



Maastikuarhitektuuribüroo

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

Töö nr: DP-16-2014

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, KUKULINNA KÜLA

ÜLESOO, VÄIKE-ÜLESOO JA VAHTRASIILU MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Maastikuarhitekt-planeerija

Osaühing Rõngassaba

OÜ Apollon

Jane Asper

Tartu 2015

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
5.4. Kruntide ehitusõigus	6
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	8
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
5.9. Ehitistevahelised kujad	12
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	12
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	15
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	15
5.14. Servituutide vajaduse määramine	15
5.15. Vajaduse korral riigikaitse 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 nõuded	16
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	16
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ.....	17
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	18
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	19
3. Olemasolev olukord.....	20
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	21
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	22
6. Illustreerivad vaated	23
LISAD:	
1. Tartu Vallavalitsuse DP algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldus	
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	
3. Veehaarde sanitaarkaitseala vähendamine	
4. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks	
5. Maanteeameti tingimused detailplaneeringu koostamiseks	
6. Päästeameti kooskõlastus	
7. Keskkonnaameti kooskõlastus	
8. Põllumajandusameti kooskõlastus	
9. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	
10. Maanteeameti kooskõlastus	

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Ülesoo, Väike-Ülesoo ja Vahtrasiilu maaüksuste omaniku OÜ Apollon esindaja Heilo Elbrecht. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 09.12.2014.a.

Planeeringu koostamise käigus vahetus Ülesoo ja Väike-Ülesoo maaüksuste omanik, kelleks on nüüd Osaühing Rõngassaba (esindaja Heilo Elbrecht).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 22.12.2014.a. korraldus nr 393 Kukulinna külas asuvate Ülesoo, Väike-Ülesoo ja Vahtrasiilu maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on Ülesoo, Väike-Ülesoo ja Vahtrasiilu maaüksuste piiride muutmine ja 3 uue tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundi moodustamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine - olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja uute hoonete ehitamiseks. Lisaks on ette nähtud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine Karjamõisa tee osale, mis läbib planeeringuala. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 2,5 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Ülesoo** maaüksus (katastriüksus nr 79402:001:0236);
- omanik- Osaühing Rõngassaba;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 22168 m².

- nimi- **Väike-Ülesoo** maaüksus (katastriüksus nr 79402:001:0237);
- omanik- Osaühing Rõngassaba;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 1568 m².

- nimi- **Vahtrasiilu** maaüksus (katastriüksus nr 79401:002:0573);
- omanik- OÜ Apollon;

- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 1510 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 20.11.2014.a. Tartu Maakorralduse OÜ (liitsentsi nr 462 MA) poolt, töö nr KE-7547. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kukulinna külas ca 16 km kaugusel Tartu linna piirist. Lähim bussipeatus jääb Vedu-Kukulinna maantee äärde ca 650 m kaugusele planeeringualast.

Planeeringuala piirneb kirdest kõrvalmaanteega nr 22222 Vedu-Kukulinna, millelt juurdepääs planeeringualale ja planeeringuala läbivale Karjamõisa teele. Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee teekaitsevöönd 30 m arvestatuna teekatte servast.

Planeeringuala on ümbritsetud maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega. Enamasti on tegemist põllumaadega. Lähimad eluhooned jäävada planeeringualast ca 230 meetri kaugusele. Planeeringualast kirdesse jääb metsa-ala. Kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad, planeeringualast põhja-, ida- ja läänesuunda jäävate maaüksuste suurused on vahemikus ca 4-7 ha, lõunasse jääv maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus on pindalalt tunduvalt suurem ehk ca 35 ha.

Planeeringualal paiknevad aktiivsest kasutusest välja jäänud kolhoosiaegsed põllumajandushooned. Planeeringuga moodustatakse alale väike tootmis- ja ärimaa kompleks. Detailplaneeringuga on ette nähtud muuta Ülesoo, Väike-Ülesoo ja Vahtrasiilu maaüksuste piire ja moodustada 3 uut tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti. Lisaks nähakse detailplaneeringuga ette transpordimaa moodustamine planeeringuala läbivale Karjamõisa tee osale. Olemasolevad hooned ehitatakse ümber tootmis- ja äritegevuseks sobivateks.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega külamiljöösse.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 2,5 ha. Ülesoo ja Väike-Ülesoo olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%. Vahtrasiilu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Ülesoo ja Väike-Ülesoo krundil asuvad kasutusest väljas olevad kolhoosiaegsed loomalaudad. Hooned on ehitatud silikaattellisest ja katusekatteks on eterniit. Olemasolevad juurdepääsud Vedu-Kukulinna maanteelt jäävad lautade ette. Lisaks läbib Ülesoo maaüksust avalikus kasutuses olev Karjamõisa tee.

Hoonetel on olemasolev elektriühendus üle tee paiknevast alajaamast. Käsitletava ala kõrval idas paikneb puurkaev, mis varem varustas planeeringualal paiknevaid loomalautu veega. Üle planeeritava ala lõunaosa kulgeb gaasitorustik.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad loodes paiknev puudegrupp ja kohati üksikult paiknevad põõsad. Reljeef langeb planeeringuala keskosast ühtlaselt edela- ja loodesuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 71.30 (olemasolevate hoonete juures) ja 60.74 (ala edelaosa) meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast ja kirdest 22222 Vedu-Kukulinna tee maaüksusega, idast Kaevumäe maaüksusega. Kagust ja lõunast piirneb planeeritav ala Karjamõisa maaüksusega. Edelast piirneb ala Puusepa maaüksusega, läänest Karjamõisa tee maaüksusega ja loodest Vahtramäe maaüksusega. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

<i>Jrk. Nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Tartu vald, Kukulinna küla Karjamõisa	79402:001:0286	Maatulundusmaa 100%	34,94 ha
2.	Tartu vald, Kukulinna küla Kaevumäe	79402:001:0287	Tootmismaa 100%	431 m ²
3.	Tartu vald, Kukulinna küla 22222 Vedu-Kukulinna tee	79402:001:0086	Transpordimaa 100%	8,03 ha
4.	Tartu vald, Kukulinna küla Vahtramäe	79402:001:0570	Maatulundusmaa 100%	7,35 ha
5.	Tartu vald, Kukulinna küla Karjamõisa tee L1	79402:001:0574	Transpordimaa 100%	2168 m ²
6.	Tartu vald, Kukulinna küla Puusepa	79402:001:0512	Maatulundusmaa 100%	1,9 ha

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevate kruntide piire. Kokku on detailplaneeringuga kavandatud neli uut krunti – kolm äri- ja tootmismaa krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>
Pos 1	4637 m ²	T 0-100%; Ä 0-100%	Ülesoo (79402:001:0236)	4637 m ²	T 100%
Pos 2	9035 m ²	T 0-100%; Ä 0-100%	Ülesoo (79402:001:0236)/ Väike-Ülesoo (79402:001:0237)	7500 m ² / 1535 m ²	T 100%/ T 100%
Pos 3	10572 m ²	T 0-100%; Ä 0-100%	Ülesoo (79402:001:0236)/ Vahtrasiilu (79401:002:0573)	9062 m ² / 1510 m ²	T 100%/ M 100%
Pos 4	974 m ²	L 100%	Ülesoo (79402:001:0236)/ Väike-Ülesoo (79402:001:0237)	941 m ² / 33 m ²	T 100%/ M 100%

Märkused:

- 1) Olemasolevad ja planeeritud sihtotstarbed: Ä- ärimaa 002; T- tootmismaa 003; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011.
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

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

Tabel 3. Krundi ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr</i>	<i>Krundi plan. pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete lubatud korruselises ja suurim lubatud harjakõrgus maapinnast</i>	<i>Krundi aadressi ettepanek</i>
1.	4637 m ²	T 0-100%; Ä 0-100%	3 hoonet	1854 m ²	16,0 meetrit	Väike-Ülesoo
2.	9035 m ²	T 0-100%; Ä 0-100%	3 hoonet	3614 m ²	16,0 meetrit	Ülesoo
3.	10572 m ²	T 0-100%; Ä 0-100%	3 hoonet	4228 m ²	16,0 meetrit	Ülesoo 2
4.	974 m ²	L 100%	Krunti ei hoonestata	-	-	Karjamõisa tee L2

Märkused:

1. Planeeritud sihtotstarbed: Ä- ärimaa 002; T- tootmismaa 003; L- transpordimaa 007.
2. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valituse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu`, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. määrus nr 78.

Planeeringualal lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 12201 Büroohoone
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone
- 12515 Ehitismaterjalide ja –toodete tööstuse hoone
- 12516 Kergetööstuse hoone
- 12517 Puidutööstuse hoone
- 12518 Masina ja seadmetööstuse hoone
- 12519 Muu tööstushoone
- 12529 Muu laohoone
- 12710 Põllumajanduse metsa-, jahi- ja kalamajandushoone
- 12715 Loomasööda hoidla
- 12718 Mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla
- 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
- 23051 Toiduainetetööstuse rajatis
- 23052 Ehitismaterjalide ja –toodete tööstuse rajatis
- 23053 Kergetööstuse rajatis
- 23054 Puidutööstuse rajatis
- 23055 Masina- ja seadmetööstuse rajatis
- 23059 Muu nimetamata tööstusharu rajatis

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Nimetatud ehitiste kasutamise otstarvetest lähtuvalt tuleb väliskeskkonnamõjuta tegevusteks pidada üksnes toitlustamiseks mõeldud hooneid, nt toiduainete hulgiladu. Teiste kasutusotstarvete puhul on sõltuvalt ettevõtte spetsiifikast (sh. konkreetne toodetav toode ja kasutatav tooraine, tootmismahud, kasutatav tehnoloogia) võimalik kaasnev negatiivne keskkonnamõju.

Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kõikide kruntide kavandatav tootmis- ja äritegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse määramine saab

olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis, kui on teada mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ja väljundid.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, maantee kitsendustest, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete jaoks on näidatud hoonestusalad. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka väikeehitised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Naaberkiinnistute liitmine ei anna õigust püstitada suuremaid hooneid, kui ühele krundile lubatud hoonealuse pinna määr.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Krundi pos. nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust	Kuni 2 korrust	Kuni 2 korrust	-
Lubatud katusekalde vahemik	0-25°	0-25°	0-25°	-
Katuseharja kulgemise suund	Ehitatavate tootmishoonete põhimahu katusehari peab paiknema kohaliku või riigi teega risti või paralleelselt.	Ehitatavate tootmishoonete põhimahu katusehari peab paiknema kohaliku või riigi teega risti või paralleelselt.	Ehitatavate tootmishoonete põhimahu katusehari peab paiknema kohaliku või riigi teega risti või paralleelselt.	-
Katuse tüüp	Madal-, viil- ja pultkatust	Madal-, viil- ja pultkatust	Madal-, viil- ja pultkatust	-
Katusekatte lubatud materjalid	Bituumenmaterjalid või plekk	Bituumenmaterjalid või plekk	Bituumenmaterjalid või plekk	-
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjali na on lubatud kasutada metalli, betooni, kivi,	Välisviimistlusmaterjali na on lubatud kasutada metalli, betooni, kivi,	Välisviimistlusmaterjali na on lubatud kasutada metalli, betooni, kivi,	-

Krundi pos. nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
	krohvi ja puitu.	krohvi ja puitu.	krohvi ja puitu.	
Kohustuslik ehitusjoon	Planeeringuga ei määrata	Planeeringuga ei määrata	Planeeringuga ei määrata	-
±0,00 vahemik	Olemasolevast teepinnast kuni 1,5 m kõrgemale	Olemasolevast teepinnast kuni 1,5 m kõrgemale	Olemasolevast teepinnast kuni 1,5 m kõrgemale	-

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud tingimustega detailplaneeringu koostamiseks (09.01.15 nr 15-2/14-00087/213).

Planeeritavale alale on juurdepääs mööda kõrvalmaanteed nr 22222 Vedu-Kukulinna maanteed ja sealt edasi Karjamõisa teelt. MPN 5.2.1. Ristumiskoht punkt 3 alusel peab mahasõitude omavaheline kaugus olema 150 meetrit, mis hetkel ei ole tagatud. Olemasolevad mahasõidud likvideeritakse ja juurdepääsud lahendatakse detailplaneeringuga Karjamõisa tee kaudu. Eri omanikele kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku seisundi nõuete eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

Detailplaneeringuga moodustatakse planeeringuala läbivale Karjamõisa tee osale transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis on planeeritud avalikku kasutusse jääva alana ja mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel. Karjamõisa tee koridori laiuseks on planeeritud 8 m (sarnaselt planeeringualast lõunapoole jääva Karjamõisa tee koridoriga), millest olemasolev sõidutee moodustab 5,0 meetrit. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning olemaolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*).

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata planeeritud tänavate kaitsevööndiks 10 meetrit arvestatuna krundi piirist, tee kaitsevööndi ulatus on näidatud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*).

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääs. Juurdepääsutee täpsem asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projektiga vastavalt konkreetsele arhitektuursele lahendusele ning näidata asendiplaanil.

Planeeringualale ulatub kõrvalmaantee nr 22222 Vedu – Kukulinna tee kaitsevöönd 30 meetrit (teekatte servast). Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisid lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Planeeringuala jääb teekaitsevööndi, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ning planeeringu kehtestajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel tuleks arvestada, et hoonete välispiired oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb samuti arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (tuulutusavad akendes, värskendusklapid seinas jne) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine.

Kõrvalmaanteega nr 22222 Vedu-Kukulinna mahasõidul on tagatud Maanteede projekteerimismõnnetes tabel 5.3 nõutud projektkiirusel 60 km/h ja rahuldaval tasemel nähtavuskolmnurk, mis on esitatud ka joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Kõrvalmaanteega nr 22222 Vedu-Kukulinna seotud haljastamispõhimõtted on toodud ptk 5.8-s.

Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Parkimiskohad tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projektiga asendiplaanil. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele kasutusotstarbele. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad“ parkimismõnnetiiv äärelinna kohta. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele pole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitusalust pindala.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala loodepoolse piiri ääres tihedamalt paiknevad puud ja põõsad, Karjamõisa tee ääres ja ala idaosas paiknevad põõsad. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- Olemasolev väärtuslik haljastus säilitada maksimaalses võimalikus mahus.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 20% üldpindalast.

- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- **Kõrghaljastust ei tohi istutada kõrvalmaanteele lähemale kui 20 meetrit kõrvalmaantee teekatte servast.**
- 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.
- Uue haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavused ristmikel ja mahasõidul.

PIIRDED

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb tänaväärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Planeeritavate tänavatega külgnevad rajatavad piirded võivad olla maksimaalselt kuni 2,2 m kõrged.

Piirded tuleb rajada vähemalt 3 m kaugusele teemaa piirist. Lähemale planeerimise ja rajamise korral ei võta Maanteeamet vastutust teehoiutöödel (heina niitmine, lume vallitamine jne) tekkinud kahjude eest.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	Läbipaistvad piirded, võrkaed või keevispaneelaed koos hekkidega
Piirete lubatud kõrgus	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 2,2 m

5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m või tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega ehk tulemüüri. Hoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone kasutusotstarbele, kubatuurile, hoonet kasutavate inimeste arvule jne.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritud lahendused

Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on esitatud olemasolevad/säilivad ja planeeritud tehnovõrgud.

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub planeeringualaga piirneval Kaevumäe maaüksusel.

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 19.12.2014 korraldusega JT 1-15/14/638 on määratud Kaevumäe (kü tunnus 79402:001:0287) kinnistul paikneva olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit.

Prognoositav esialgne veetarbimine iga krundi kohta on 0,5-3 m³/d, kogu detailplaneeringualale kokku on ca 1,5-9 m³/d. Juhul kui vee tarbimine ületab 5 m³/d on vajalik taotleda vee erikasutusluba (alus: veeseadus § 8 lg 2 p 2).

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud juhtida krundidel pos 1 ja pos 3 omapuhastisse ehk imbsüsteemi ja krundil pos 2 kogumismahutitesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Planeeritav ala asub osaliselt Kukulinna-Kabelisoo (kood 2020653000010/007) maaparandusehitise maa-alal. Planeeritavale krundile Pos 3 imbväljaku rajamisel võib ette jääda maaparandussüsteemi üksikdreen, mis tuleks reovee drenaaži sattumise vältimiseks sulgeda veetihedalt

Heitvee pinnasse immutamine puurkaevu sanitaarkaitsealal ja selle välispiirist 50 meetri kaugusel on keelatud (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee

puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõige 1).

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Puhastatud heitvee juhtimisel suublasse on nõutav vee erikasutusluba (alus: veeseadus § 8 lg 2 p4). Veekogusse juhitava puhastatud heitvee reostusnäitajad peavad vastama 29.11.2012 vastu võetud Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ lisa 1 esitatud piirväärtustele või reovee puhastusastmetele.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Juhul kui projekteerimise käigus tekib vajadus rajada suurem kui 10-kohaline parkla, tuleb see rajada kõvakattega ja reostusohu vältimiseks paigaldada õlipüüdur.

Detailplaneeringuga ei kavandata alal suuremahulist maapinna tõstmist. Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

Planeeringuala kõvapindadelt ja katustelt tulenevat vihma- ja lumesulamisvett on ette nähtud juhtida planeeritud sadeveekraavi, mis ühendatakse Kukulinna peakraaviga. Planeeritud kuivenduskraavi asukoht on antud joonisel 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed* ja joonisel 4 *Planeeringu põhijoonise koos tehnovõrkudega*.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeritavate tuletõrje veemahutite baasil koos kuivhüdrandiga. Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud krundile pos 3. Vastavalt EVS 812-6:2012 peab olema veevõtukohal tagatud nõuded lähtuvalt rajatavate hoonete tuleohuklassile ja piirpindalale.

Tuletõrje veevõtukoha minimaalne maht on 1. tuleohuklassi puhul 72 m³. Juhul kui soovitakse rajada 2. ja 3. tuleohuklassi hooneid peab veevõtukoha mahtu vastavalt EVS nõuetele suurendama. Tuletõrje veevõtukoht tuleb tähistada ja tagada juurdepääs igal ajal.

SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojustump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on ette nähtud üle maantee paikneva Luksburgi 15/0,4 kV alajaama baasil. Planeeringuala olemasolevatel hoonetel on olemasolev võrguühendus 3x100A. Kinnistu asub Elektrilevile kuuluv 0,4 kV õhuliin, mille ümberpaigutamist planeeringuga ei kavandata. Luksemburgi alajaamast on ette nähtud ehitada projekteeritavatele hoonetele eraldi fiidrina 0,4 kV kaabelliin. Objektide liitumiskilbid on planeeritud vabalt teenindavatena kinnistute piirile ja ette on nähtud üks liitumiskilp mitme kinnistu kohta. Elektritoide liitumispunktidest objektide peajaotuskilpidesse projekteerida maakaablitega. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab iga Tarbija oma vajadustele vastava kaabelliini.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

5.11. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Planeeringuala asub geoloogiliselt hästi kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonna piiril.

Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmistegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis, kui on teada mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ja väljundid (vt täpsemalt pkt 5.4).

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

Planeeringu realiseerimisel tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed.

5.12. 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.

5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodud tabelis 6 lk15.

Tabel 6. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
Pos 1	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin
Pos 2	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut – elektriõhuliin, veetorustik, gaasitorustik
Pos 3	Tehnovõrgu valdaja Päästeamet Pos 1 ja 2 omanik	Tehnovõrgu talumise servituut – gaasitorustik, veetorustik, tuletõrjervee tarnetoru, kuivhüdrant ja mahutid Juurdepääsu servituut Päästeametile Veejuhtimisservituut kraavile

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- teealade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamiseks;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistuisestest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas, tee kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga 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. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistuisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudule ja heale projekteerimistavale.

Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Seletuskirja koostas Jane Asper.

KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat