



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com

Töö nr: DP-1-2015

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

MIHKLI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik
Maastikuarhitekt-planeerija

Laur Neemre
Jane Asper

Tartu 2015-2016

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	Ülesande koostamise alus.....	4
2.	Detailplaneeringu koostaja	4
3.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	4
4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
5.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5.2.	Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
5.4.	Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5.	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.6.	Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.7.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.8.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
5.9.	Ehitistevahelised kujad.....	14
5.10.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
5.11.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	16
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	17
5.13.	Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	17
5.14.	Servituutide vajaduse määramine	17
5.15.	Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	17
5.16.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
5.17.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	18
5.18.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18
5.19.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	18
6.	KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	20

JONISED

1.	Situatsiooniskeem	21
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	23
3.	Olemasolev olukord.....	24
4.	Planeeringu põhijoonise	25
5.	Tehnovõrkude planeering.....	26
6.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	27
7.	Illustratiivsed vaated.....	28

LISAD: 28

1.	Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	29
2.	Detailplaneeringu lähteülesanne	

3. Detailplaneeringu algatamise taotlus
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine
5. Väljavõte ajalehest Postimees
6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused
7. Elektrilevi OÜ kooskõlastus
8. Päästeameti kooskõlastus
9. Lille, Lille tee, Kuusisoo pumbamaja ja Piiri maaüksuste omanike kooskõlastused
- 10.

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Mihkli maaüksuse omanik Laur Neemre. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 10.12.2014.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 07.01.2015.a. korraldus nr 3 Tila külas asuva Mihkli maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Mihkli maaüksuse jagamist 9 eraldiseisvaks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamist juurdepääsutee tarbeks.

Äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigused ja arhitektuurinõuded äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeritava ala pindala on ca 4,9 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Mihkli** maaüksus (katastriüksus nr 79403:002:1153);
- omanik- Laur Neemre;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 4,43 ha.

- Lisaks Mihkli maaüksusele on detailplaneeringualasse kaasatud Piiri maaüksuse teedega piirnev väikesepindalaline krundi nurgaosa, et teha ettepanek laiendada teeala ja tagada seeläbi vajalikud pöörderaadius.

- Planeeringuala on laiendatud tehnovõrkude liitumispunktideni, seetõttu on planeeringualasse kaasatud Väike-Kuusiku tee, Lille tee ja Lille maaüksuste osaalad. Samuti Kuusiku tee osa, mis on katastritunnuseta maa-ala.

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;
- Tartu vallas, Tila külas asuvate Väike-Kuusiku, Viilhalli, Käänutaguse, Tagaserva ja Kivipealse maaüksuste detailplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 27.01.2015.a. KG-Büroo OÜ (litsentsi nr 783 MA) poolt, töö nr 360-15GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas ca 4,7 km kaugusel Tartu linna piirist. Tartu-Jõhvi-Valga maanteest jääb planeeringuala ca 1,1 km kaugusele. Valla keskus Kõrveküla alevik jääb Mihkli maaüksusest ca 1,5 km kaugusele.

Planeeringuala asub arenevas tootmis- ja ärikruuntide piirkonnas. Planeeringuala piirneb lõunast kehtestatud Väike-Kuusiku, Viilhalli, Käänutaguse, Tagaserva ja Kivipealse maaüksuste detailplaneeringualaga, mis on osaliselt juba ka realiseeritud. Tartu-Jõhvi-Valga maanteelt alguse saav Kuusesoo tee ümber on koondunud erinevad arendatavad tootmis- ja ärikruuntide arendused.

Planeeringuala on ümbritsetud põhjast ja idast maatulundusmaadega. Alast kirdesse, kagusse ja loodesse jäävad üksikult paiknevad elamumaad. Planeeringualast lõunasse, edelasse ja läände jäävad olemasolevad tootmismaad, mis moodustavad ühtse piirkonna.

Kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad, maatulundusmaade suurused jäävad vahemikku 3838 m² kuni 10,62 ha ja lähimad elamumaade pindalad on suuremad ja jäävad 1,1 ha kuni 3,4 ha vahemikku. Tootmismaade krundid jäävad vahemikku 3347 m²-3,03 ha, kuid suhteliselt suur osa lähiala tootmiskruuntidest jääb siiski ca 3500-5000 m² vahemikku.

Planeeringualast kaugemale lääne suunas jäävad seni väljaarendamata Tehnoringi teele planeeritud 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega krundid.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate tootmishoonete kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Käesolev planeeringulahendus haakub piirnevate tootmis- ja ärimaa kruntidega ning antud planeeringulahendus laiendab arenevat tootmis- ja äripiirkonda.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 4,9 ha. Lisaks Mihkli maaüksusele on detailplaneeringualasse kaasatud Piiri maaüksuse teedega piirnev krundi nurgaosa, et laiendada olemasolevat ja planeeritavat teeala ja tagada vajalik sõidutee pöörderaadius. Planeeringuala on laiendatud tehnovõrkude liitumispunktideni, seetõttu on planeeringualasse kaasatud Väike-Kuusiku tee, Lille tee ja Lille maaüksuste osaalad. Samuti Kuusiku tee osa, mis on jätkuvat riigimaa.

Maaüksus on hoonestamata, pindala 4,43 ha, looduslik rohumaa.

Mihkli maaüksuse keskosani ulatub Kivistiku tee koridor, väljaehitatud sõidutee lõpeb planeeringu koostamise hetkel 100 m varem. Lisaks on juurdepääs Mihkli kinnistule idas paikneva olemasoleva kohaliku tähtsusega Toomeoja tee kaudu.

Üle planeeringuala keskosa kulgevad keskpinge elektriõhuliinid, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 10 m. Üle planeeringuala idaosa kuleb madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole kesktelge on 2 m.

Mihkli maaüksus piirneb põhjas ja loodes kraaviga. Üle ala idaosa kulgeb madal ilma veeta kraav, mis on ühenduses põhjapiirile jääva kraaviga. Mihkli kinnistu idapiiril kohaliku tee kõrval on samuti kraav.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad maaüksuse edela, põhja ja kagu piiri lähedusse jäävad suuremad puudegrupid ja edelasse jääv väiksem puudegrupp. Kinnistu idaosas paiknevad kraavid on osaliselt võsastunud. Lisaks jääb alale veel paar väiksemat üksikult paiknevat põõsagrupperi.

Reljeef on Mihkli maaüksusel suhteliselt lauge ja maapind langeb planeeringualal loodest edelasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 61.79 (ala loodeosas) ja 64.51 (ala edelaosas) meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Kivvestiko maaüksusega, kirdest kohaliku tähtsusega Toomeoja teega (katastriüksuseta maa-ala) ja Väike-Kivistiku maaüksusega. Idast piirneb planeeritav ala Piiri, Kivistiku tee, Väike-Kuusiku tee 2 maaüksustega. Kagust piirneb planeeringuala Väike-Kuusiku tee 4, Väike-Kuusiku tee, Väike-Kuusiku tee 5a, Väike-Kuusiku tee 5b, Kiilu, Viilhalli, Lille tee, Lille ja Kuusisoo pumbamaja maaüksustega.

Planeeritava ala piirneb lõunast Väike-Kuusiku tee 6 ja Kuuseladva maaüksustega. Läänest piirneb käsitletav ala Kivvestiko ja edelast Saare maaüksusega.

Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 3 *Olemasolev olukord.*

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Tila küla, Väike-Kivistiku	79403:002:0585	Maatulundusmaa 100%	0,3 ha
2.	Tartu vald, Tila küla, Piiri	79403:002:1502	Elamumaa 100%	11183 m ²
3.	Tartu vald, Tila küla, Kivistiku tee	79403:002:1430	Transpordimaa 100%	2352 m ²
4.	Tartu vald, Tila küla, Väike-Kuusiku tee 2	79403:002:1423	Tootmismaa 100%	4603 m ²
5.	Tartu vald, Tila küla, Väike-Kuusiku tee 4	79403:002:1425	Tootmismaa 100%	3838 m ²
6.	Tartu vald, Tila küla, Väike-Kuusiku tee 6	79403:002:1428	Tootmismaa 100%	4249 m ²
7.	Tartu vald, Tila küla, Kuuseladva	79403:002:1501	Tootmismaa 100%	1,14 ha
8.	Tartu vald, Tila küla, Saare	79403:002:0137	Elamumaa 100%	12999 m ²
9.	Tartu vald, Tila küla, Kivvestiko	79403:002:1151	Maatulundusmaa 100%	10,62 ha
10.	Tartu vald, Tila küla, Väike-Kuusiku tee	79403:002:1421	Transpordimaa 100%	4435 m ²
11.	Tartu vald, Tila küla, Viilhalli	79403:002:0804	Tootmismaa 100%	7452 m ²
12.	Tartu vald, Tila küla, Lille tee	79403:002:1439	Transpordimaa 100%	345 m ²
13.	Tartu vald, Tila küla, Lille	79403:002:1438	Maatulundusmaa 100%	9234 m ²
14.	Tartu vald, Tila küla, Kuusisoo pumbamaja	79403:002:0702	Tootmismaa 100%	3051 m ²
15.	Tartu vald, Tila küla, Kiilu	79403:002:1431	Transpordimaa 100%	496 m ²
16.	Tartu vald, Tila küla, Väike-Kuusiku tee 5b	79403:002:1427	Tootmismaa 100%	5052m ²
17.	Tartu vald, Tila küla, Väike-Kuusiku tee 5a	79403:002:1426	Tootmismaa 100%	1681 m ²

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette Mihkli maaüksuse jagamine 10 krundiks: 9 äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks tehakse detailplaneeringuga ettepanek eraldada teeala laiendamiseks väikesepindaline osa Piiri maaüksusest.

Planeeritud kruntide piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2 lk 7.

Detailplaneeringuga kavandatud kruntidele on tehtud aadressi määramise ettepanek, mis on esitatud joonisel 6 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
POS 1	4001 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4001 m ²	M 100%
POS 2	4024 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4024 m ²	M 100%
POS 3	4002 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4002 m ²	M 100%
POS 4	4071 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4071 m ²	M 100%
POS 5	4039 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4039 m ²	M 100%
POS 6	4365 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4365 m ²	M 100%
POS 7	4379 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4379 m ²	M 100%
POS 8	4265 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4265 m ²	M 100%
POS 9	4902 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	Mihkli (79403:002:1153)	4902 m ²	M 100%
POS 10	6303 m ²	L 100%	Mihkli (79403:002:1153)	6303 m ²	M 100%
POS 11	39 m ²	L 100%	Piiri (79403:002:1502)	39 m ²	E 100%

Märkused:

- 1) Olemasolevad ja planeeritud sihtotstarbed: Ä- ärimaa 002; T- tootismaa 003; L- transpordimaa 007; M- maatulundusmaa 011.
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"
- 3) Esmasel Mihkli maaüksuse jagamisel ja katastriüksuste moodustamisel määratakse POS 1-9 kruntide maakasutuse sihtotstarbeks T 50%, A 50%, juhul kui krundi omanik ei ole sihtotstarvet täpsustanud.

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 ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Tabel 3. Krundi ehitusõigused

Krundi pos. nr	Krundi plan. pindala	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
POS 1	4001 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2000 m ²	12,0 meetrit
POS 2	4024 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2012 m ²	12,0 meetrit

<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 ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus</i>
POS 3	4002 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2001 m ²	12,0 meetrit
POS 4	4071 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2035 m ²	12,0 meetrit
POS 5	4039 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2019 m ²	12,0 meetrit
POS 6	4365 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2182 m ²	12,0 meetrit
POS 7	4379 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2189 m ²	12,0 meetrit
POS 8	4265 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2132 m ²	12,0 meetrit
POS 9	4902 m ²	T 0-100%; Ä 100-0%	2 hoonet	2453 m ²	12,0 meetrit
POS 10	6303 m ²	L 100%	1 hoone (alajaam)	12 m ²	4,0 meetrit
POS 11	39 m ²	L 100%	Krundi ei hoonestata	-	-

Märkused:

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

Lubatud ehitise kasutamise otstarvete määramisel on aluseks võetud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Planeeringualal lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on:

- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12339 Muu teenindushoone
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone
- 12515 Ehitismaterjalide ja –toodete tööstuse hoone
- 12516 Kergetööstuse hoone
- 12517 Puidutööstuse hoone
- 12518 Masina- ja seadmetööstuse hoone
- 12519 Muu tööstushoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12525 Külkhoone
- 12529 Muu laohoone
- 12710 Põllumajanduse metsa-, jahi- ja kalamajandushooned

- 12715 Loomasööda hoidla
- 12718 Mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla
- 12719 Muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone
- 23051 Toiduainetetööstuse rajatis
- 23052 Ehitusmaterjalide 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 otstarbest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Nimetatud ehitiste kasutamise otstarvetest lähtuvalt tuleb väliskeskkonnamõjuta tegevusteks pidada üksnes toitlustamiseks mõeldud hooneid, nt toiduainete laohoone. 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 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, elektriõhuliini kaitsevööndist, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest. Hoonete jaoks on näidatud hoonestusala. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis*).

Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik krunte liita. Sel eesmärgil on hoonestusala näidatud kruntidel pos 1-9 üle krundi piiride, kuid ehitusala kulgeb seestpoolt piiri. Viimane kehtib juhul, kui naaberkruntidel on eraldi valdajad ja ehitus krundipiirini ei ole kooskõlastatud. Juhul kui kaks kõrvuti paiknevat krunti ostetakse ühe omaniku poolt, on jäetud omanikule võimalus moodustada üks kinnistu ja hoonestada see planeeringuga näidatud omavahelis(t)est piiri(de)st sõltumatult.

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 tuleohtuskujad. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	0°-30°
Harjajoone suund	Hoonete põhimahu katuseharjad peavad paiknema tänavaga paralleelselt või risti
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid	Madal-, viil- ja pultkatatus, kaarhall/ Katuseplekk, bituumenrullmaterjal
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada krohvi, betooni, kivi, puitu, metalli ja klaasi
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei anta
Hoone sokli kõrgus	Maapinnast kuni 100 cm

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav maaüksus piirneb idast kohaliku tähtsusega kruusakattega Toomeoja teega, mis viib Kuusiku teele edasi Kuusesoo teele ja sealt Jõhvi-Tartu-Valga riigimaanteele (vt. Joonis 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed*). Mihkli maaüksuse keskosani ulatub Kivistiku tee koridor, väljaehitatud sõidutee lõpeb 100 m varem.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ja Mihkli maaüksusest lõunapoolse jääval ala kehtestatud Väike-Kuusiku, Viilhalli, Käänutaguse, Tagaserva ja Kivipealse maaüksuste detailplaneeringuga määratud teemaa lõikest D-D.

Planeeringuga on ette nähtud ühendada planeeringuala tee Kivistiku ja Toomeoja teega. Jalgsi pääs planeeritud tänava lõpust ka Väike-Kuusiku teele. Kruntidele juurdepääs on kavandatud planeeritud põiktänav abil, mille lõppu on ette nähtud überpööramiskoht. Planeeritud põiktänav on kavandatud 15,0 meetri laiune, millest sõidutee on 7,0 meetri laiune. Sõidutee tootmis- ja ärikruntide poolsele alale on ette nähtud 3,0 meetri laiune haljasvöönd ning sõidu- ja kõnnitee vahelisele alale 2,0 meetri laiune haljasvöönd. Tänav lõunapoolsele alale on planeeritud ka 3,0 meetri laiune ala perspektiivse kõnnitee rajamiseks. Planeeritavate tänavate täpsem vertikaalplaneering tuleb anda tänavate projekteerimise käigus.

Sõidutee on kavandatud kahe-suunaline. Tee-alade ristumiskohtadel on soovitatav korraldada liiklus parema käe reegli järgi. Need meetmed aitavad rahustada piirkonnas liiklust. Täpsemalt määratakse tänavate ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus.

Krundid positsiooninumbritega 10 ja 11 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeritud tänavale teekaitsevööndiks määrata 10 m arvestatuna sõiduraja välimisest servast.

Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada kuni 2 juurdepääsu, täpsem juurdepääsutee(de) asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekti asendiplaanil. Teistest krundipiiri külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud.

Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Parkimiskohad tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projektiga asendiplaanil. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsel kasutusotstarbele. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismatiiv äärelinna kohta. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele pole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitisealust pinda. Parklad on soovitatav liigendada haljastusega.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad Mihkli maaüksuse edela, põhja ja kagu piiri lähedusse jäävad suuremad puudegrupid ja edelasse jääv väiksem puudegrupp. Mihkli maaüksuse idaosas paiknevad kraavid on osaliselt võsastunud. Lisaks jääb maaüksusele veel paar väiksemat üksikult paiknevat põõsagrupperi.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Krundiomanikel on lubatud täiendada kõrg- ning madalhalbastuse 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, millest 5%**

peab olema kõrghaljastatud (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).

- **Kruntidele POS 7-9 peab rajama Saare maaüksuse krundi piiri äärde kõrghaljastuse**, et eraldada elumumaa äri- ja tootmistegevusest ja tekitada eri funktsiooniga alade vahele puhvertsoon. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
- 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.
- 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.
- Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus ristmikel ja mahasõidul.

PIIRDED

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

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

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	Läbipaistvad piirded, puitpiire, võrkaed või keevispaneelaed koos hekkidega
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 2,2 m

5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m või tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega (nt tulemüür). Hoonete täpne tulepüsisusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone kasutusotstarbele, kubatuurile, hoonet kasutavate inimeste arvule jne.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

VEEVARUSTUS

Planeeritud kruntide veevarustus on perspektiivses plaanis ette nähtud liita ühisveetorustikuga. Kuna liitumispunkt asub kaugel, siis lahendatakse hetkel detailplaneeringuala veevarustus on planeeringualast kagusse jääva olemasoleva puurkaevu baasil, mis asub Kuusisoo pumbamaja maaüksusel. Tulevikus kui ehitatakse välja ala ühisveetorustik on planeeritavatel kruntidel kohutus sellega liituda.

Prognoositav esialgne veetarbimine iga krundi kohta on maksimaalselt 0,5 m³/d, kogu detailplaneeringualale kokku on ca 4,5 m³/d. **Juhul kui krundi veevajadus ületab 0,5 m³/d, siis on krundil kohustus koheselt liituda ühisveetorustikuga.**

KANALISATSIOON

Planeeritud kruntide reovesi on perspektiivses plaanis ette nähtud juhtida ühiskanalisatsiooni, mille liitumispunkt asub Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee ääres. Kuna olemasolev kanalisatsioonitorustik asub võrreldes planeeringualaga kaugel, siis on majanduslikult ebapraktiline hetkel liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga, kuna pole teada täpsed tootmis- ja äritegevused ja seetõttu ka tekkivaid reoveekogused. Tulevikus kui ehitatakse välja ala ühiskanalisatsioon on planeeritavatel kruntidel kohutus sellega liituda.

Seetõttu väiksemate reoveevooluhulkade puhul, kus tootmistegevus ei eelda veekasutust ja krundil tekkiv reoveekogus on maksimaalselt 0,5 m³/d, siis võib reovee juhtida reoveekogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Juhul kui krundil tekkiv reoveekogus on suurem kui 0,5 m³/d on krundil kohustus liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga ja lokaalsete lahenduste kasutamine on keelatud.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis, suuremahulist maapinna tõstmist detailplaneeringuga ei kavandata.

Juhul kui projekteerimise käigus tekib vajadus rajada suurem kui 10-kohaline parkla, tuleb see rajada kõvakattega ja reostusohu vältimiseks paigaldada õlipüüdur.

Kruntidel võib juhtida sadeveed planeeritud tiiki ja olemasolevasse kraavi. Detailplaneeringu loodepiiril olev kraav peab säilima. Veekogusse juhitud ja pinnasesse immutatav sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012.a. määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“ seatud nõuetele.

Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et planeeringuala kruntidelt lähtuvat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ega teemaale.

Planeeritud tiik ja säilitatav kuivenduskraavi asukoht on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

TULETÖRJEVEE VEEVÖTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeritava tiigi baasil, millest veetakse tarnetoru ja paigaldatakse kuivhüdrandid. Tuletõrje veevõtukoht on planeeritud krundile pos 4. Vastavalt EVS 812-6:2012 peab olema veevõtukohal tagatud nõuded lähtuvalt rajatavate hoonete tuleohuklassile ja piirpindalale.

Planeeringuga kavandatakse tuletõrje veevõtukohta mahutavuseks vähemalt 432 m³ vett (30 l/s 4 h arvestusliku tulekahju kestvuse korral), millega tuleb arvestada hoonete projekteerimisel ning tuleohuklassi ja piirpindade määramisel. Tuletõrje veevõtukoht tuleb tähistada ja tagada juurdepääs igal ajal.

SOOJAVARUSTUS

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

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektriühendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regioon poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 226673.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on ette nähtud planeeringualale väljaehitatava uue 15/0,4 kV komplektalajaama baasil. Komplektalajaama 15 kV toiteliin on planeeritud kaabelliinina algusega lähimalt Pärna-Kõrveküla KP õhuliini mastilt. Joonisel 6 on planeeritud perspektiivsed 15 kV kaabelliinid naaberalade ühendamiseks.

Kinnistul asuvad Elektrilevile kuuluvad 15 kV õhuliinid, nende kaitsevöönd on 10 m liini teljest. Liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Vajadusel on liinitrasside

muutmise (või nende asendamine kaabelliinidega planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks) võimalik, see toimub kliendi (kinnisvaraarendaja) tellimisel ja kulul.

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.

Uue komplektalajaama toitele ühendatakse tulevikus ka kõrvalasuvate Väike-Kuusiku, Viilhalli, Käänutaguse, Tagaserva ja Kivipealse kinnistute detailplaneeringualale väljaehitatavad objektid.

Erakruntide sisse jäävatele elektriõhuliinidele ja –kaablitele on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega alad, mille laius on võrdsustatud kaitsevöönditega. Servituudialad on esitatud joonisel 5 ja 6.

SIDEVARUSTUS

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

5.11. Keskkonnatingimuste 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 krundil eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda ehitisluba 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 toodu tabelis 6.

Tabel 6. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<i>Lille maaüksus</i>	POS 1-9	Tehnovõrgu talumise servituut – Veetoru
<i>POS 1</i>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – Keskpinge elektrikaabel ja madalpinge elektriõhuliin
<i>POS 4</i>	Elektrilevi OÜ Päästeamet	Tehnovõrgu talumise servituut – Keskpinge elektrikaabel ja –õhuliin, Tuletõrjervee tarnetoru
<i>POS 5</i>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – Keskpinge elektriõhuliin
<i>POS 9</i>	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – Keskpinge elektrikaabel

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:

- teaalade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- 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 krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad 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 tehnoorkude kaitsevööndites, tee kaitsevööndis, planeeritud tiigi veekaitsevööndis 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

Tehnoorkude rajamine toimub koostöös tehnoorkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnoorkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnoorkude 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 projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja –rajatised ja killustikpõhjaga juurdepääsuteed. Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed kuni kõvakatteni.

Seletuskirja koostas Jane Asper.

