



Maastikuarhitektuuri Büro
Address: Lai tn 1- 4 51005 Tartu
Reg. nr. 10767406
Telefon: 740 6205
E-post: info@mab.ee
Koduleht: www.mab.ee

Kärkna külas asuva, Jaagumetsa tee 14 detailplaneering

Töö nr: 01DP2013
Asukoht: Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla

Juhataja Valdeko Lukken

Assistent Iris Mäemets

Tartu 2014

Planeeringu sisukord

1.	SISSEJUHATUS.....	3
2.	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1.	<i>Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid</i>	3
2.2.	<i>Kirjavahetus.....</i>	4
3.	PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1.	<i>Alusplaan</i>	4
3.2.	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed</i>	4
3.3.	<i>Olemasolev olukord</i>	4
3.4.	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	8
3.5.	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	8
3.6.	<i>Arhitektuursed nõuded ehitistele</i>	9
3.7.	<i>Kruntide hoonestusala piiritlemine</i>	9
3.8.	<i>Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	9
3.9.	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	10
3.10.	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	10
3.11.	<i>Tehnovõrgud ja rajatised.....</i>	11
3.11.1.	<i>Üldosa</i>	11
3.11.2.	<i>Olemasolevad tehnovõrgud</i>	11
3.11.3.	<i>Veevarustus.....</i>	11
3.11.4.	<i>Heitvee kanalisatsioon</i>	11
3.11.5.	<i>Sademevee ja liigvee ärajuhtimine</i>	11
3.11.6.	<i>Elektrivarustus</i>	12
3.11.7.	<i>Välisvalgustus</i>	12
3.11.8.	<i>Tuletõrje veevarustus.....</i>	12
3.11.9.	<i>Telekommunikatsioonivõrk</i>	12
3.11.10.	<i>Soojavarustus</i>	12
3.12.	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	12
3.13.	<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	13
3.14.	<i>Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad kitsendused</i>	13
3.15.	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	14
3.16.	<i>Planeeringu rakendamise võimalused.....</i>	15
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	16
	KOOSKÕLASTUSED.....	17
	KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTUSTE KOKKUVÕTE	19
	GRAAFILINE MATERJAL	20
	JOONIS 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	21
	JOONIS 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000	22
	JOONIS 3 Olemasolev olukord M 1:500	23
	JOONIS 4 Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500.....	24
	JOONIS 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000	25
	JOONIS 6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.....	26
	PLANEERINGU LISAD.....	27

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Jaagumetsa tee 14 maaüksuse omaniku Elevus OÜ esindaja Sverre Ploomipuu.

Planeeringuala hõlmab Tartumaal Tartu vallas Kärkna külas asuva Jaagumetsa tee 14 territooriumi. Planeeringuala suurus on ca 2,4 ha.

Planeeritava kinnistu info:

Tabel 1. Planeeritava maaüksuse andmed

Kinnistu nimi:	Jaagumetsa tee 14
Katastriüksuse tunnus	79401:002:0300
Katastriüksuse pindala:	2.4 ha
Katastriüksuse sihtotstarbe liigid:	80 % maatulundusmaa 20 % tootmismaa

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringut Jaagumetsa tee 14 krundi osas. Eesmärgiks on jagada Jaagumetsa tee 14 krunt kaheks eraldiseisvaks krundiks vastavalt maakasutuse sihtotstarvetele.

Planeeringu koostamisel on võetud aluseks kehtestatud Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneering.

Planeeringuga määratakse nõuded kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele, samuti kruntide kasutamise otstarbed, ehitusõigus hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Planeeringust huvitatud isik on Elevus OÜ, registrikood 12410051, Vahi 3-3, Vahi alevik, Tartu vald, Tartumaa. Planeeringu koostaja on Maastikuarhitektuuri Büroo OÜ, registrikood 10767406. Aadress Lai 1-4, 51005 Tartu.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse poolt koostatud lähteülesanne nr DP-12-2013 (27.11.2013).

2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed”;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.07.2008. otsusega nr 77).

2.2. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisas.

3. Planeerimise lahendus

3.1. Alusplaan

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Teegeodeesia (MTR-i reg.nr. EEP000557, tegevuslitsents nr. 567 MA) poolt juulis 2006.a. koostatud maa-ala geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr. TG0506GEO). Alusplaani on täiendatud 29.11.2010 katastriüksuste piiride osas Tartu Maakorralduse OÜ poolt.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piiravad Kärevere-Kärkna maantee (tugimaantee nr 41) ja Kärkna Jaama tee (kõrvalmaantee nr 22217). Peamine liikluskoormus on Kärevere-Kärkna maanteel (840 autot ööpäevas 2012 a. andmetel). Suuresti metsaga kaetud planeeringualalt jalakäijad enamasti läbi ei liigu, jalakäijate liiklus jääb planeeringualast eemale ning läbib lähedal asuvaid kinnistuid. Jalakäijad ja jalgratturid, kes kulgevad Kärevere- Kärkna maantee sihis kasutavad liikumiseks maantee teepeenart.

Käesoleva planeeringu aluseks võetud Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud Kärkna Jaama teega ristuv planeeringuala põhjaservaga külgnev kogujatee Jaagumetsa tee, mis kulgeb põhja- lõuna suunaliselt. Planeeritud kogujatee tagab juurdepääsu kinnistu põhjapoolsesse ossa. Jaagumetsa tee ristub lõunapool Paadimehe teega, mis omakorda jõuab välja Kärevere-Kärkna maanteele, kust poolt samuti on võimalik planeeringualale juurde pääseda. Jaagumetsa tee, Kärevere-Kärkna maantee, Kärkna Jaama tee kui ka Paadimehe tee äärde on varasemalt planeeritud kergliiklusteed.

Planeeringuala jääb varemplaneeritud tehnopargi kontaktvööndisse, kehtestatud Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga määratud kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks tootmisfunktsiooniga hoonet. Planeeringuala metsala Kärevere-Kärkna maantee ääres on nimetatud planeeringus käsitletud kui puhverala. Planeeringu joonistel on parema loetavuse eesmärgil nihutatud planeeringuala piir 2m väljapoole selle tegelikust asukohast.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel nr 2.

3.3. Olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Jaagumetsa tee 14 kinnistut. Kinnistul hoonestus puudub. Planeeringualast ca 80 % moodustab metsamaa ja 20 % tootmismaa, mis hetkel on kasutuses põllumaana. Põllumaal paikneb drenaažisüsteem, mis juhhib sademeveed eesvoolude kaudu Amme jõkke.

Kraavid asuvad lääneküljes ja metsa ning põllumaa üleminekupiiril. Olemasolev põllumaa koos maaparandusehitistega (kraav ja drenaažitorud) on kasutusest

maha arvatud vastavalt Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskirjaga 17.12.2007 nr1-1/162.

Jaagumetsa tee 14 mü	pindala
Üldpindala	2.4 ha
Haritav maa	0.4 ha
Looduslik rohumaa	0 ha
Metsamaa	1.5 ha
Muu maa	0.5 ha
s.h. veealune maa	0.2 ha

Tabel 2. Planeeritava mü koosseis

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Kärevere-Kärkna maanteelt mahasõiduga Kärkna Jaama teele ning samuti varasemalt planeeritud Jaagumetsa teed pidi. Planeeritava maa-ala asukoht on vaadeldav situatsiooniskeemil (joonis nr. 1).

Planeeringuala piirneb järgnevate maaüksustega:

Kinnistu/tee nimi	Sihtotstarve	Pindala/ laius (teekoridori)
põhjast		
Jaagumetsa tee	Teemaa	17 m
Jaagumetsa tee 11	Tootmismaa	0.7 ha
idast		
Jaagumetsa tee 10	Tootmismaa	0.4 ha
Jaagumetsa tee 12 a	Tootmismaa	277 m ²
Jaagumetsa tee 12	Maatulundusmaa	0.7 ha
lõunast		
Kärevere-Kärkna maantee T-41	Teemaa	18 -20 m
Tülba	Maatulundusmaa	13 ha
läänest		
Kärkna Jaama tee	Teemaa	6-7 m
Asso	Maatulundusmaa	39073 m ²
Jaagusalu	Maatulundusmaa	1,6 ha

Tabel 3. Planeeritava mü naaberkinnistute sihtotstarbed

Planeeringuala reljeef langeb kirde-kagu suunaliselt põllumaal kinnistu metsa- ja põllupiiril asuva kraavi suunas. Kõrgeim punkt 37.30 asub planeeringuala põhjapoolses servas ja madalamad punktid kraavide kallastel.

Tehnovõrkudest asuvad alal põhja-lõunasuunaliselt kulgev keskpinge õhuliin. 15kV võimsusega keskpinge õhuliinide kaitsevöönd on 10 m mõlemal pool piki liini telge. Planeeringualale ulatub ala lääneservas paikneva kraavi 1 m laiune veekaitsevöönd, 25 m laiune kalda ehituskeeluvöönd ja 50 m laiune piiranguvöönd. Lisaks kehtivad planeeringualal Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga määratud kitsendused. (vt. 3.14. Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad kitsendused).

Olemasolev olukord on esitatud joonisel nr 3.

Fotod planeeringualalt:



Foto 1. Vaade planeeringualale põhjast, märts 2014.



Foto 2. Vaade planeeringualal asuvale põllumaale krundi idaservast, märts 2014.



Foto 3. Vaade planeeringualal asuvale metsamaale ja Kärevere-Kärkna maanteele edelast, märts 2014.



Foto 4. Vaade planeeringualale kagust, märts 2014.

3.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jaotatakse Jaagumetsa tee 14 maaüksus 2-ks krundiks vastavalt maakasutuse sihtotstarvetele ja olemasolevale olukorrale.

Planeeringuga kavandatakse tootmismaa ca 4099 m² suurune maa-ala, mis hetkel on põllumaa ning maatulundusmaaks 19649 m² suurune maa-ala, mis metsamaana moodustab 80 % planeeringualast.

Planeeritavate ja olemasolevate kruntide pindalad ja maakasutus on toodud tabelis nr. 6 ning planeeringu põhijoonisel nr 4.

Krundi sihtotstarbed	Kruntide arv	Pos nr	Pindala kokku
100 % Tootmismaa	1	POS 1	4099
100 % Maatulundusmaa	1	POS 2	19649
kokku	2	-	23748

Tabel 4. Kruntide jaotus sihtotstarbe järgi

Sihtotstarve	Pindala	% planeeringualast
Tootmismaa	4099	20 %
Maatulundusmaa	19649	80 %
kokku	23748	100

Tabel 5. Planeeringuala jaotus sihtotstarbe järgi

Olemasolev		Planeeringujärgne			
Krundi aadress/	krundi pindala	Pos nr	krundi pindala	sihtotstarve	Avalik kasutus
Jaagumetsa tee 14 mü	23748	POS 1	4099	100T	-
		POS 2	19649	100M	
kokku	23748	kokku	23748		

Tabel 6. Maakasutuse bilanss

3.5. Kruntide ehitusõigus

Planeeringu põhijoonisel nr 4 on toodud kruntide ehitusõigus. Ehitusõigus käesoleva planeeringuga ei muutu. Ehitusõigus on seatud Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1. krundi kasutamise sihtotstarve
2. hoonete suurim lubatud arv krundil
3. hoonete suurim lubatud kõrgus
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Planeeringualale kavandatavate hoonete suurim kõrgus on 11 m ning suurim absoluutkõrgus 49,28 m. Planeeritavate hoonete tehnoloogilised seadmed võivad olla kõrgemad kui hoonete suurim lubatud kõrgus ning juhul kui need ületavad 11 m, tuleb nende parameetrid kooskõlastada Tartu Vallavalitsusega.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. a vastu võetud määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

12510 Tööstushooned

12511 Maavarade kaevandamise ja töötlemise hoone

12512 Energeetikatööstuse hoone
12513 Keemiatööstuse hoone
12514 Toiduainetetööstuse hoone
12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone
12516 Kergetööstuse hoone
12517 Puidutööstuse hoone
12518 Masina- ja seadmetööstuse hoone
12519 Muu tööstushoone

12520 Hoidlad ja laohooned
12521 Toiduainete laohoone
12523 Vedelkütuse-, küttegaasi- jm terminali hoidlahoone
12525 Külmhoone
12529 Muu laohoone

Kuna planeeringu koostamise ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmistegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõtjude hindamine. Keskkonnamõtju hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis kui on teada tootmise mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ning väljundid.

3.6. Arhitektuursed nõuded ehitistele

Planeeringuga on ette nähtud katusekatte materjaliks profiilplekk või rullmaterjal, katuse tüüp on määratud ühe- või kahekaldelised viilkatused kaldega 10-20 kraadi. Katuseharja suund peab olema paralleelne või risti teemaa piiriga. Välisviimistlusmaterjaliks lubatud krohv, profiilplekk, kivi, klaas. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust. Kruntidele määratud kohustuslik ehitusjoon 7 m Jaagumetsa tee krundi piirist.

3.7. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga on määratud krundile POS 1 hoonestusala s.o. krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalale võib ehitada ka rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

3.8. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud juurdepääs mööda kahesuunalist Jaagumetsa teed, kuhu on ette nähtud ka kergliiklus. Samuti on kergliiklus planeeritud nii Kärevere-Kärkna maantee kui ka Kärkna jaama tee parempoolsele teepeenrale

Jaagumetsa tee laiuseks on Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga määratud 17 meetrit, kuid tee laius võib muutuda projekteerimise käigus. Varem planeeritud juurdepääs POS 1 krundile on määratud orienteeruvalt ning juurdepääsu laius võib muutuda projekteerimise

käigus. Juurdepääsu asukoht täpsustatakse hoonete ja tee projekteerimise käigus.

Planeeringualale on varasemalt määratud juurdepääsuservituut POS 2 krundi idaservas paikneva Jaagumetsa tee 12 a krundile varemplaneeritud reoveepuhasti rajamiseks ja hooldamiseks. Juurdepääsuservituudiga on seega tagatud juurdepääs POS 2 krundile ning lisajuurdepääsu kavandamine ei ole vajalik.

Planeeringuala liikluskorraldus esitatud põhijoonisel nr. 4.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundisisesele. Teedel parkimine pole lubatud. Planeeringulahendusel (joonisel nr 4) on kruntidele kantud arvutuslik parkimisala näitlikustamiseks parkimisala suurust võrreldes krundi suuruse ja hoonestusalaga. Parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks võetud parkimisnormatiiv äärelinnas parkimiskohtade arv suletud brutopinna (m²) kohta 1/150 (tööstusettevõtte ja ladu). Parkimisnormatiiv on antud vähima lubatava väärtusena.

Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele kasutusotstarbele. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele ei ole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitusalust pindala. Parklad on soovitatav jagada haljastusega, väikevormidega vms kuni 10 autokohaga osadeks.

3.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga seatakse POS 1 krundile kohustusliku haljastuse rajamise nõue minimaalselt 20% ulatuses krundi pindalast. Parklad peavad olema kõrghaljastusega liigendatud. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Kärkna-Jaama tee äärde on vastavalt Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule pärast kraavi torusse ümber tõstmist kõrghaljastuse rajamine kohustuslik. Kõrghaljastuse rajamisel istutada ühte liiki puid. Soovituslikud liigid on pärn (*Tilia*), vaher (*Acer*) ning hobukastan (*Aesculus*), mis taluvad hästi saastunud õhku ning on dekoratiivsed.

Krundil positsiooniga 2 on kohustuslik säilitada olemasolev kõrghaljastus maatulundusmaa metsamajandusmaal. Keelatud on lageraie, kuid metsa on lubatud hooldada metsamajanduskava alusel.

Krundile positsioonil 1 on piirete rajamine kohustuslik. Piirete tüüp peab olema krundil ühesugune, avastega, ja ei tohi asuda väljapool krundi piire. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,8 meetrit. Piirete rajamisel jälgida, et ristmikel oleks tagatud hea nähtavus.

Vertikaalplaneerimine lahendada hilisema projektiga.

3.10. Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad

tuleohutusnõuded" ning Tartu valla ehitismäärusega. Hoonetele on määratud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP1 ja määratud 2. tuleohutusklass.

Vastavalt määruse „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.11. Tehnovõrgud ja rajatised

3.11.1. Üldosa

Kruntide tehnovõrkudega varustatus on lahendatud Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga. Uusi tehnovõrke ja rajatisi käesoleva planeeringuga planeeringualale määratud ei ole. Planeeringualale on varasemalt kavandatud veetoru, kanalisatsioonitoru, sademevee kanalisatsioonitoru, elektri madalpingepingekaabel ning välisvalgustus-kaabel. Kõik tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena.

Varasema laneeringuga ei ole määratud täpseid tehnovõrkude liitumispunktide asukohti, kuna ei ole teada hoonete paiknemine krundil. Konkreetseid liitumiskohad ning hoonete ühendused täpsustuvad edasise projekteerimise käigus. Varemplaneeritud tehnovõrkude lahendus on toodud põhijoonisel nr. 4. Krundile POS 2 tehnovõrkusid määratud ei ole, küll aga on sinna varasemalt planeeritud tehnovõrgud Jaagumetsa tee 12 a kõrvalkrundi otstarbeks.

3.11.2. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeringualal on olemasolevad keskpinge elektri õhukaabelliin. Planeeringualal ühisveevõrku, -kanalisatsiooni ning sademevee kanalisatsiooni ei ole. Olemasolevad tehnovõrgud loetavad joonistel 3, 4 ja 5.

3.11.3. Veevarustus

Kruntide veevarustus on Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud olemasolevast puurkaevust Asfaltbetooni-tehase maaüksuselt. Ühendustorustik on planeeritud POS 1 krundile.

3.11.4. Heitvee kanalisatsioon

Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga on planeeringualale kavandatud reoveekanaliseerimine, mis juhib reovee kavandatud kompaktsesse bioloogilisse reoveepuhastisse ning puhastatud heitvesi juhitakse kraavi. Planeeritud on isevoolne kanalisatsioonitoru.

3.11.5. Sademevee ja liigvee ärajuhtimine

Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga on määratud, et sademevesi kogutakse ja juhitakse sademevee kanalisatsioonitoru kaudu kraavidesse. Kraavide eesvool on planeeringualast ca 500 põhjapoole jääv Amme jõgi. Sademeveetorustike ja õli-liivapüüdurite täpne paiknemine selgub edasise

projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada ja kaevetöödel säilitada võimalusel olemasolevas drenaažitorud. Planeeringualal paiknevad drenaažitorud on kasutusest maha arvatud vastavalt Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkirjaga 17.12.2007 nr1-1/162.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku on keelatud.

3.11.6. Elektrivarustus

Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga on krundi POS 1 elektrivarustus planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele nr 118500, 30.05.2007.

Planeeringuala lähedusse ca 160 meetri kaugusele on varasemalt planeeritud uus alajaam. Alajaama võimsus on 15/0,4 kV ja lubatud peakaitse kuni 3x1500A. Tänavaaärde on ette nähtud liitumiskilbid, üks liitumiskilp kahe krundi kohta. Liitumiskilbist hooneteni on toiteliin planeeritud maakaabliga.

3.11.7. Välisvalgustus

Jaagumetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud teed ja tänavad on ette nähtud valgustada ühepoolse tänavavalgustusega. Krundisisesed suuremad platsid tuleb krundi valdajal varustada välisvalgustusega. Planeeritud valgustusklass tänaval on K4 või K5.

Kaablite ja valgustite asukohad tuleb täpsustada tänavavalgustusprojektiga.

3.11.8. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringuala kruntidele POS 1 ja POS 2 piirile varasemalt kavandatud tiik, mis tagab veevarustuse vähemalt 720 m³. Tuletõrje veehoidlaks ette nähtud tiik on omavahel ühendatud kraaviga. Tuletõrje veehoidlad peavad vastama standardile EVS812-6:2005.

3.11.9. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringualale telekommunikatsioonivõrku ette nähud ei ole.

3.11.10. Soojavarustus

Varasema planeeringuga planeeringuala tsentraalset soojavarustust ette nähtud ei ole. Kõikidele kruntidele on kavandatud lokaalküte.

3.12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ei ole täpselt määratud planeeringuala kasutusvaldkonnad. Käesolevas etapis ei ole võimalik ka täpselt määrata arendustegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid ning määrata leevendavaid meetmeid, anda saab üldiseid hinnanguid ning soovitusi, mida tuleb täpsemalt käsitleda edasistes arendusetappides.

Jäätmekäitlus planeeringualal peab vastama *Jäätmeseaduse* ja *Tartu valla jäätmehoolduseeskirja* nõuetele.

Sõltuvalt objektist tuleb rakendada jäätmete kohtsorteerimist, eraldades erikäitlust vajavad jäätmed ja taaskasutatavad jäätmed kõrvaldatavatest

jäätmetest. Eraldi kogutavate jäätmete liigid ning kogumisvahendid sõltuvad konkreetsest objektist. Jäätmete kohtsorteerimist, tagamaks jäätmete optimaalne käitlemine, tuleb rakendada ka ehitusetapis. Kohalikul omavalitsusel on õigus vajadusel nõuda planeeringualal keskkonnamõtjude hindamise läbiviimist.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002, mille kohaselt planeeritava ala keskkonnatüübiks on äri-, büroo- ja tööstuspiirkond.

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hoonete hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- piirete rajamine.

Projekteerimisel, rajamisel ja kasutamisel tuleb lisaks arvestada järgnevaaga:

- jälgitavus (videovalve);
- võõrastele juurdepääs piiratud;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid ja värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid).

3.14. Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad kitsendused

1. Kärevere-Kärkna maantee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest (Teeseadus §13).
2. Kärkna Jaama tee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest (Teeseadus §13).
3. Maaparandusehitistel- kraavidel kalda veekaitsevöönd 1m (Veeseadus §29 lg3), kalda ehituskeeluvöönd 25 m (Looduskaitseadus §38 lg5), kalda piiranguvöönd 50m (Looduskaitseadus §37 lg3).
4. Olemasoleva elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest.
5. Jaagumetsa mü ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud reoveepuhasti 50 m laiune sanitaarkaitsevöönd.
6. Jaagumetsa mü ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud Jaagumetsa tee 7m laiune teekaitsevöönd.

Planeeringuga seatud kitsendused on esitatud tabelis 7 ja joonisel nr. 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

Teeniv kinnisasi	Servituudi nimetus	Valitsev kinnisasi, isik	Servituudi sisu
POS 1	Keskpinge elektiõhuliini servituut, isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Olemasoleva õhuliini hooldamiseks
POS 1	Planeeritava tuletõrje veehoidla servituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Varemplaneeritud tuletõrje veehoidla rajamiseks ja hooldamiseks

POS 1	Juurdepääsuservituut	Päästeamet jt isikud planeeringualal tule kustutamiseks vee vajajad	Tuletõrje veehoidlale juurdepääsuks
POS 1	Juurdepääsuservituut	Veevärgi ettevõtte	Juurdepääs varemplaneeritud reoveepuhasti rajamiseks ja hooldamiseks
POS 1	Tehovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Kanaliseerimisitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 1	Tehovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Sadeveekanaliseerimisitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 1	Veejuhtimisservituut	maaparandussüsteemi kasutajad	Sadevee ärajuhtimiseks
POS 2	Keskpinge elektriõhuliini servituut, isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Olemasoleva õhuliini hooldamiseks
POS 2	Planeeritava tuletõrje veehoidla servituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Varemplaneeritud tuletõrje veehoidla rajamiseks ja hooldamiseks
POS 2	Juurdepääsuservituut	Päästeamet jt isikud planeeringualal tule kustutamiseks vee vajajad	Tuletõrje veehoidlale juurdepääsuks
POS 2	Juurdepääsuservituut	Veevärgi ettevõtte	Juurdepääs varemplaneeritud reoveepuhasti rajamiseks ja hooldamiseks
POS 2	Tehovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Kanaliseerimisitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 2	Tehovõrguservituut, isiklik kasutusõigus	Veevärgi ettevõtte	Sadeveekanaliseerimisitoru paigaldamiseks ja hooldamiseks
POS 1	Veejuhtimisservituut	maaparandussüsteemi kasutajad	Sadevee ärajuhtimiseks

Tabel 7 Servituutide seadmise vajadus

Vastavalt Asjaõigusseaduse §225-le koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtestatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile.

3.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeering ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Tekkivate kahjude hüvitaja on krundi igakordne omanik.

3.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering jõustub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud *Ehitusseaduse* § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning teised tehnovõrgud ehitab välja piirkonna arendaja koostöös vastavate võrguettevõtetega.

Hoonete ehituslubasid ei väljastata enne kui on välja ehitatud juurdepääsuteed, kergliiklusteed, tänavavalgustus ja haljastus, ning olemasolevad maaparandusehitised on, planeeringus kavandatud ulatuses, ümber ehitatud torueesvooludeks.

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

Maaüksus	maaüksuse asukoht	omanik	Allkiri/ kuupäev
79401:002:0582	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Tülba	Tiit Rander	
79401:002:0296	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Jaagumetsa tee 10	Bentak OÜ registrikood 10915829	
79401:002:0297	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Jaagumetsa tee 11	Bentak OÜ registrikood 10915829	
79401:002:0298	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Jaagumetsa tee 12	Bentak OÜ registrikood 10915829	
79401:002:0584	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Jaagusalu	Bentak OÜ registrikood 10915829 Erametsa Halduse OÜ registrikood 10686787	
79401:002:0133	Tartumaa, Tartu vald, Kärkna küla, Asso	Plank OÜ registrikood 12143377	

KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja	Nimi ja allkiri	kuupäev

Kooskõlastaja	Nimi ja allkiri	kuupäev

Koostöö ja kooskõlastustuste kokkuvõte

nr	asutus	nimi	kuupäev
1	Tartumaa Keskkonnateenistus		
2	Tartu Maaparandusbüroo		
3	OÜ Jaotusvõrk		
4	AS Elion Ettevõtted		
5	Tartumaa Päästeteenistus		
6	Tartu Teedevalitsus		
7	TartuTervisekaitsetalitlus		
8			
11			
12			
13			
14			

GRAAFILINE MATERJAL

JOONIS 1 Situatsiooniskeem M 1:10 000








 planeeringuala piir

JOONIS 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000



Legend

- | | | | |
|---|------------|---|-------------------------|
|  | Mets |  | Tootmis-või kõrvalhoone |
|  | Põld |  | Tee |
|  | Tootmismaa |  | Liikumiskoridorid |

JOONIS 3 Olemasolev olukord M 1:500

JOONIS 4 Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500

JOONIS 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000

JOONIS 6 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

PLANEERINGU LISAD