpsusastmega M 1:500 ning koostatud 2013.

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Asso kinnistu, katastriüksuse tunnusega 79401:002:0133, asub Tartu vallas Kärkna külas. Asso kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Kinnistu on hoonestamata ning kinnistul paiknevad maaparandussüsteemi eesvoolu torustikud.

Ala piirneb lõunast tugimaantee nr 41 Kärevere-Kärkna ja idast kõrvalmaantee nr 22217 Kärkna jaama tee.

Planeeringualale ulatub riigi tugimaantee ja kõrvalmaantee teekaitsevöönd 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m. Põhjakaarde jääb maaparandussüsteemi eesvool, millel lasub veekaitsevöönd 1m, ehiskaitsevöönd 25 m ja piiranguvöönd 50 m.

Reljefilt on ala tasane. Maastikuliselt on avatud ala ilma kõrghaljastuseta.

**Foto 1.** Vaade Jaama ja Kärevere tee ristist planeeringualale



**Foto 2.** Vaade Kärevere tee suunal planeeringualale



**Foto 3.** Vaade üle Kärevere tee asuvale elamualale



Planeeringualal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi, samuti ei asu planeeringuala kinnismälestise kaitsevööndis. Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku ega kasvukohti. Vaata olemasolevat olukorda planeeritava katastriüksusel jooniselt nr 2, Olemasolev olukord. Lisaks vt joonis 1 - situatsiooniskeem.

### **3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala paikneb Kärkna keskasula piiril ning piirneb üldplaneeringus kavandatud tootmisalaga. Kärkna-Jaama tee nr 22217 äärde on kavandatud mitmed tootmismaa sihtotstarbega krundid.

Lähimad elamud asuvad teiselpool Kärevere-Kärkna teed, kuhu valla üldplaneeringuga on määratletud ka elamumaa juhtfunktsioon. Elamumaa juhtfunktsiooniga määratud alal paiknevad kinnistud on hoonestatud elamu ja abihoonetega.

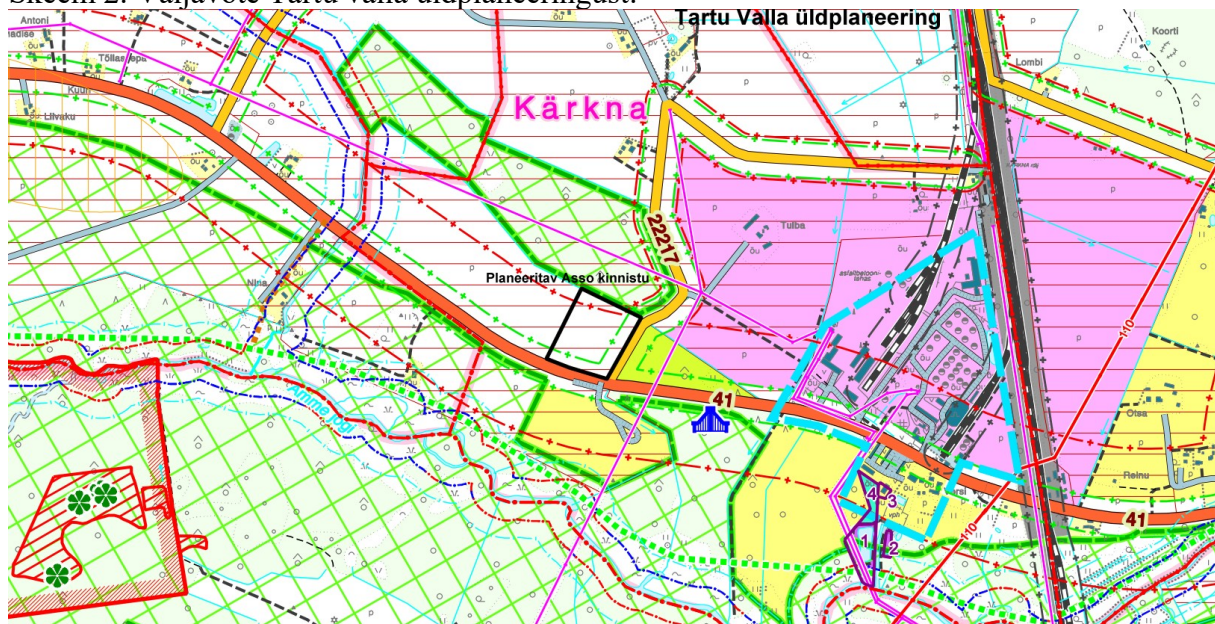
Skeem 1 „Asso kinnistu lähipiirkonna krundistruktuur“

# Tartu vallas Kärkna külas asuva Asso kinnistu detailplaneering



Tartu valla üldplaneeringu järgselt asub planeeritav ala valgel alal.

Skeem 2. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.



Planeeringu leppemärgid



## 4 Tartu valla üldplaneeringu muutmine

Tartu valla arengukavas aastateks 2011-2015 on märgitud, et valla ettevõtluse arengule mõjub soodsalt Tartu linna lähedus ja ettevõtete suundumus linnakeskustest tootmistegevuse väljaviimiseks.

Arengukava punkti 1.1.1.1.12 kohaselt on ettevõtluse arengusuunana peetud vajalikuks ettevõtlusele soodsate tingimuste loomine toimivate ja arenevate ettevõtete valda juurdemeelitamiseks ning uute ettevõtete tekkimiseks, et mitmekesistada kohalike elanike töövõimalusi, vähendada pendelrännet ja selle negatiivset mõju kohaliku sotsiaalsele kogukonnale, samuti valla territooriumi kui elukeskkonna atraktiivsuse tõstmiseks. Valla prioriteediks on kontsentreeritud ettevõtlusalade (tööstusparkide) väljaarendamine, samuti maamajanduse arengu ja tegevusalade mitmekesistamise soodustamine.

Asso kinnistu detailplaneeringuga luuakse eeldused vähemalt kuue uue ettevõtte käivitamiseks. Planeeringuala piirneb üldplaneeringus kokkuleppitud Kärkna tootmisala piiril. Moodustab üldplaneeringuga kavandatud alaga ühtse terviku. Planeeringuga kavandatu mitmekesistab võimalusi alustada ettevõtlusega või tuua Tartu linnast ettevõtlus üle Tartu valda.

### Tartu valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 3.2 „Äri ja tootmismaa (TT-B)“

Maakasutuse juhtfunktsioon on äri- ja tootmismaa (TT/B), käesoleva planeeringuga mõeldakse selle all: kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad, büroo- ja kontorihoonete maad ning tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

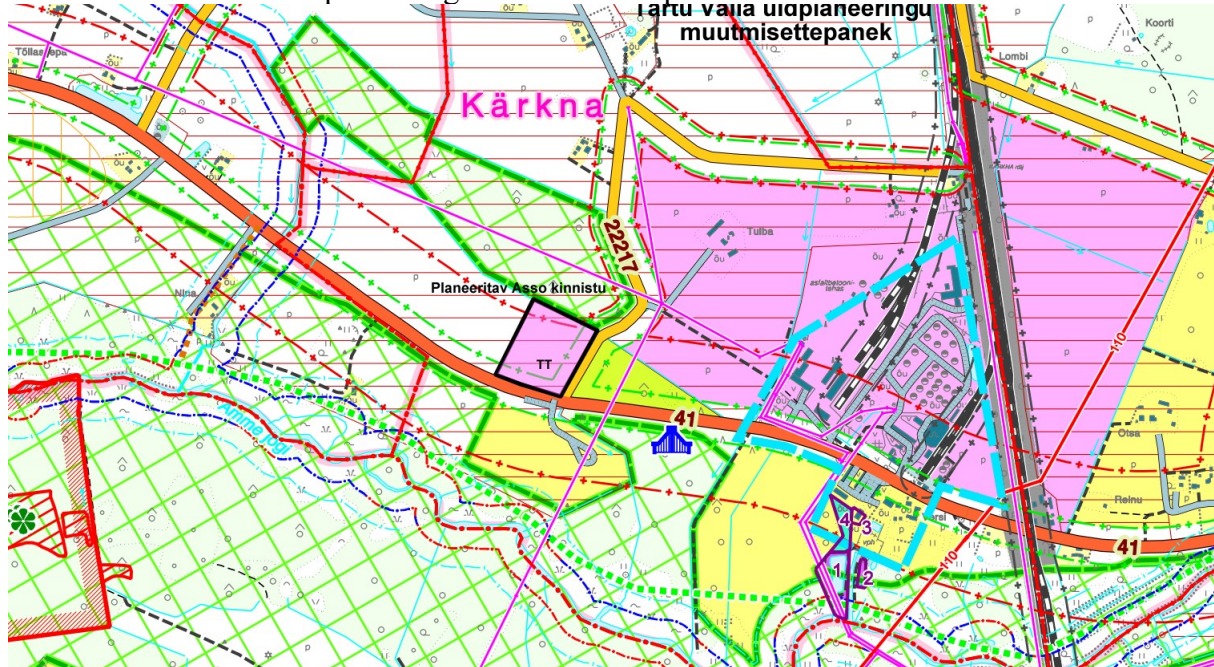
Äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga maad reserveeritakse:

- 1) Olulise ruumilise mõjuga objekti, koostootmisjaama maa-ala, Raadil;
- 2) Keskusemaadel ärimaa kõrvalfunktsioonina;
- 3) Elamumaadel ärimaa kõrvalfunktsioonina;
- 4) Tootmise ja ärimaa segafunktsiooniga:
  - 4.1) Kõrveküla alevikus, Vahi, Kärkna ja Tila külades;
  - 4.2) Lähete alevikus ning Vasula, Võibla, Sootaga ja Kukulinna külades.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole vajalik muuta Tartu valla üldplaneeringu seletuskirja, kuna planeeringuala moodustab Kärkna küla ühtse toomise ja ärimaa kõrvalfunktsiooniga ala.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Tartu Valla üldplaneeringu kaarti alljärgneva skeemi alusel.

Skeem 3. Tartu valla üldplaneeringu muutmise ettepanek.



## 5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Asso kinnistu jagamisel tekib kokku 9 krunti. Alale on planeeritud 6 äri ja tootmismaa krunti (20%,80 %). Kaks teemaakrunti ja üks krunt alajaama tarbeks. Vastavalt äri ja tootmistegevuse iseloomule on võimalik planeeritud kruntide liitmine. Kruntide liitmise korral liidetakse hoonestusalad ning arvestatakse krundipiirist kuja ainult krundi välispiiri mööda. Planeeringu elluviimisel kruntide liitmine ei vaja uue detailplaneeringu koostamist.

Tabel 1. Maakasutus

Planeeritav katastriüksus	Asso	Asso	Asso	Asso
Krundi aadress	POS 1	POS 2	POS 3	POS 4
Katastriüksuse olemasolev suurus, m <sup>2</sup>	39073	39073	39073	39073
Krundi planeeritav suurus, m <sup>2</sup>	5272	5246	6554	5222
Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve*	M	M	M	M
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)**	ÄK 20%, TT 80%	ÄK 20%, TT 80%	ÄK 20%, TT 80%	ÄK 20%, TT 80%

\* Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve Maa-ameti andmete järgi (xgis.maaamet.ee)

\*\*Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002. Kättesaadav: [www.siseministeerium.ee/public/plan\\_leppem.pdf](http://www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf)

Tabel 2. Maakasutus

Planeeritav katastriüksus	Asso	Asso	Asso	Asso	Asso
Krundi aadress	POS 5	POS 6	POS 7	POS 8	POS 9



<b>Katastriüksuse olemasolev suurus, ha</b>	39073	39073	39073	39073	39073
<b>Krundi planeeritav suurus, m<sup>2</sup></b>	4787	4965	3683	3256	58
<b>Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve*</b>	M	M	M	M	M
<b>Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)**</b>	ÄK 20%, TT 80%	ÄK 20%, TT 80%	LT 100%	LT 100%	OE 100%

\* Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve Maa-ameti andmete järgi (xgis.maaamet.ee)

\*\*Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002. Kätesaadav: [www.siseministeerium.ee/public/plan\\_leppem.pdf](http://www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf)

Moodustavate katastriüksuste aadressid määratakse katastriüksuste mõõdistamise käigus Tartu Vallavalitsuse poolt arendaja ettepanekul.

## 6 Krundi ehitusõigus

### 6.1 Ehitusõigus

Hoonestusala on esitatud graafiliselt põhijoonisel ning näidatud suuremana, et võimaldada ala piires hoonete asukohta vabamalt valida. Käesoleva planeeringuga antud krundi täisehitusprotsent, milleks on 40 % planeeritavast hoonestusalast.

**Tabel 3.** Ehitusõigus

<b>Krundi aadress</b>	<b>POS 1</b>	<b>POS 2</b>	<b>POS 3</b>	<b>POS 4</b>
<b>Krundi planeeritud suurus, m<sup>2</sup></b>	5272	5248	6554	5222
<b>Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)</b>	ÄK 20%, TT 80%	ÄK 20%, TT 80%	ÄK 20%, TT 80%	ÄK 20%, TT 80%
<b>Planeeritud hoonestusala, m<sup>2</sup></b>	3868	3844	2483	3816
<b>Lubatud ehitiste kasutamise otstarve</b>	Tootmis-, kaubandus- ja laohooned	Tootmis-, kaubandus- ja laohooned	Tootmis-, kaubandus- ja laohooned	Tootmis-, kaubandus- ja laohooned
<b>Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m</b>	12	12	12	12
<b>Maksimaalne hoonete arv</b>	4	4	4	4
<b>Suhtelisele kõrgusele ±0.00 vastav hoone max absoluutkõrgus</b>	37.50	37.50	37.00	36.50
<b>Maksimaalne korruselisus</b>	2	2	2	
<b>Lubatud katusekalde vahemik kraadides</b>	0 - 20°	0 - 20°	0 - 20°	0 - 20°
<b>Tuleohutusklass minimaalne</b>	TP3	TP3	TP3	TP3

**Tabel 4.** Ehitusõigus

<b>Krundi aadress</b>	<b>POS 5</b>	<b>POS 6</b>	<b>POS 7</b>	<b>POS 8</b>	<b>POS 9</b>
<b>Krundi planeeritud</b>	4787	4965	3683	3256	58

<b>suurus, m<sup>2</sup></b>					
<b>Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)</b>	ÄK 20%, TT 80%	ÄK 20%, TT 80%	LT 100%	LT 100%	OE 100%
<b>Planeeritud hoonestusala, m<sup>2</sup></b>	3456	1573	-	-	12
<b>Lubatud ehitiste kasutamise otstarve</b>	Tootmis-, kaubandus- ja laohooned	Tootmis-, kaubandus- ja laohooned			alajaam,
<b>Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m</b>	12	12			4
<b>Maksimaalne hoonete arv</b>	4	4	-	-	1
<b>Suhtelisele kõrgusele ±0.00 vastav hoone max absoluutkõrgus</b>	36.50	36.50			36.50
<b>Maksimaalne korruselisus</b>	2	2			1
<b>Lubatud katusekalde vahemik kraadides</b>	0 - 20°	0 - 20°			0-30 °
<b>Tuleohutusklass, minimaalne</b>	TP3	TP3			TP 3

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab:

- 1) olema teostuselt heatasemeline;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda;
- 3) mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Hoonete täpsustavad arhitektuurseid nõudeid vastavalt kasutusotstarbele projekteerimistingimuste faasis

Planeeritavate hoonete arhitektuuris juhinduda kaasaegse arhitektuuri headest näidetest.

Hoonestusviis ja värvilahendus määratakse ehitusprojektiga. Piirdeaed peab sobima hoone arhitektuuriga. Piirdeaia maksimaalne kõrgus võib olla kuni 1,2m.

Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusprojekti koostamisele asumist Tartu Vallavalitsusega. Tartu Vallavalitsusel on õigus hoone eskiislahenduse alusel väljastada projekteerimistingimusi, mis täpsustavad hoonete arhitektuurilisi tingimusi. Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmistegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik läbi viia keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis kui on teada tootmise mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ning väljundid.

Planeeritava maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks kustutakse mitte maatulundusmaa maaparandussüsteemi reguleeriv võrk maaparandussüsteemide registrist. Naaberkinnisasjade maatulundusmaa kuivenduse toimimiseks tuleb seoses planeeringu kehtestamisega planeeringu ala kuivenduse reguleeriv võrk rekonstrueerida ja eesvoolu

toimimine säilitada. Rekonstrueerimine tuleb teostada enne hoonete või krundisestest prakimisplatside ehitusprojektide koostamist. Projekteerimistingimused rekonstrueerimisprojekti koostamiseks tuleb arendajal taotleda Põllumajandusameti Tartu keskuselt. Eesvoolu korrashoiu kohustus lasub tulenevalt maaparandusseadusest maaomanikul, kelle kinnistul eesvool asub.

## **6.2 Likvideeritavad objektid, sh haljastus**

Planeeringualal eemaldatakse olemasolev piirdeaed.

## **7 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala on krundi osa, kuhu võib ehitada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonete arv sõltub kavandatavast tootmise või äritegevusest. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Planeeringu lahendus näeb ette võimaluse lahenduses olevate kruntide liitmiseks. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise piiri, kui kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule. Juhul, kui krunte ei soovita liita, on hoonestusalade minimaalne kaugus teise hoonestusõigusega krundi piirist 4 meetrit. Krundil paiknevate hoonetevaheline kuja määratakse vastavalt tuleohutusnõuetele. Kui hoone projekteerimise käigus määratakse tulemüür, võib hoonetevahelist kuja vähendada.

Hoonete arv täpsustatakse sellisel juhul tootmistegevuse iseloomust projekteerimistingimustega.

## **8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualale asub riigi tugimaantee nr 41 Kärevere-Kärkna km-l 10,69-10,87 ja kõrvalmaantee nr 22217 Kärkna jaama tee km-l 0,00-0,20. Alale ulatub tee teekaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas. Võimaliku müra, tolmu ja vibratsiooni tõkestamise meetmed esitakse hoonete ehitusprojektides.

Riigimaantee teekaitsevööndi ulatuseks on mõlemal pool äärmise sõiduraja teljest 50 m. Planeeringualast mööduva riigimaantee sanitaarkaitsevööndi ulatuseks on 60 m. Sanitaarkaitsevööndi ulatuses mõju kinnisasjale võib olla alljärgnev: õhusaaste võib perioodiliselt ületada lubatud piirkontsentratsiooni; pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni; maastik võib tunduvat muutuda. Majandusliku kasutamise võimalused: tootmisobjektid kooskõlas sanitaarnormidega; lubatud osaliselt põllundus (v.a. vilja- ja marjaistandikud, juurviljade kasvatamine). Planeeringu alale ulatava tugimaantee teekaitsevööndi ning sanitaarkaitsevööndi tõttu on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.

Aed planeerida ja rajada vähemalt > 3 m kaugusel teemaa piirist, selleks, et oleks tagatud tõrgeteta teehoiutööde (heina niitmine, lume vallitamine jne) teostamine. Aia rajamisel ja haljastuse planeerimisel tagada kõrvalmaantee ja tugimaantee ristumisel MPN tabel 5.3 esitatud nähtavuskaugus projektkiirusel 80 km/h heal tasemel kolmnurk (vajalikuks võib

osutada alusmetsa raie ja võsa eemaldamine Jaagumetsa tee 14 maaüksuselt katastritunnusega 79401:002:0300). Uus haljastus planeerida vähemalt 20 meetri kaugusel tugi- ja vähemalt 10 meetri kaugusel kõrvalmaantee teekatte servast juhul kui ei rajata maantee äärde aeda.

Tehnovõrgud planeerida ja projekteerida tugimaanteega paralleelkulgemisel väljapoole teemaad.

Teeseaduse § 36 lg 2 alusel on tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale. Sellest tulenevalt võib aeda tugimaantee teeservast rajada > 5 meetri kaugusele. Aia lähemale planeerimise ja rajamise korral ei võta Maanteeamet vastutust teehoiutöödel (heina niitmine, lume vallitamine jne) tekkinud kahjustuste eest. Uus haljastus planeerida vähemalt 15 meetri kaugusel tugimaantee teekatte servast juhul kui ei rajata tugimaantee äärde aeda.

Planeeringuala arendaja kohustus on rahastada uute ristmike rajamist. Vastavalt Teeseaduse § 36 lg 4 uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Uute ristmike planeerimisel tuleb tagada kõrvalmaanteega ristumisel MPN tabel 5.3 esitatud nähtavuskaugus projektkiirusel 50 km/h heal tasemel kolmnurk (vajalikuks võib osutada alusmetsa raie ja võsa eemaldamine Jaagusalu maaüksuselt katastritunnusega 79401:002:0584). Riigimaanteelt mahasõidu (ristmiku) ehitusprojekt kooskõlastad Maanteeamtiga ning eelnevalt taotleda mahasõidu projekteerimiseks Maanteeametilt tehnilised tingimused.

Kinnistuomanike vahelise kokkuleppe alusel on võimalik tagada juurdepääs POS 8 rajatavat teed mööda ka naabermaaüksustele (Kristjani katastritunnusega 79401:002:0134, Kangro katastritunnusega 79401:002:0377 ja Malle katastritunnusega 79401:002:0132). Juurdepääsuteede projekteerimist ja ehitamist rahastab arendaja. Kuna planeeritav mahasõidutee teenindab mitut kinnistu omanikku on võimalik kokkuleppida tee avalikus kasutamises.

Tugimaanteelt mahasõidu ristmiku projekteerimisel juhinduda Teeseaduse § 19. Projekt tuleb kooskõlastada Maanteeamtiga ning tagada tuleb MPN tabel 5.4 esitatud nähtavuskolmnurk tüüpskeemi A heal tasemel. Riigimaanteelt juurdepääs planeerida vastavalt MPN sätestatud nõuetele asfalkattega. Planeeringu ala arendaja kohustus on rahastada ristmiku rajamise projekteerimist ja ehitamist.

Parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega antakse hoonete projekteerimisel hoone ehitusprojektis. Parklate projekteerimisel juhinduda Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimismateriiv äärelinna kohta. Parkimine lahendada oma krundil.

## **9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeritavad krundid tuleb 20% ulatuses haljastada.

Mitte rajada kõrghaljastust (puud, põõsad) tehnovõrkude kaitsevööndisse. Teekaitsevööndisse

haljastuse rajamisel arvesta tee nähtavauskolmnurgaga ja peatükis 8 sätestatud tingimustega. Haljastuse asukoht täpsustatakse haljastusprojektiga.

Uusistutusi teha suuremate puu- või põõsagruppidega müra ja vaadete tõkestamiseks teede, radade äärde, hoonete ümber, pinnase kaitseks. Väiksemaid puude- ja põõsastegruppe, üksikpuid on soovitatav istutada maastiku ilmestamiseks, hoonete ümbruse haljastamiseks, kohtade tähistamiseks. Liikides on soovitatav kasutada alale iseloomulikke liike. Intensiivsema hooldusega haljasaladel hoonete ümbruses võib kasutada ka võõramaid liike.

## 10 Ehitistevahelised kujud

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonete vaheline kuja on minimaalselt 8 m.

Uusehitiste rajamisel arvestada seadusest tulenevate tuleohutuskujadega ning hoonete projekteerimisel kasutada tehnikaid ja materjale, mis vähendaksid tule levimise ohtu. Planeeritava uue hoone madalam tuleohutusklass on TP 3, kusjuures täpne tuleohutusklass määratakse hoone ehitusprojektis. Tuleohutusklassi määramisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ Lisa 1 ja Lisa 2 sätestatud nõuetega. Tööstuse-, tootmise- ja laoehitised on IV kasutusviisiga ehitisteks.

Hoonet iseloomustavad näitajad		Ehitise klass	
		TP 2	TP 3
Korruselisus	I ja II kasutusviis	kuni 4	kuni 2
Kõrgus	Üldjuhul	9m	9m
kõrgus	I-V kasutusviis	Kuni 14 m	Kuni 9 m
	ühekorruseline VI ja VII kasutusviis	Piirangudeta	Kuni 14 m
VI kasutusviisiga ehitis			
	I korruseline ehitis	Piirangudeta	Piirangudeta
	II korruseline ehitis	50 töötajat	ei lubata

Põlevmaterjali lahtistele laoplatsidele mahuga kuni 10000 m<sup>3</sup> arvestatakse normvooluhulgaks 25 l/s ning kestvuseks kuni 6 tundi.

### VI-VII kasutusviisiga ehitiste väliskustutusvee normvooluhulgad

Tootmistegevuse jagunemine tuleohutusklassi ja piirpindala järgi	Ühe tulekahju normvooluhulk Q <sub>o</sub> l/s	Arvestuslik tulekahju kestvus
I tuleohutusklass		
Kuni 1200 m <sup>2</sup>	10	2
Ehitis kaitstud AKS-iga	10	2
II tuleohutusklass		
Kuni 2000 m <sup>2</sup>	20	3
Üle 2000 m <sup>2</sup> kuni 3000 m <sup>2</sup>	25	3
Üle 3000 m <sup>2</sup> kuni 4000 m <sup>2</sup>	30	3

Ehitis kaitstud AKS-iga	30	2
III tuleohutusklass		
Kuni 2000 m <sup>2</sup>	20	6
Üle 2000 m <sup>2</sup> kuni 3000 m <sup>2</sup>	25	6
Üle 3000 m <sup>2</sup> kuni 4000 m <sup>2</sup>	30	6
Ehitis kaitstud AKS-iga	30	4

Planeeritav maksimaalne vajalik tuletõrjevee vajadus 30 l/s vajamineva kustusvee hulk II tuleohutusklassi tootmistegevuse puhul 3h (tulekahju normatiivne kestvusaeg)  $30 \text{ l/s} \times 3\text{h} = 324000 \text{ l}$  ( $324 \text{ m}^3$ ) ning III tuleohutusklassi tootmistegevuse puhul  $30\text{l/s} \times 6\text{h} = 648000 \text{ l}$  ( $648 \text{ m}^3$ ).

Tuletõrjeveevarustuse lahendus tagatakse planeeritava tiigi baasil ning peab vastama Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele. Päästeautoga tiigist tulekustutusvee kättesaamiseks peab tiik olema varustatud imitarnetoriga mis on ühendatud kuiva hüdrandiga.

## 11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

### 11.1 Veevarustus

Veeva varustamine tagatakse planeeritava puurkaevu baasil. Puurkaevu rajamisel, kusjuures puurkaevu asukoha määramisel ja puurkaevu projekteerimisel tuleb järgida kehtivates õigusaktides sätestatud nõudeid ning tagada nõutavad kujad ning kaitsealad. Puurkaevu asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringuga nähakse ette puurkaevule sanitaarkaitseala 30 meetrit puurkaevust, planeeritav vee kogus põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas.

Tulenevalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei moodustata sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister.

Veeseaduse § 28 lg 4 kohaselt võib Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks:

- 1) 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks;
- 2) 30 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi üle 10 kuupmeetri ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud.

Kuna detailplaneeringuga nähakse ette ka võimalus, mitte planeeringuala jagada, siis sellisel juhul tulenevalt veeseaduse § 28 lg 3 ei moodustata puurkaevu ümber sanitaarkaitseala.

Planeeringualal veetrasside rajamise ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku poolt. Veetrasside asukohti võib täpsustada projekteerimise käigus.

Krundi omanik peab tagama juurdepääsu torustike omanikule hooldus- või remonttööde teostamiseks.

## 11.2 Kanalisatsioon ja sadevesi

Reoveed koguda kogumismahutisse mida tühjendatakse perioodiliselt reoveepuhastisse. Juhul, kui piirkonnas ehitatakse välja tsentraalsed süsteemid, siis on nendega liitumine kohustuslik.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ ei ole lubatud sademevee immutamine veehaarde sanitaarkaitsealal ning 50 m ulatuses selle piirist. Sademevee juhtimisel maaparandussüsteemi eesvoolu tuleb arvestada eelnimetatud määruse nõuetega. Sademevee puhastamise rakendamise vajadus (tagamaks ärajuhitava sademevee vastavust Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruse nr 99 § 5 lõike 3 nõuetele) ja lahendused esitatakse ehitusprojektiga projekteerimise käigus. Sademevee juhtimine maaparandussüsteemi tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga.

Planeeringualal kanalisatsioonitrasside rajamise ning planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku poolt.

## 11.3 Soojavarustus

Hoonete kütte lahendatakse ehitusprojektis lokaalküttena (nt elektri-, puukütte). On lubatud õhksoojuspumpade, päikesekollektorite, maakütte jms kasutamine. Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt (suur tahmamine) ega muid keskkonda olulist saastet tekitavaid kütteaineid.

## 11.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on nähtud asukoht komplektalajaamale, mille teenidamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Skeem 3, Asso kinnistu elektrivarustuse planeerimine.



Komplektalajaama 15 kV toiteliin on planeeritud kaabelliinina algusega lähimalt Tirgi haruliini teeärselt mastilt. Kruntide liitumiskilbid planeerida kinnistute piirile või nende vahetusse lähedusse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Projekteerimisel näha ette võimalusel paariskilbid. Liitumiskilpide elektritoited näha ette 0,4kV maakaablitega

ehitatavast komplektalajaamast. Sõiduteede Jõukaablite planeerimine alla ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Sõidutee ja kruntide vahele peab olema jäetud piisava lausega haljasriba, mis võimaldab paigaldada kaableid, haru- ja liitumiskilpe ning vajadusel ilma kõvakattega pindasid ja kruntide piirdeaedaid rikkumata teostada kaablite remonditöid. Planeeritavatele Elektrilevi OÜ elektriliinidele nähakse ette servituudialad.

Planeeringualal on ette nähtud võimalus 15 kV kaabelliini paigaldamiseks. Selleks, et kindlustada 15 kV kaabli paigaldustöödel heakorrastuse säilimine, tuleb koos liitumiskilpide elektrivarustuse kaablitega samasse kaevendisse ette näha 110 mm läbimõõduga reservtoru paigaldamine.

Elektrikaablite täpsemad asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus, arvestades seejuures seadusest tulenevaid nõudeid ning väljastatud tehnilisi tingimusi.

Planeeringualal ja väljaspool seda asuvatele uutele elektrikaablitele nähakse ette tehnovõrgu servituut.

Elektrivarustuse rajamisel juhendatakse OÜ Elektrilevi 29.01.2014 väljastatud tehnilisest lahendusest nr 217146. Elektrivarustuse trasside ja rajatiste asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **11.5 Välisvalgustus**

Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektis.

### **11.6 Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsiooniühendused lahendatakse ehitusprojektis.

## **12 Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringuga kavandatud ehitised ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju.

Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Jäätmekäitlus korraldada Tartu valla jäätmehooldus-eeskirja kohaselt. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmeid ei tohi paigutada väljapoole krundi piire. Kogumismahuti tuleb paigaldada tasasele kõvale pinnale. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehooldus-eeskirjas ettenähtud viisil. Kinnistu omanik peab sõlmima lepingu jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omava ettevõtjaga.

## **13 Servituutide vajaduse määramine**

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on erakruntide läbivatele tehnovõrkudele planeeritud seada isiklik kasutusõiguse tehnovõrkude või –rajatiste valdajate kasuks.

Valitsev kinnisasi/	Teeniv	Kasutusõiguse	Kasutusõiguse sisu
---------------------	--------	---------------	--------------------



<b>krunt/isik</b>	<b>kinnisasi/krunt</b>	<b>tüüp</b>	
Veetorstik – võrgu valdaja	POS 1-6	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab trassi valdajale õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid veerajatisi.
Madalpingekaabel, muud elektrirajatised – võrgu valdaja	POS 1-6	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektrirajatisi.

## 14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus
- Konkreetseid ja selgelt eristatavaid juurdepääsude ja liikumisteede
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

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

- Jälgitavus (videovalve)
- Atraktiivsed materjalid, värvid
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

## 15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale mõjub mitmeid kitsendusi:

- Riigimaantee kaitsevöönd (50 m äärmise sõiduraja teljest; 17.02.1999. a vastu võetud „Teeseadus<sup>1</sup>“);
- Riigimaantee sanitaarkaitsevöönd (60 m sõidutee servast; Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusega nr 55 „Tee projekteerimise normid“);
- Eesvoolu kaitsevöönd (1 m; 11.05.1994. a vastu võetud „Veeseadus“);
- Eesvoolu ehituskeeluvöönd (25 m; 21.04.2004.a vastu võetud „Looduskaitseadus“);
- Eesvoolu piiranguvöönd (25 m; 21.04.2004.a vastu võetud „Looduskaitseadus“);
- Maaparandussüsteem „Maaparandusseadus“.

Käesoleva planeeringulahenduse realiseerimisega lisanduvad järgmised kitsendused:

- Elektri maakaabli kaitsevöönd (1 m äärmisest kaablist; Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrus nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“);
- Planeeritava elektri liitumiskilbi kaitsevöönd 2m ümber kilbi (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, §2 lg 6)
- Alla 250 mm siseläbimõõduga maa-aluse veetorstiku kaitsevöönd (2 m torustiku telgjoonest; Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -

- kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“);
- Sadeveekanaliseerimise kaitsevöönd (2 m torustiku telgjoonest; Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“);
- Puurkaevu sanitaarkaitseala (10 m; 11.05.1994. a vastu võetud „Veeseadus“).

## **16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

## **17 Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundi igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehituslooga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorraga. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks katastriüksuse jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tartu Vallavalitsus ei väljasta enne kasutuslubasid hoonetele, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Hoonete, rajatiste või krundisiseste parkimisplatside ehitusprojektid, mis asetsevad maaparandussüsteemil või selle piirangualas tuleb enne ehituslubade väljastamist kooskõlastada PMA Tartu keskusega.

Enne Asso kinnistu jagamist kruntideks ja maa sihtotstarbe muutmist, tuleb arendajal rekonstrueerida Asso kinnistul paiknev Kärkna I maaparandusehitis (kood 2104090010040/002), mille toimimisest sõltub kahe naaberkinnistu (Kangro ja Kristjani maaüksuste) drenaažisüsteemi toimimine. Drenaažisüsteem tuleb rekonstrueerida viisil, mis tagaks naaberkinnistuid (Kangro ja Kristjani maaüksused) kuivendava drenaaži toimimise ning annaks võimaluse vajadusel teha hoiutöid. Drenaažisüsteemi rekonstrueerimiseks taotlema projekteerimistingimused ja ehitusluba PMA Tartu keskusest.

## **18 Joonised**

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- 1) Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
- 2) Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000;
- 3) Olemasolev olukord M 1: 500;
- 4) Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
- 5) Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 1000;
- 6) Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis;
- 7) Illustreerivad vaated.

## 19 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel

Kooskõlastav asutus

Kooskõlastuse sisu

### Tartu Vallavalitsus

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### Lõuna-Eesti Päästkeskus

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### OÜ Elektrilevi Kagu-Eesti regioon

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### AS Tartu Veevärk

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### AS Elion

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....



