

INSENERIBÜROO URMAS NUGIN

Registreerimisnumber 10696600
MTR: EK, EO, EP 10696600-0001
EEG000179
MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

Töö nr: IB 07/2017

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Tellij: Sihtasutus Puhja Valla Arendus

Objekti asukoht: Puhja vald, Ulila alevik

ULILA TÖÖSTUS- JA ETTEVÕTLUSALA (TEERISTI LÄHIALA) DETAILPLANEERING

Planeerijad: Voldemar Pungar

Kristiina Habicht

TARTU 2017

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	4
1.1. Planeeringuala asukoht ja suurus.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk.....	4
1.3. Ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks	4
1.4. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	5
2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS	5
2.1. Planeeringuala ja naaberkiinnistute maakasutus	5
2.2. Kitsendused	5
2.3. Juurdepääsud ja teed	6
2.4. Olemasolevad ehitised	6
2.5. Haljastus	6
2.6. Tehnovõrgud	6
3. PLANEERINGUETTEPANEK	7
3.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus	7
3.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed	7
3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	8
3.4. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
3.5. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine	8
3.6. Haljastus, piirded, heakord ning keskkonnakaitse abinõud	10
3.7. Tehnovõrgud	10
3.7.1. Veevarustus.....	11
3.7.2. Tuletõrje veevarustus	11
3.7.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevesi	12
3.7.4. Elektrivarustus.....	12
3.7.5. Soojavarustus	12
3.7.6. Sidevarustus	12
3.7.7. Välisvalgustus	13
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	13
3.9. Jäätmeähtlus	14
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
3.11. Servituudid ja kitsendused	14
3.12. Planeeringu rakendamine	16
4. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	17

LISAD

Lisa 1. Puhja Vallavolikogu 25. jaanuari 2017. a otsus nr 2. Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Lisa 2. Puhja Vallavalitsuse 03. veebruari 2017. a korraldus nr 40. Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) lähteseisukohtade kinnitamine

Lisa 3. Puhja Vallavalitsuse lähteseisukohad Ulila tööstus- ja ettevõtlusala detailplaneeringu (DP) koostamiseks

Lisa 4. Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 248235

Lisa 5. Telia tehnilised tingimused nr 27908789 20.01.2017

Lisa 6. Maanteeameti lähteseisukohad detailplaneeringule 06.03.2017

Lisa 7. Keskkonnaameti kooskõlastus detailplaneeringule 07.06.2017

Lisa 8. Maa-ameti kooskõlastus detailplaneeringule 09.06.2017

Lisa 9. Telia kooskõlastus detailplaneeringule 20.06.2017

Lisa 10. Maanteeameti kooskõlastus detailplaneeringule 21.06.2017

Lisa 11. Elektrilevi OÜ kooskõlastus detailplaneeringule 26.06.2017

Lisa 12. Terviseameti Lõuna Talituse kooskõlastus detailplaneeringule 26.06.2017

Lisa 13. Tartu maavalitsuse seisukohad detailplaneeringule 26.06.2017

Lisa 14. Emajõe Veevärgi poolne detailplaneeringu ülevaatamisotsus 27.06.2017

Lisa 15. Päästeameti kooskõlastus detailplaneeringule 28.06.2017

JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10000

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutus M 1:4000

Joonis 3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek M 1:2000

Joonis 4. Olemasolev olukord M 1:1000

Joonis 5. Põhijoonis M 1:1000

Joonis 6. Maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis 7. Tehnovõrkude joonis M 1:1000

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Tartumaal Puhja vallas Ulila alevikus ja on jätkuvalt reformimata riigimaa, lähteülesanne AT0804280558, Teeristi maaüksus. Planeeringuala pindala on *ca* 6,5 ha.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk

Puhja Vallavolikogu 25. jaanuari 2017. a otsus nr 2. Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Planeeringu eesmärkideks vastavalt lähtetingimustele on:

- Planeeringualal ettevõtluskeskkonna arendamiseks maa kruntimine;
- Õigusliku aluse loomine ehitiste ja rajatiste projekteerimiseks;
- Maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine ning nendele juurdepääsu rajamine.

1.3. Ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Teeristi maaüksusele tootmis- ja ärimaa sihtotstarve.

Teeristi maaüksusele detailplaneeringuga tootmis- ja ärimaa sihtotstarbe määramine muudab Puhja Vallavolikogu 30. juuni 2009. a määrust nr 13 „Puhja valla üldplaneeringu kehtestamine“. Puhja valla üldplaneeringuga on antud alale reserveeritud 30% kaubanduse, teeninduse- ja büroohonete maa, 15% väikeelamumaa ning 55% haljasalade ja kaitsehaljastuse maa; tootmismaad on kavandatud planeeringuala lähiümbrusesse. Detailplaneeringuala maakasutuse sihtotstarbe muutmise ettepanek on toodud joonisel 3.

Ettepanek maa sihtotstarbe muutmiseks ja sellega kaasnevalt üldplaneeringu muutmiseks tehakse põhjusel, et ka lõunast piiritleb kinnistut tootmismaa ning asukoht suure maantee ääres sobib eelkõige tootmisfunktsiooniga hoonete püstitamiseks.

Äri- ja tootmishoonete planeerimine annab võimaluse ettevõtluse arendamiseks, uute töökohtade loomiseks ning selle kaudu ka Puhja valla elanike tööhõive suurendamiseks ja võimalikuks perspektiivseks Puhja valla elanike arvu kasvuks.

1.4. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva planeeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus;
- Puhja valla üldplaneering, kehtestatud 2009. a;
- Puhja valla arengukava 2015-2022;
- Puhja valla ehitusmäärus, jõustunud 01.06.2010;
- Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang- Alkranel OÜ, 18.01.2017;
- Tartu maakonna arengustrateegia 2014- 2020 (lk 51, pt 4.1.3.25), kehtestatud 2012. a;

Planeeringu koostamisel on kasutatud Geopartner OÜ poolt mõõdistatud maa- ala plaani täpsusastmega 1:500, töö nr GEO 17-890. Mõõdistused on teostatud 2017. a jaanuaris.

2. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala ja naaberkinnistute maakasutus

Planeeringuala maakasutus Puhja valla üldplaneeringu järgi on toodud alljärgnevas loetelus:

- 30% kaubanduse, teeninduse- ja büroohonete maa;
- 15% väikeelamumaa
- 55% haljasalade ja kaitsehaljastuse maa

Naaberkinnistud:

- Lõunas- Platsi (60502:003:0117, suurus 9,3 ha) on 100 % tootmismaa
- Idas- Suveaia tee 2 (60502:003:0029, suurus 5,6 ha) on 100 % üldkasutatav maa
- Põhjas- Suveaia tee (60502:004:0026), suurus 0,8 ha) on 100 % transpordimaa
- Läänes- 22110, Ulila-Võllinge tee (60502:003:0027, suurus 1,9 ha) on 100 % transpordimaa

2.2. Kitsendused

Planeeringualal olemasolevad kitsendused on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus	Alus
1-35 kV nimipingega liini kaitsevöönd	10 m mõlemale poole teljest	Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, § 10
Sideehitise kaitsevöönd	1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse	Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis

	mõttelise jooneni	tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, § 14
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluse survetorustiku kaitsevöönd alla 250 mm siseläbimõõduga torul	2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole	Vabariigi Valitsuse määrus „Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“, § 2
Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	30 m maanteede mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast	„Ehitusseadustik“, § 71
Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd	2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.	Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, § 10

2.3. Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs planeeringualale toimub põhjast ja loodest mööda kohalikku asfaltkattega teed - 22111 Suveaia tee. Nimetatud maanteel asub mahasõit planeeringualale.

Planeeringuala piiritleb lääne poolt põhja-lõunasuunaline riiklik kõrvalmaantee 22110 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme.

2.4. Olemasolevad ehitised

Olemasolevad ehitised planeeringualal puuduvad.

2.5. Haljastus

Planeeritava ala näol on tegemist Ulila aleviku lõunaosas paikneva, maapinna reljeefilt lauge rohumaaga. Kõrghaljastust (valdavalt põõsastik või noored puud) esineb vaid hajutatult ja ühe suurema grupina ala lõunaosas.

2.6. Tehnovõrgud

Planeeringuala kirdepoolses servas paiknevad survealine veetorustik, reoveekanaliseerimisvõrgustik ja side õhuliin. Maaüksust läbib 15 kV elektriõhuliin ning maaüksusel asuvad elektrijaotusseadmed (mastalajaam).

Ala läbivad kraavid, mis ei ole kaasatud registrisse kantud maaparandussüsteemi ehk maaparandussüsteemid alal ja selle lähiümbruses puuduvad.

3. PLANEERINGUETTEPANEK

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku käsitletava maa-ala maakasutuse muutmiseks, ühtlasi ka üldplaneeringu muutmiseks (vt ptk 1.3.), luues võimaluse maa-ala kasutuselevõtu soovitud eesmärkidel.

Detailplaneeringuga antakse võimalus tootmis- ja äripiirkonna rajamiseks ning nähakse ette planeeringuala jagamine kaheteistkümneks tootmis-/ ärimaa sihtotstarbega krundiks ning üheks teemaa krundiks.

3.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Planeeritavast kinnistust moodustatakse 13 uut krundi: krundid pos 1 – pos 12 maakasutuse sihtotstarbega tootmis- ja ärimaa ning pos 13 maakasutuse sihtotstarbega teemaa.

Planeeritud krundijaotus on toodud joonisel 5.

Maakasutuse info on toodud põhijoonisel ehitusõiguse ja maakasutuse koondtabelis.

3.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Ehitusõigus määratakse kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11 ning Pos 12.

Krundid on 80 % tootmis- ning 20 % äri kasutusotstarbega ning on teada, et Pos 6 maaüksusele rajatakse puiduhakkel töötav 2 MW katlamaja.

Hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Hoonestuse täpne paiknemine määratakse ehitusprojektiga. Hoonestusalasse võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada taimi, sh puittaimi.

Ehitiste kasutusotstarbed on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Kruntide Pos 1 – Pos 12 on lubatud järgnevad kasutusotstarbed:

- Tööstus- ja laohooned (12500)
- Laomajandusrajatised (24220)
- Muude tööstusharude rajatised (23050)
- Büroohooned (12200)
- Kaubandus- ja teenindushooned (12300)
- Toitlustushooned (12130)
- Garaažid (12430)

Pos 13:

- Teed (21100)
- Tänavad (21120)

Kruntidele on lubatud ka hoonete teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste paigaldamine.

Ehitusõiguse tabel on toodud põhijoonisel (joonis 5).

3.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete ja rajatiste osa piiritlemine ja ehitusalused pinnad määratakse ehitusprojektiga. Hoonete rajamisel kasutada kaasaegseid tehnoloogiaid, mis tekitavad minimaalsel määral häirivat müra ja lõhna.

Hoone kõrguse määramisel on arvestatud sellega, et tehnoruume on võimalik lahendada hoone mahus. Ehitusprojektide koostamisel ning hoonestuse rajamisel paigutada võimalikud ventilaatorid ja väljapuhkekohad või muud õist müra põhjustada võivad rajatised ehitise või kinnistute külgedele, mis jäävad olemasolevatest eluhoonetest võimalikult kaugemale.

Välisviimistlusmaterjalide valikul on soovitatav kasutada pastelseid värve ning fassaadipoolses lahenduses kasutada Ulila alevikule omast punast tellist sissepääsu ümber. Täpsemalt määratakse hoonete välisilmed ehitusprojektiga.

Lubatud katusekalle on 0-25°. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud hoone maksimaalsest kõrgusest.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav teha ehituskava, millega on määratud täpsed tingimused ehitatavatele hoonetele ning hoonete väljaehitamise etapid. Hoonestuskava realiseerimise erinevates etappides lahendada ka iga etapi nõuetekohane parkimine, haljastus ja heakord.

3.4. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoonetele, mis asuvad üksteisele lähemal kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (näiteks rajada tulemüür). Tuletõkkeseinte- ja sektsioonide paiknemine hoonetel (vajadusel) määratakse projekteerimise käigus. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2.

Hoonestusalade asukohad on toodud joonistel 5, 6 ja 7.

3.5. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringualale pääseb kahe planeeritud mahasõidu kaudu kohalikult teelt nr 22111 Suveaia tee. Planeeritud mahasõidud on omavahel planeeringuala siseselt ühenduses, moodustades läbisõidu, mis tagab juurdepääsu kõigile planeeritud kruntidele (vt joonis 5). Planeering arvestab pärast terve projektala (kõik planeeritud krundid) valmishitamist planeeringualaga seotud keskmise ööpäevase liiklussagedusega kuni 400 sõitu.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee 22110 Ulila-Võllinge kaitsevööndis. Riigitee (22110 Ulila-Võllinge) kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 3.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus: ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine kohaliku omavalitsuse kohustus (planeerimisseadus § 131 lg 1).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (ehitusseadustik § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

22110 Riigitee ja 22111 Suveaia tee ristmiku sobivust detailplaneeringuga kavandatud lahenduse tarbeks on kontrollitud liikluskoosseisus esineva kõige ebasoodsamat tüüpi sõiduki (autorongpikkus 18,75; laius 2,55) šablooniga (pöördekoridor on kantud joonisele 7), millest saab järeldada, et ristmik on sobiv kujuneva olukorra teenindamiseks.

Käsitletud ristumiskoht vastab riigiteele vajaliku külgnähtavuse ning vaba ruumi nõudele vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemele (nähtavuskolmnurgad on kantud joonisele 5).

Planeeringualal on jalakäijatele planeeritud sõiduteest äärekiviga kõrgemale tõstetud kõnniteed laiusega 1,75 m, samuti sõiduteed ületavad ülekäigurajad (vt joonis 5). Jalakäijate ohutuse tagamiseks on jalakäijate tee eraldatud sõiduteest 0,5 m laiuse ohutusribaga (vt joonis 5).

Tagamaks kergliiklejate parema ligipääsu planeeringualale, on ala 22111 Suveaia tee poolsele küljele planeeritud 3 m laiune kergliiklustee, mis on perspektiivis võimalik ühendada ümbritseva kergliiklusteemiga (vt joonis 5). Kergliiklustee ning selle ühendused on planeeritud, arvestades elamumaaga (olemasolevad ning perspektiivsed elamud), asula paiknemise ning perspektiivse ühistranspordipeatuse asukohaga.

Jalakäijate tee, kergliiklustee ning ohutusriba planeerimisel on lähtutud EVS 843 „Linnatänavad“.

Planeeritud kruntidele projekteeritavad teed ja platsid tuleb katta tolmuvaba kattega ning ehitada piisavate kalletega, et tagada sadevete äravool (min 0,5-1%). Sademevee riigimaantee kraavidesse juhtimine ei ole lubatud. Sademevee puhastamiseks (kõvakattega ja reostusohhtlikelt aladelt) enne sademevee tiiki juhtimist on ette nähtud kasutada õli- ja mudapüüdureid, mille täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Parkimine lahendada kinnistuseselt. Planeeritud avalikult kasutataval teel ega riigiteel parkimine ega manööverdamine ei ole lubatud. Parklate asukoht, suurus ja kuju, kruntide hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega tuleb anda hoonete projekteerimisel hoone ehitusprojektis. Parkimiskohtade projekteerimisel lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“.

Alale paigutatavate liiklusmärkide ja viitade vajadus ning täpne asukoht tuleb määrata edasise projekteerimise käigus, vajadusel koostada ristmiku läbilaskvuse kontrollarvutused. Vajalik on ka kiiruspiirangu seadmine planeeringualal, soovituslikult 50 km/h.

3.6. Haljastus, piirded, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

Olemasolev haljastus kuulub võimalikult suures ulatuses säilitamisele ning on planeeritud eemaldada mahus, mis on vajalik uute teede, hoonete ja muude rajatiste ehitamiseks.

Olemasolevate elamukruntide (Suveaia tee 7, 9 ja 11 ning Kaasiku, Haaviku ja Rajamaa) ja planeeritava tööstus- ja ettevõtlusala vahele tuleb rajada kõrghaljastus (vähemalt kaks paralleelset puuderida, millest vähemalt ühe rea moodustavad okaspuud), takistamaks tootmispiirkonnast tuleneva kahjuliku mõju (suits, müra, saaste) ulatumise elamualale. Samadel põhimõtetel kõrghaljastus on ette nähtud 22110 Ulila-Võllinge tee äärde.

Uushaljastuse planeerimisel tootmis- ja ärimaa kruntidele eelistada piirkonnas esinevaid põõsa- ja puuliike. Puude-põõsaste liigid, istutamise asukohad, puude ja põõsaste osakaal jms määrata vastavalt krundi kasutusotstarbele, soovitavalt koostatava haljastusprojektiga.

Lisaks on soovituslik kruntide hoonestamisel ette näha uute puude istutamine ka kruntide tänavapoolsele piirile, soovitatavalt gruppidenä või puudereana. Puude istutamine lisab alale rohelist, annab tuulevarju ning neelab liikluspõõsa. Mitte rajada kõrghaljastust (puud, põõsad) tehnovõrkude kaitsevööndisse. Projekteerimisel lähtuda normikohastest nähtavuskaugustest.

Planeeringuala jääb osaliselt riigitee 22110 Ulila-Võllinge kaitsevööndisse, kus tuleb arvestada olemasolevate ja perspektiivsete liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Maantee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 lg 1 alusel tuleb uute planeeringute koostamisel arvestada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks müra sihtväärtusi, sellest lähtuvalt planeeritava tegevusega kaasnev tööstus- ja liikluspõõsa ei tohi elamu territooriumidel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud müra sihtväärtusi.

Maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks kasutada alljärgnevat leevendusmeetmeid:

- Müra vähendamiseks kasutada hoonete piirdekonstruktsioonide lahenduses heliisoleerivaid ehitusmaterjale ja avatäiteid;
- Vajadusel kasutada massiivseid konstruktsioone;
- Vibratsiooni vähendamiseks kasutada konstruktsioonides kihiti erineva tiheduse ja helijuhtivusega materjale;
- Siseõhus tolmu vähendamiseks kasutada vajadusel õhupuhastus- ja ventilatsiooniseadmeid

Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab planeeringuala arendaja.

Planeeringualal kasutatava joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele.

3.7. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud olemasolevate võrkude paiknemise ning ühenduskohtadega.

Hoonetele on planeeritud vee-, reovee-, kütte-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus.

Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena ning graafiliselt näidatud joonisel 6 („Tehnovõrkude planeering“).

3.7.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud perspektiivsest, Ulila veetöötusjaamast planeeringualani rajatavast veetrassist. Veetrasside põhimõtteline kulgemine on näidatud detailplaneeringu tehnovõrkude joonisel (vt joonis 7). Trasside täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Uus veetrass ühendada Suveaia teel paikneva olemasoleva torustikuga ringsüsteemiks.

Planeeringuala sisesed veetorustikud on ette nähtud paigaldada piki krundile pos 13 planeeritud avalikult kasutatavat tänavat sõidu- või kergliiklustee alla ning pos 1 ja pos 12 kruntide idapoolsesse serva, kulgedes paralleelselt 22110 Ulila-Võllinge teega (vt joonis 7). Viimane on planeeritud. lähtudes perspektiivsest veevajadusest asulas.

3.7.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“.

Tulenevalt eelnimetatud määruse lisast 1 on planeeringualale kavandatud ehitised peamiselt VI kasutusviisiga (tootmishooned) ning vähemal määral V kasutusviisiga (büroohooned).

Hoonete planeeritud minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Lubatud on ehitada ka kõrgema tulepüsivusega hooned. Hoonete tulepüsivusklass täpsustada ehitusprojektis.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud maa-alused kinnised mahutid servituudi vajadusega krundile Pos 6 ning tuletõrje hüdrant avalikult kasutatava tee krundile Pos 13 (vt joonis 7).

Tuletõrjeveemahutite suuruse kindlaksmääramisel on samaaegsete tinglike tulekahjude arvuks võetud 1, arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 h ning ühe tulekahju kustutusvee normvooluhulgaks 20 l/s. Üle 2000 m² ehitusaluse pindalaga hooned tuleb jagada tuletõkkeseksioonideks pindalaga kuni 2000 m².

Antud lähteandmete alusel on leitud, et kahest planeeritud tulekustutusvee võtukohtast ühte on vajalik paigaldada mahutid kogumahutavusega vähemalt 216 m³ (näiteks neli mahutit mahutavusega a 55 m³) ning teise tuletõrjehüdrant, mis on tuletõrjeveetorustiku kaudu mahutitega ühendatud (vt. joonis 7). Mahutite täpne arv, tüüp ja paigutus koos ühendustorustiku ja muude vajalike seadmetega tuleb anda vastava ehitusprojektiga. Veevõtukohta projekteerimisel jälgida, et hüdrant/veevõtukaev paikneks soovitatavalt avalikult kasutatava tee krundil.

3.7.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on kavandatud lahendada ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrgu baasil. Vajalik on rajada ka reoveepumpla ning survekanalisatsioonitorustiku lõik (vt joonis 7).

Sademeveed on kavas läbi olemasolevate säilitatavate ning uute planeeritavate kraavide juhtida sademevee tiiki ning sealt edasi olemasolevasse kraavi (vt joonis 7). Sademeveetiigi eesmärgiks on mahutada sademevett suurte sadude korral, mil kraavid ei pruugi veehulka koheselt vastu võtta.

Olemasolevad kraavid on planeeritud eemaldada mahus, mis on vajalik uute teede, hoonete ja muude rajatiste ehitamiseks (vt joonis 7). Kraavide asukoht ja parameetrid täpsustada teede projekteerimise käigus.

Säilitatavatest olemasolevatest kraavidest on ette nähtud võsa eemaldamine täies mahus.

3.7.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest nr 248235 (vt lisa 4). Vastavalt sellele on detailplaneeringu ala idapoolsesse ossa ette nähtud koht uuele projekteeritavale komplektalajaamale. Detailplaneeringu ala läänepoolne osa on võimalik lahendada olemasoleva Loigu 15/0,4 kV alajaama ümberehitamise järel.

Alajaamadest on planeeritud uutele objektidele välja eraldi fiidritena 0,4 kV kaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Võimalusel on ette nähtud üks liitumiskilp mitme kinnistu kohta.

Planeeringualal asuvad hetkel Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 15 kV õhuliinid, mis on planeeringuala ulatuses ette nähtud asendada maakaabelliinidega. Ümberpaigutatavate liinide trassid on ette nähtud paralleelselt planeeritavate sõiduteedega, sõiduteega külgneva haljasala alla, paralleelselt kruntide elektrivarustuseks planeeritud 0,4 kV maakaabelliinidega.

Ümbertõstetud elektriliinide, planeeritud maakaabelliinide ning liitumiskilpide asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 7).

3.7.5. Soojavarustus

Kruntile pos 6 on planeeritud puiduhakkeliiniga töötav 2 MW katlamaja, mis hakkab teenindama kogu alevikku ning millest saavad kütte ka planeeritavate kruntide hooned. Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 kohaselt on katlamajale vajalik enne ehitusloa taotlemist saada õhusaasteluba.

Planeeringuala kruntide soojavarustuseks on näidatud soojatorustik piki planeeritud teedevõrku kuni planeeringuala piirini (võimalikuks perspektiivseks kütetorustiku jätkamiseks naabermaaaladele). Katlamaja rajamiseks tuleb taotleda välisõhu saasteluba. Detailne lahendus antakse tehnilise projekti käigus.

3.7.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on lähtutud Telia Eesti AS tehnilistest tingimustest nr 27908789 (vt lisa 5). Vastavalt tehnilistele tingimustele on sideteenuste tarbimise võimaldamiseks vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus (jaotus) kohani. Alates ULI sõlmest on ette nähtud optiline kaabel kuni planeeringu ala keskpunktini, kuhu on planeeritud sidekaev KKS2 ½. Planeeritud sidekaevust on planeeritud sidekaabel piki planeeritud tee äärset haljasriba ning näidatud ühendused kuni krundipiirideni. Muuhulgas on planeeringualal asuvad sideõhuliinid ette nähtud tõsta detailplaneeringu alalt välja valla maale (Suveaia tee kü-le).

3.7.7. Välisvalgustus

Välisvalgustuse jaoks on ette nähtud tänavavalgustuskaabel planeeritava teemaa territooriumile. Kaabel kulgeb paralleelselt planeeritavate tänavate ning kergliiklusteega (vt joonis 7). Valgustuse vajadus, kaabli ja valgustite paiknemine ning arv tuleb täpsustada vastava projektiga.

3.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Käesolevale detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõju eelhindang Alkranel OÜ poolt, et välja selgitada keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkus või mitte algatamise vajalikkus. Kokkuvõtvalt pole eelhindangu koostanud eksperdi hinnangul keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine vajalik, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse allpool toodud nõudeid ja soovitusi:

- Kavandatava katlamaja asukohta arvestades tuleb vältida võimalike ventilatsiooniseadmete väljapuhkeavade paigutamist Suveaia tee äärsete elamute ja Suveaia tee 2 kinnistu (Ulila Suveaed) poolsetele hoone külgedele;
- Planeeringualale ettevõtete rajamisel sõltub Ulila aleviku ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemidega liitumise võimalikkus konkreetse ettevõtte veetarbest ning liitumistingimused tuleb igal konkreetsel juhul eraldi taotleda Emajõe Veevärk AS-lt. Seejuures tuleb liitumistingimused taotleda võimalikult varajases ehitusloa menetlemise staadiumis;
- Otstarbekas on kogu ala sademeveesüsteem lahendada detailplaneeringuga terviklikult ning kasutada sademevee puhastamiseks (kõvakattega ja reostusohklikelt aladelt) enne sademevee tiiki juhtimist õli- ja mudapüüdurit.
- Detailplaneeringu raames on soovitatav läbi viia pinnase radoonisisalduse uuring, mis lähtuvalt tulemustest annab vajadusel suuniseid ehitustehniliste võtete rakendamiseks, et tagada ruumiõhus normidele vastav radoonisisaldus. Vastavat uuringut võib teostada ka hiljem, enne ehitiste lõplikku projekteerimist.

Kuna detailplaneeringu koostamise aegselt ei ole täpselt teada, millised ettevõtted alale asuvad, tuleb detailplaneeringule järgnevat ehitus-, tegevus- või kasutusloa staadiumites igat konkreetset ettevõtet analüüsida eraldi ja koostoides teistega ehk koostada eelhindangud, selgitamaks välja võimalik keskkonnamõju hindamise algatamise vajadus.

3.9. Jäätmekäitlus

Planeeringuala kruntidel arendatav tegevus võib vastavalt iseloomule vajada tegevus- ja keskkonnalube, millega määratakse ka jäätmekäitluse tingimused. Planeeringualal jäätmemajanduse korraldamisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest, Puhja valla jäätmehoolduseeskirjast (kinnitatud Puhja Vallavolikogu 27.11.2013.a määrusega nr 14) ja teistest asjakohastest seadusandlikest dokumentidest.

Planeeringulahendus ei suurenda jäätmetest tuleneva keskkonnasaaste ohtu, kui peetakse kinni järgmistest üldnõuetest:

- Jäätmete kogumine ja ladustamine kruntidel toimub vastavatesse konteineritesse kõvakattega pinnal, mille asukoht määratakse krundi hoonestuse projekteerimise käigus vastavalt tekkivatele jäätmekogustele ning -iseloomule;
- Jäätmemahutite asukohad krundil tuleb valida selliselt, et oleks tagatud juurdepääs jäätmekäitlusettevõtte transpordile nende tühendamiseks;
- Jäätmemahutid on soovitatav paigutada aiaga piiratud kruntidele või lukustada, et oleks takistatud ebasoovitavate isikute juurdepääs mahutitele;
- Tuleb kasutada kõiki võimalusi sorteerimata jäätmete koguste vähendamiseks ning olmejäätmete, taaskasutatavate ja ohtlike jäätmete eraldi kogumiseks;

Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Taaskasutatavate jäätmete kogumine lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Pakendijäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

Kinnistul peab olema piisav hulk eeskirja nõuetele vastavaid jäätmemahuteid. Mahutite arvu ja nende suuruse peab määrama kinnistu omanik sõltuvalt tekkiva prügi kogusest ja sorteeritavatest jäätmeliikidest vastavalt Puhja valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele ning kokkuleppel jäätmekäitlusettevõttega. Jäätmete üleandmine jäätmekäitlusettevõttele toimub jäätmehoolduseeskirjaga määratud korras.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tagada planeeringuala korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- tagada teede ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest.

3.11. Servituudid ja kitsendused

Planeeringuga määratakse vajadus* alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 2).

Servituudi vajaduse maa-ala suurus on võrdne kitsenduse/tehnovõrgu kaitsevööndi ulatusega.

Olemasolevatest kitsendustest jääb kehtima riigimaantee kaitsevöönd. Planeeritud kitsendused on toodud tabelis 3. Servituudid ning kitsendused on märgitud joonisel 7.

Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Kitsendusi põhjustav objekt	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
Pos 1	Olemasolev madalpinge elektriakaabel	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus	Elektriliini haldaja
Pos 1	Planeeritud madalpinge elektriakaabel	Liiniservituut või isiklik kasutusõigus	Elektriliini haldaja
Pos 1	Planeeritud tänavavalgustuse kaabel	Liiniservituut	Elektriliini haldaja
Pos 1, Pos 6, Pos 9	Planeeritud keskpinge elektriakaabel	Liiniservituut	Elektriliini haldaja
Pos 1	Olemasolev alajaam	Tehnorajatise servituut	Tehnorajatise haldaja
Pos 7	Planeeritud alajaam	Tehnorajatise servituut	Tehnorajatise haldaja
Pos 1, Pos 12	Planeeritud veetorustik	Veejuhtimisservituut	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku haldaja
Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11, Pos 12	Planeeritud sademeveekraav	Veejuhtimisservituut	Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11, Pos 12
Pos 1, Pos 8, Pos 12	Olemasolev säilitatav kraav	Veejuhtimisservituut	Pos 13
Pos 6	Tuletõrje veevõtumahutid	Veejuhtimisservituut	Tuletõrje veevõtumahutite haldaja

*Detailplaneering sätestab servituutide vajaduse. Servituut realiseerub servituudilepingu sõlmimisel valitseva ja teeniva kinnisaja/isiku vahel. Servituudilepingus täpsustatakse servituudi ala, sisu, kehtivusaeg ning tasu.

Tabel 3. Planeeritud kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus	Alus
Maakaabelliini kaitsevöönd	1 m liini äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid	Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, § 10
Sideehitise kaitsevöönd	1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni	Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, § 14
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluse survetorustiku	2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole	Vabariigi Valitsuse määrus „Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni

kaitsevöönd alla 250 mm siseläbimõõduga torul		kaitsevööndi ulatus“, § 2
Alajaamade ja jaotusseadmete kaitsevöönd	2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.	Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, § 10
Kaugkütte ehitise kaitsevöönd (maa-alune soojatorustik)	Mõlemal pool äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand: alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m, 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3.*	Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, § 11

*Kaugkütte ehitise kaitsevööndi ulatus täpsustatakse projekteerimise käigus, joonisel 6-Maakasutus ja kitsendused on arvestatud kaitsevööndi ulatusega 3 m.

3.12. Planeeringu rakendamine

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Kui planeeringu teostamisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise ja hooldamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude planeeritud lahendused tuleb realiseerida krundi valdaja ja tehnovõrgu haldaja vahelisel kokkuleppel pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale. Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada keskkonnamõju eelhinnangus toodud nõudeid ja soovitusi (vt ptk 3.8.).

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmega seotud kulud on arendaja kanda.

4. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÖLASTAV INSTITUTSIOON	KOOSKÖLASTAJA (NIMI, AMET)	KOOSKÖLASTUSE KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE TINGIMUS	KOOSKÖLASTUSE ASUKOHT
Maa-amet	A. Toom, peadirektori asetäitja	09.06.2017	On otstarbekas koostada eraldi kitsenduste ja maakasutuse joonis. Joonisel palume näidata kõik servituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmise ettepanekud koos kaitsevööndi ulatusega.	Seletuskiri, punkt 4, lisa 8.
Maanteeamet Lõuna regiooni Tartu büroo	M. Leiten, planeeringute menetlemise talituse juhataja	21.06.2017	Vt seletuskiri, punkt 4, lisa 10	Seletuskiri, punkt 4, lisa 10.
Terviseamet	A. Smirnov, direktor	26.06.2017	Vt seletuskiri, punkt 4, lisa 12.	Seletuskiri, punkt 4, lisa 12.
Keskonnaamet Lõuna regioon	H. Manguse, keskkonnakasutuse juhtivspetsialist	07.06.2017	Vt seletuskiri, punkt 4, lisa 7.	Seletuskiri, punkt 4, lisa 7.
Päästeamet Lõuna Päästekeskuse Inseneritehniline büroo	M. Lempu, Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik	28.06.2017	-	Seletuskiri, punkt 4, lisa 15.
Elektrilevi OÜ	T. Borševitskaja	26.06.2017	Tööjoonised koostöölendada täiendavalt.	Seletuskiri, punkt 4, lisa 11.
Emajõe Veevärk AS	R. Ränkel	27.06.2017	Järgnevad projektstaadiumid koostöölendada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.	Seletuskiri, punkt 4, lisa 14.
Telia Eesti AS	K. Ütt-Ütti	20.06.2017	Vt seletuskiri, punkt 4, lisa 9.	Seletuskiri, punkt 4, lisa 9.

LISAD

Lisa 1. Puhja Vallavolikogu 25. jaanuari 2017. a otsus nr 2. Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine



PUHJA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Puhja

25. jaanuar 2017 nr 2

Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Sihtasutus Puhja Valla Arendus esitas 29. detsembril 2016. a. Puhja Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse, asendiplaani ning visiooni arenduseks Puhja vallas Ulila alevikus reformimata maale. Planeeritav ala asub Ulila alevikus ja maa-ala pindala on 6,7 ha. Planeeringuala piirneb edelast riigi kõrvalmaanteega, 22110 Ulila-Võllinge tee (kü 60502:003:0027), loodest kohaliku teega, 6050137 Suveaia tee (kü 60502:003:0025), mõlemad 100% transpordimaad, kagust Platsi katastriüksusega (kü 60502:003:0117), mille kasutuse sihtotstarve on 100 % tootmismaa, kirdesse jääb Ulila suveaed, Suveaia tee 2 (kü 60502:003:0029), mille kasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.

Maatükk on e-katastris registreeritud lähteülesande numbriga AT0804280558, nimetus Teeristi maaüksus ning märgitud kohaliku omavalitsuse huviobjektina. Puhja Vallavolikogu 29. juuni 2016. a otsusega nr 23 taotletakse seda maad munitsipaalomandisse. Puhja valla üldplaneeringu (kehtestatud Puhja Vallavolikogu 30. juuni 2009. a määrusega nr 13) kohaselt asub planeeritav ala hajaasustusega alal, kuid on detailplaneeringu kohustusega. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on 30% kaubanduse, teeninduse- ja büroohoonete maa, 15% väikeelamumaa, 55% haljasalade ja kaitsehaljastuse maa.

Detailplaneeringu taotlus sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna detailplaneeringuga soovitakse kogu maa-alal maakasutuse sihtotstarve muuta äri- ja tootmismaaiks. Vastavalt planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kui kavandatakse üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Detailplaneeringu eesmärk on ettevõtluskeskkonna arendamiseks maa kruntimine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine, tehnovõrkude asukohtade määramine ja nendega varustamise lahendamine. Puhja valla üldplaneeringu punktis 3.8 on öeldud, et Ulila alevikus kavandatud tootmismaadelt lähtuva negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks on vajalik rajada puhverala. Planeerimisprotsessi kaudu on võimalik tasakaalustada põrkuvaid huve. Avaliku huvi määramisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestatakse valla arengu iseärasusi – Ulila aleviku asukoht, linnalähedus, perspektiivne elu- ja töökeskkond.

Vastavalt planeerimiseseaduse § 124 lõikele 6 tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, kui detailplaneeringu lahendus sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktid 1 - 4 sätestavad juhud, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust ja anda sellele eelhindang. KeHJS § 33 lõige 2 punkt 3 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneeringu *planeerimisseaduse* § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul ehk kui detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe olulist või ulatuslikku muutmist. Lisaks kohustab ka KeHJS § 33 lõike 2 punkt 4 keskkonnamõju strateegilise hindamisele eelhindang andmist kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust, infrastruktuuri ehitamine tööstuspiirkonna arendamisel (täpsustatud loetelu - Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13).

Algatatud planeeringuprotsessi käigus on Alkranel OÜ (Projektijuht: Elar Põldvere, litsents nr KMH 0118) poolt 2017. aastal koostatud Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang. Arvestades läbiviidud eelhindamise tulemusi asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust detailplaneeringu raames KSH protsessi algatada.

Kuna käesoleval hetkel ei ole aga täpselt teada, millised ettevõtted alale asuvad, tuleb detailplaneeringule järgnevat ehitus-, tegevus- või kasutusloa staadiumites igat konkreetset ettevõtet analüüsida eraldi ja koostoides teistega ehk koostada eelhindangud, selgitamaks välja võimalik KMH algatamise vajadus.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu ja KSH eelhindang on saadetud seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile, Tervisekaitseametile, Maa-ametile, Tartu Maavalitsusele ja Maanteeametile.

Terviseamet oma 23.01.2017 kirjaga nr 9.3-1/405 teatab, et ei esita täiendavaid märkusi ega vastuväiteid ja nõustuvad KSH mittealgatamisega. Maa-amet oma 23.01.2017 kirjaga nr 6-3/17/1472-3 ei esita vastuväiteid ning palub hoida Maa-ametit kursis planeeringu edasise menetlemisega. Tartu Maavalitsus edastas oma 23.01.2017 kirjaga nr 9-2/202-2 nõusoleku eelhindangu seisukohtadele: kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust detailplaneeringu raames KSH protsessi algatada. Keskkonnaamet oma 25.01.2017 kirjaga nr 6-5/17/1310-2 on öeldud, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne nende hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis vältimatult nõuaks KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus. Maanteeameti seisukoht on antud 25.01.2017 kirjaga nr 15-2/17-00012/019. Maanteeameti soov on, et antakse eelhindang arendustegevusega kaasnevale mõjule riigitee ohutusele KeHJS § 33 lg 5 p 2 alusel ning käsitletakse lisaks riigitee nr, nimetusele ja kaitsevööndile ka riigitee ööpäevast liiklussagedust, katte liiki, andmete olemasolul ka riigitee kandevõimet. Maanteeamet on seisukohal, et arendusalal kavandatava tegevuse KMH koostamise vajaduse hindamise ja KMH koostamise menetlusse tuleb neid kaasata igakordselt.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 37, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, § 142 lõike 1 punkti 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõike 2 punkti 10, lõiked 3 ja 4, § 33 lõike 2 punktid 3 ja 4, lõiked 3- 6, § 35 lõiked 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 8, § 15 punkti 9 ja § 16 punkti 1, Puhja Vallavolikogu 26. mai 2010. a määruse nr 9 „Puhja valla ehitusmäärus“ § 3 lõike 4, § 8 lõiked 3 ja 7 ning Sihtasutuse Puhja Valla Arendus taotluse, Puhja Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Puhja valla üldplaneeringut muudev **Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering** (lisa 1 Planeeringuala asendiplaan). Planeeritav ala asub Ulila alevikus reformimata maal, **maa-ala pindala on 6,7 ha**. Planeeringuala piirneb edelast riigi

kõrvalmaanteega, 22110 Ulila-Võllinge tee (kü 60502:003:0027), loodest kohaliku teega, 6050137 Suveaia tee (kü 60502:003:0025), mõlemad 100% transpordimaad, kagust Platsi katastriüksusega (60502:003:0117), kirdesse jääb Ulila suveaed, Suveaia tee 2 (kü 60502:003:0029).

2. Puhja Vallavalitsusel väljastada lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Lähteseisukohtade koostamisel juhinduda koostöös Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“.

3. Jätta algatamata keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, kuna eelhindangu põhjal eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

4. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Puhja Vallavolikogu. Koostamise korraldaja on Puhja Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on IB Urmas Nugin OÜ.

5. Puhja Vallavalitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest teade 30 päeva jooksul algatamisest arvates vallalehes, ajalehes Postimees ning 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Puhja valla veebilehel.

6. Puhja Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest planeerimisseaduse § 81 lõike 1 ning § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi 30 päeva jooksul selle algatamisest arvates ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest 14 päeva jooksul elektrooniliselt, liht- või tähtkirjaga KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.

7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

8. Otsuse peale võib esitada vaide Puhja Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

Vahur Jaakma
volikogu esimees

Lisa 2. Puhja Vallavalitsuse 03. veebruari 2017. a korraldus nr 40. Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) lähteseisukohtade kinnitamine



PUHJA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Puhja

03. veebruar 2017 nr 40

Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) lähteseisukohtade kinnitamine

Puhja Vallavolikogu 25.01.2017 otsusega nr 2 „Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” algatati Puhja valla üldplaneeringut muudev Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõjude strateegiline hindamine. Planeeritav ala asub Ulila alevikus reformimata maal, maa-ala pindala on 6,7 ha. Planeeringuala piirneb edelast riigi kõrvalmaanteega, 22110 Ulila-Võllinge tee (kü 60502:003:0027), loodest kohaliku teega, 6050137 Suveaia tee (kü 60502:003:0025), mõlemad 100% transpordimaad, kagust Platsi katastriüksusega (60502:003:0117), kirdesse jääb Ulila suveaed, Suveaia tee 2 (kü 60502:003:0029).

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimiseseaduse § 125 lõikest 1 ja § 126, Puhja Vallavolikogu 25.01.2017 otsusest nr 2 „Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu (DP) koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” ning Sihtasutus Puhja Valla Arendus poolt 29.12.2016 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusest, Puhja Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Kinnitada lähteseisukohad **Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu** koostamiseks vastavalt lisale.
2. Planeeringu koostamist korraldab Puhja Vallavalitsus ja planeeringu koostamise kulud kannab planeeringu algatamise ettepaneku tegija.
3. Korraldus jõustub taotlejale teatavastegemisest
4. Korralduse peale võib esitada Puhja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

Priit Pramann
vallavanem

Jaanika Liblik
vallasekretär

Lisa 3. Puhja Vallavalitsuse lähteseisukohad Ulila tööstus- ja ettevõtlusala detailplaneeringu (DP) koostamiseks

*Lisa Puhja vallavalitsuse 03.02.2017. a korralduse nr 40
„Puhja valla Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala
(Teeristi lähiala) detailplaneeringu
(DP) lähteseisukohtade kinnitamine“ juurde*

LAHTESEISUKOHAD ULILA TOOSTUS- JA ETTEVOTLUSALA DETAILPLANEERINGU (DP) KOOSTAMISEKS

Puhja vallas Ulila alevikus Ulila-Völlinge maantee (22110) ja Suveaia tee ristumiskoha lähialale (edaspidi nimetatud ka kui nõ Teeristi lähiala) reformimata maale.

1. DETAILPLANEERING

- 1.1. Planeeringu algatamise ettepaneku tegija: Sihtasutus Puhja Valla Arendus (registrikood 90013101, aadress Reku tee 3, Puhja 613001; arendus@puhja.ee, telefon 5044502).
- 1.2. Planeeringu koostamist korraldab: Puhja Vallavalitsus
- 1.3. Planeeringu koostamist finantseerib: Sihtasutus Puhja Valla Arendus

2. PLANEERINGU LAHTEULESANDE KOOSTAMISE ALUS, PLANEERINGU NIMETUS JA KOOSTAJA:

Planeeringu algatamise aluseks on Sihtasutuse Puhja Valla Arendus 29.12.2016 esitatud taotlus. Lähteseisukohtade koostamise aluseks on planeerimisseadus, planeerimist reguleerivad õigusaktid, Puhja valla üldplaneering ning algatamise ettepaneku tegija poolt avalduse esitatud andmed.

Planeeringu nimetus: **Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering**
Planeeringu koostaja: IB Urmas Nugin OU

3. PLANEERINGU EESMARK:

3.1. Ettepaneku tegija algatamise avalduse lisa 2 esitatud eesmärgiks on planeeritava alal (ca 6,7 ha) ettevõtluskeskkonna arendamiseks maa kruntimine, õigusliku aluse loomine ehitiste ja rajatiste projekteerimiseks, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine ning nendele juurdepääsude rajamine.

3.2. Puhja Vallavalitsuse eesmärgiks on tagada hoonete paigutuse, väliskuju ja kogu terviklahenduse sobivus piirkonda, tagada planeeringu algataja ja naaberkiinnistute omanike, avalikkuse ja huvitatud isikute informeerimine ja huvide kaitse planeeringumenetluses.

4. ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA

Asukoht: Puhja vallas Ulila alevikus reformimata maal. Planeeringuala piirneb edelast riigi kõrvalmaanteega, 22110 Ulila-Völlinge tee (kü 60502:003:0027), loodest kohaliku teega, 6050137 Suveaia tee (kü 60502:003:0025), mõlemad 100% transpordimaad, kagust Platsi katastriüksusega (kü 60502:003:0117), mille kasutuse sihtotstarve on 100 % tootmismaa, kirdesse jääb Ulila suveaed, Suveaia tee 2 (kü 60502:003:0029), mille kasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.

Pindala: 6,7 ha

Maakasutuse sihtotstarve: reformimata riigimaa

Omanik: Keskkonnaministeerium, Keskkonnaministri 01.06.2016 käskkirjaga nr 1-2/16/522 on volitatud Maa-ameti peadirektor esindama omanikku kõikides toimingutes ja otsustes, mis on seotud planeeringute koostamisega.

5. LAHEMATERJAL

Puhja valla üldplaneering

Puhja valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2012-2024

Tartumaa arengustrateegia aastani 2020

- Kitsendused:
1. riigimaantee 22110 Ulila-Võllinge tee
 2. elektriõhuliin 1-20 kV ja elektrijaotusseadmed
 3. maa-alune vee ja kanalisatsiooni torustik
 4. kohalik maantee 6050137 Suveaia tee

6. NOUDED KOOSTATAVALE PLANEERINGULE:

6.1. Planeeringus esitada olukorra iseloomustus, esitada planeeringuala ehituslikud seosed.

6.2. Detailplaneeringuga lahendatakse järgmised ülesanded

- 6.2.1. planeeringuala kruntideks jaotamine – 1-2 transpordimaa krunti ja kuni 20 äri- ja tootmismaa krunti, kruntide suurus 0,2 ha kuni 1,5 ha;
- 2) krundi hoonestusala määramine - ehitusjooned ja ehitusala;
- 3) krundi ehitusõiguse määramine - kuni 3 hoonet krundi kohta, maksimaalselt 3 korrust;
- 4) detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 5) ehitiste ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 6) kaitsehaljastuse rajamine elamute ja planeeritavate hoonete vahele;
- 7) liikluskorralduse põhimõtete määramine – mahasõidud riigimaanteelt ja juurdepääsud kruntidele;
- 8) kujade määramine – vastavalt normatiivaktidele;
- 9) servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;
- 10) muud käesolevas lõikes nimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded.

6.3. Detailplaneeringus näidata:

- 6.3.1. naaberkruntide maakasutusotstarve, neil asuv hoonestus;
- 6.3.2. tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine – näidata kruntide vee-, reovee-, sademevee-, elektri- ja telekommunikatsiooni ühendused. Liituda ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Tehnilised tingimused tuleb taotleda järgmistelt võrguhaldajatelt: elekter Elektrilevi OU-lt, veevarustus ja kanalisatsioon Emajõe Veevärk AS-ilt. Taotleda vastavad tingimused ja nõusolekud.
- 6.3.3. mahasõitude kavandamiseks võtta lähteseisukohad Maanteeametilt;
- 6.3.4. jäätmemajanduse korraldamine vastavalt Puhja valla jäätnehoolduseeskirjale;
- 6.3.5. haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted;
- 6.3.6. servituutide vajaduse määramine;
- 6.3.7. kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine;
- 6.3.8. muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.

6.4. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneeringu graafiline osa vormistada ehitusgeodeetilisel alusplaanil M 1:500 või 1:1000, mis vastab olemasolevale olukorrale.

Detailplaneeringu koosseisu osas lähtuda planeerimisseadusest.

Planeeringu koosseisu esitada:

- seletuskiri;
- geodeetilisel alusel põhijoonis;
- tehnovõrkude joonis;
- planeeringulahenduse illustratsioon;

- krundi ehitusõigus;
- planeeringu käigus antud vallavalitsuse haldusaktid, ajalehes avaldatud teated, vajadusel illustreeriv fotomaterjal.

Joonise tähistus ja tingmärgid anda samal lehel. Eskiislahendus ja seletuskiri koos joonistega esitada paberkandjal ja digitaalsel kujul. Planeering peab olema vormistatud arhiveerimise nõuetele vastaval paberil ja säilitamiseks sobivasse pappkaantega übrikusse köidetuna formaadis A4 ning elektrooniliselt dwg- või dgn- ja pdf-vormingus.

Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel. Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

7. PLANEERINGU ESITAMINE, LABIVAATAMINE JA KOOSKOLASTAMINE:

Planeeringu koostamise käigus tuleb algusest peale teha koostööd planeerimisseaduse §-s 127 nimetatud isikutega.

7.1. Detailplaneeringu koostamise käigus esitada vallavalitsusele enne planeeringu kooskõlastamiseks esitamist eskiis seletuskirjaga (võib olla ka lühike kokkuvõtte seletuskirja olulisematest osadest).

7.2. Detailplaneeringu projekti kooskõlastab planeeringu korraldaja, Puhja Vallavalitsus:

- Maa-ametiga;
- Maanteeametiga;
- Terviseametiga;
- Keskkonnaametiga;
- Lõuna-Eesti Päästkeskusega;
- võrguvaldajatega.

7.3. Koostaja esitab Puhja Vallavalitsusele planeeringu kooskõlastamisele saatmiseks ja vastuvõtmiseks 1 eksemplaris paberil ning digitaalselt ja kehtestamiseks 4 eksemplaris (1 vallavalitsusele, 1 maavalitsusele, 1 maakatastrile, 1 omanikule). Kooskõlastused võetakse 1 eksemplarile. Kooskõlastused võtta vastavale põhijoonisele. Tekstilised (kirjaga) kooskõlastused lisada põhikausta lisadena. Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte. Kooskõlastuste kohta lisab vallavalitsus seisukoha. Detailplaneeringu projekt esitatakse vastuvõtmiseks paberkandjal vallasekretäri poolse registreerimise kaudu või saadetakse postiga.

Märkus: kogu dokumentatsioon tuleb iga esitamise etapi korral esitada ka digitaalsel kujul, joonised pdf kujul, teksti osas doc kujul.

8. LÄHTEÜLESANDE KEHTIVUSAEG

Käesolevad lähteseisukohad on kehtivad detailplaneeringu esitamiseks 1 aasta jooksul alates lähteseisukohtade esitamisest.

9. LÄHTESEISUKOHTADE KOOSTAJA, AMETINIMETUS, KONTAKTANDMED:

Ede Möldre, maa- ja ehitusnõunik

Tel: 7300642; 5049912,

e-post: ede@puhja.ee

Lisa 4. Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 248235

ELEKTRILEVI OÜ TARTU REGIOON

TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGUKS Nr. 248235

Väljastatud: **24.01.17**

Kehtivad kuni: **24.01.19**

1. Tehniliste tingimuste taotleja: **Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ**
Taotleja aadress: **Tähe tänav 106 Tartu linn Tartu maakond 51013**
Taotleja telefon: **730 3735**

2. Liidetava elektripaigaldise iseloomustus: **Detailplaneering**
Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
Puhja vald, Ulila alevik, 22110 Ulila-Võllinge tee ja Suveaia tee vaheline ala Puhja vald Tartu maakond

3. Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded :

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites: **3x1000A**

Elektriline aadress:

Toitealajaam: **PUHJA 110/15/6** Toitefiider: **TARTU:PUH** Jaotusalajaam: **Loigu :(Puhja)**
Jaotusfiider:

3.1. Detailplaneeringu ala idapoolse ossa ette näha koht uuele projekteeritavale komplektalajaamale. Detailplaneeringu ala läänepoolne osa võimalik lahendada kõrval asuva olemasoleva Loigu 15/0,4 kV alajaama ümberehitamise järel. Alajaama asukoht näha ette planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide planeerida maakaabelliiniga.

3.2. Alajaamadest planeerida uutele objektidele välja eraldi fiidritena 0,4 kV kaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Võimalusel näha ette üks liitumiskilp kahe kinnistu kohta.

3.3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

3.4. Kinnistul asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 15 kV õhuliinid, liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Elektrilevi OÜ-le kuuluvate õhuliinide liinitrasside muutmise või nende asendamine kaabelliinidega planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks on võimalik, see toimub kliendi (kinnisvaraarendaja) tellimisel ja kulul. Ümberpaigutatavate liinide trassid näha vajadusel ette paralleelselt planeeritavate tänavatega samasse trassi planeeritavate 0,4 kV maakaabellinidega.

3.5. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.

3.6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

3.7. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete maakaablite koridor.

3.8. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonna võrguplaneerimisosakonna poole.

3.9. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamine toimub läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel

<https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>

3.10. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

3.11. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus,

sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole.

Edgar Kriisk
Võrgu planeerija

Edgar Kriisk
55 60 8230

Lisa 5. Telia tehnilised tingimused nr 27908789 20.01.2017



TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 27908789

Tehniliste tingimuste liik	Detailplaneering
Kliendinumber	787834
Isikukood/Registrikood	10696600
Nimi	INSENERIBÜROO URMAS NUGIN OÜ
Kontaktisik	Kristiina Habicht telefon 56623800
e-post	kristiina@ibun.ee
Aadress	SIDE TN 4-1, TARTU 50107, TARTUMAA
Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus	Reformimata riigimaa, EHAK kood 8655
Ehitise sihtotstarve	tootmishoone
Telia sidevõrgu lõpp-punkt	Sõlm ULI /Kesk tn 16/
Objekti haardeulatus	üle 50m
Olemasolev sidevõrk	Detailplaneeringu alal on õhuliinid (vask).

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus	Tõsta õhuliinid detailplaneeringu alalt välja valla maale. Paigaldada alates ULI sõlmest 12 kiuline singlemode optiline kaabel kuni planeeringu ala keskpunkti. Paigaldada sinna sidekaev KKS2 1/2 ning sinna jätk FOSC400-A8. Jätku paigaldada 1/16 splitter. Planeeritud sidekaevust paigaldada 50mm sidetorud igasse hoonesse. splitterist paigaldada 4 kiuline optiline singlemode kaabel igasse hoonesse. Keevitada optika hoones, jätkus ning jaamas.
Sisevõrgu kirjeldus	Hoonete sisevõrk ehitada PON tehnoloogial.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27.08.2007 määrus nr 70 "Ehitusgeodeetiliste uurimistöde tegemise kord"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Info järelevalve kohta telefoninumbri 735 8621

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti ASi e-teeninduse kaudu. Täiendavate küsimuste korral pöörduda 735 8621 või Kaino.Ytt-Ytti@telia.ee



Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 20.01.2017
ning on kehtivad kuni 19.01.2018

Koostaja:
Telia Eesti AS
Priit Nigol
e-post: priit.nigol@telia.ee
telefon: 53066008

Väljastaja:
Telia Eesti AS:
Priit Nigol
esindab volikirja alusel

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Ulila tööstusala dp skeem Telia.dwg	82 KB
TT_N8572.pdf	65 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	PRIIT NIGOL	38501136015	20.01.2017 12:17:32 +02:00

ALLKIRJAJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

87786448904797628165804258776091489555

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A 08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJAJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 F4 C4 35 7F 3E F2 EF 4F EB 31 2A 56 0C B2 31 34 0E 82 BC 52 E3
25 32 76 8C 84 5B 4C 65 D2 F4 97

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

--

Lisa 6. Maanteeameti lähteseisukohad detailplaneeringule 06.03.2017



MAANTEEAMET

Puhja Vallavalitsus
Reku tee 3
61301 TARTU MAAKOND
vald@puhja.ee

Teie 28.02.2017 nr 5-4/176
Meie 06.03.17 nr 15-2/17-00012/091

Seisukohtade väljastamine Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu koostamiseks

Olete esitanud Maanteeametile seisukohtade väljastamise taotluse detailplaneeringu (edaspidi Planeering) koostamiseks Puhja vallas Ulila alevikus munitsipaalomandisse taotletavale Teeristi maaüksusele (reformimata riigimaa lähteülesande numbriga AT0804280558). Planeering on algatatud Puhja Vallavolikogu 25. jaanuar 2017 otsusega nr 2, planeering on üldplaneeringut muutev.

Planeeringuala piirneb loode ja põhja suunast kohaliku Suveaia teega (nr 6050137) ja lääne suunast Ulila-Võllinge kõrvalmaanteega nr 22110 (edaspidi riigitee). Planeeringu koostamise eesmärk on ettevõtluskeskkonna (tööstus- ja ettevõtlusala) arendamiseks maa kruntimine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse (juurdepääsude ja parkimise) lahendamine, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine, tehnovõrkude asukohtade määramine ja nendega varustamise lahendamine. Tulenevalt üldplaneeringust kavandatakse Ulila alevikus tootmismaadelt lähtuva negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks puhverala.

Alkranel OU koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangus on jõutud järeldusele, et KSH protsessi algatamise vajadus puudub. Kuna planeeringu algatamisel puudus teave võimalike huvitatud ettevõtete kohta, tuleb planeeringule järgnevat ehitus-, tegevus- või kasutusloa staadiumites igat konkreetset ettevõtet analüüsida eraldi ja koostoides teistega, ehk koostada eelhindangud, selgitamaks välja võimalik keskkonnamõju hindamise (KMH) algatamise vajadus. Maanteeamet esitas oma seisukohad KSH eelhindangule 25.01.2017 kirjaga nr 15-2/17-00012/019, millega palume arvestada.

Planeeritav ala jääb osaliselt riigitee kaitsevööndisse, tee paremal poolel, km 1,34 – 1,51. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liikluskogus on 2015. a. seisuga 283 a/ööp. Maantee kuulub 5. klassi. Kiirusrežiim riigitee paremal poolel on osaliselt 70 km/h, osaliselt 50 km/h. Riigitee km 1,432 paikneb tee vasakul poolel ja km 1,446 tee paremal poolel Ilvese bussipeatus.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd ning riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbrid ja nimetused.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis

kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

4. Planeeringus käsitleda üldplaneeringule vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate võimalike teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
5. Juurdepääs planeeringualale tuleb kavandada kohalikul Suveaia teelt. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
6. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted (PlanS § 126 lg 1 p 7).
7. Kuna tulevaste ettevõtete iseloomu kohta teave puudub, siis kirjeldada, millise liikluskooresseisuga ja liikluskooormusega planeering arvestab.

Koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, sh riigitee ning riigitee ja Suveaia tee ristmiku kohta (muuhulgas arendusest lisanduv liikluskooresseis ja -kooormus). Hinnata ristmiku sobivust kujuneva olukorra teenindamiseks, kontrollida pöörderaadiused liikluskooresseisus esineva kõige ebasoodsamat tüüpi sõiduki pöördekoridoridega ning hinnata ristmiku läbilaskvuse kontrollarvutuste tegemise vajadust. Planeeringus esitada analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused (PlanS § 3 lg 3).

Arvestada, et Planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liiklulahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10), soovime kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener, kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

8. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõõdud“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad näidata kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel või põhijoonisel. Arvestada nähtavusnõuetega puhverhaljastuse rajamisel.
9. Näidata võimalikud kavandatavad jalgratta- ja jalgteed. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega (bussipeatus jms) ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheeribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5.
10. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdämist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
11. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 lisa 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
12. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevõõndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb ristumine kavandada võimalikult täisnurga all ja paigaldamine kimmisel meetodil.

13. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.
14. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
15. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgrattaja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
16. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
17. Juhime tähelepanu, et kavandatav maakasutus, mis saab edaspidi kruntimise aluseks, on soovitatav jätta planeeringuala sisse.
18. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 133. Juhime tähelepanu, et planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine on planeerimisalase tegevuse korraldaja pädevuses (PlanS § 4).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd täpsustamiseks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Tuuli Veersalu
5305 0142
tuuli.veersalu@mmt.ee

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Maanteeamet_kiri_Template_17-00012_091.docx	44 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AE G
1	MARTEN LEITEN	38603120279	06.03.2017 08:00:17 +02:00

ALLKIRJAJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

planeeringute menetlemise talituse juhataja

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

Tallinn, 10916, Eesti

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SERIANUMBER

138148541987481409085678493751731990053

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015 B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 4F 25 2A6C E C C 1 9E 5F 20 90 1D 34 D7 2D B6 41 15 84 F2 67 9E AAD0 71 98 25 5D 48 82 FD 97 C3

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Lisa 7. Keskkonnaameti kooskõlastus detailplaneeringule 07.06.2017



KESKKONNAAMET

Puhja Vallavalitsus
vald@puhja.ee

Teie 26.05.2017 nr 5-4/62-2

Meie 07.06.2017 nr 6-2/17/6737-2

Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu. Keskkonnaamet vaatas Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu läbi ning ei leidnud dokumentidest Keskkonnaametiga kooskõlastamise vajaduse õiguslikku alust.

Asutuste kaasamisel tuleb eelkõige lähtuda PlanS § 4 lg 4, kus sätestatakse, et Vabariigi Valitsus kehtestab määrusega koostöö tegemise korra ja planeeringute kooskõlastamise alused. Vastav 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ (edaspidi *määrus*) on jõustunud 25.12.2015.

Määruse § 3 lg 2 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldaja teeb koostööd ja kooskõlastab planeeringu Keskkonnaametiga, kui planeeringu elluviimisega võib kaasna oluline keskkonnamõju, välja arvatud punktis 3 nimetatud juhtudel, samuti kui planeeringualal asub kaitseala, hoiuala, püsielupaik, kaitstava looduse üksikobjekt või selle kaitsevöönd või ala, mille suhtes on Keskkonnaministeerium algatanud kaitseala, hoiuala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti kaitse alla võtmise menetluse. Antud planeeringuala ei ole seotud kaitstavate loodusobjektidega, samuti jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Lisaks sätestab määruse § 2 lg 3, et põhjendatud juhul teeb planeerimisalase tegevuse korraldaja koostööd ja kooskõlastab planeeringu ka §-s 3 nimetatud juhtudel ja asutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub. Sellisel juhul tuleb planeerimisalase tegevuse korraldajal koostöö tegemist ja planeeringute kooskõlastamist põhjendada, sealhulgas selgitada koostöö tegemise ja kooskõlastamise aluseks oleva küsimuse asjakohasust ning kuulumist vastava asutuse valitsemisalasse või tegevusvaldkonda.

Seega kõikidel teistel juhtudel, kui koostöö ja kooskõlastamise nõue Keskkonnaametiga ei tulene määruse § 3 lg 2, tuleb planeerimisalase tegevuse korraldajal koostöö tegemist ja planeeringute kooskõlastamist Keskkonnaametiga põhjendada, miks on see antud planeeringu puhul vajalik. Kui seda ei ole tehtud, siis puudub alus kooskõlastust määruse § 2 lg 3 alusel küsida. Teie kirjust ei selgu, kuidas on antud planeering seotud Keskkonnaameti pädevusse jäävate teemadega.

Teeme ettepaneku täiendada seletuskirja peatükki 3.7.5 märkusega, et vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg-le 6 tuleb katlamajale enne ehitusloa taotlemist saada õhusaasteluba.

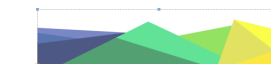
Planeeringujoonisel on kummaliselt märgitud jalakäijate ülekäiguradade asukohad (üle Suveaia tee). Ülekäiguraja ja planeeritud kergliiklustee vahel on kraav, mis teeb inimeste jõudmise kergliiklusteelt ülekäigurajale suhteliselt ebamugavaks. Samuti oleks loogiline näha kraavi ületamiseks ette trupp ja ülekäiguraja asukoht paigutada näiteks Suveaia tee 11 krundi kõrval kulgeva teeotsani. Praeguses asukohas jääb ebaselgeks, kuhu tahetakse inimesi suunata teisele poole teed (eriti läänepoolse tee puhul). Samuti tunduks loogiline planeerida maa perspektiivse kergliiklustee rajamiseks Ulila – Völlinge riigimaantee äärde, kus eeldatavalt on tihedam liiklus kui Suveaia teel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lõuna regioon

Ivo Ojamäe 730 2252
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee



Lisa 8. Maa-ameti kooskõlastus detailplaneeringule 09.06.2017



MAA-AMET

Priit Pramann
Puhja Vallavalitsus
vald@puhja.ee

Teie 26.05.2017 nr 5-4/64-4

Meie 9.06.2017 nr 6-3/17/9815-2

Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering

Austatud härra Pramann

Olete edastanud 26.05.2017 kirjaga nr 5-4/64-4 pöördumise, milles palute Maa-ameti kooskõlastust Puhja vallas Ulila aleviku Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringule. Nimetatud detailplaneering on algatatud Puhja Vallavolikogu 25.01.2017 otsusega nr 2.

Planeeringuala asub Tartumaal Puhja vallas Ulila alevikus. Detailplaneeringu eesmärk on ettevõtluskeskkonna arendamiseks maa kruntimine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse lahendamine, maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine, tehnovõrkude asukohtade ja nendega varustamise lahendamine. Detailplaneeringu ala suurus on ca 6,5 ha. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Puhja valla üldplaneeringut muutes maa-alal maakasutuse sihtotstarbe äri- ja tootmiskaas.

Maa-amet on tutvunud kooskõlastamiseks esitatud materjalidega ning märgib järgmist. Planeeringuala hõlmab reformimata riigimaad piiriettepanekuga nr AT0804280558, nimetusega Teeristi. Reformimata maast moodustatakse Ulila tööstus- ja ettevõtlusala detailplaneeringuga 12 tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti, kaks elektrirajatise maa sihtotstarbega krunti ja üks teemaa sihtotstarbega krunt. Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud mitmete servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus, sealhulgas on alal mitmeid olemasolevaid kitsendusi põhjustavaid tehnovõrke. Esitatud tehnovõrkude joonisel ei ole kõiki servituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmise ettepanekuid näidatud. Sellest tulenevalt oleme seisukohal, et on otstarbekas koostada eraldi kitsenduste ja maakasutuse joonis. Joonisel palume näidata kõik servituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmise ettepanekud koos kaitsevööndi ulatusega.

Maa-amet nõustub planeeringu lahendusega tingimusel, et arvestatakse eelpool toodud märkusega. Palume hoida Maa-ametit kursis kõnealuse detailplaneeringu edasise menetlemisega ning teavitada Maa-ametit planeeringu vastuvõtmisest, avaliku väljapaneku toimumise ajast ning kehtestamisest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anne Toom
peadirektori asetäitja

Kaili Ojaperv
675 0132 kaili.ojaperv@maaamet.ee

Lisa 9. Telia kooskõlastus detailplaneeringule 20.06.2017



PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 28714129

Kliendinumber	787834
Isikukood/Registrikood	10696600
Nimi	INSENERIBÜROO URMAS NUGIN OÜ
Kontaktisik	Kristiina Habicht telefon 56623800
e-post	kristiina@ibun.ee
Aadress	SIDE TN 4-1, TARTU 50107, TARTUMAA
Objekti asukoht ja projekti nimi	Ulila alevik, Puhja vald, Tartumaa : Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering
Projekti/töö nimetus	Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Projektjoonis	Ulila tööstus-ja ettevõtlusala DP tehnovõrgud.dwg
	2. Projekti seletuskiri	Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) dp seletuskiri 06.doc
	3. Skeemid	ulila_perspsesi.png

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	53412210
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised:	jah
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Õhuliin

Kooskõlastus kehtib kuni 19.06.2018

Kooskõlastuse võttis vastu:
Kristiina Habicht

Kooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS:
Kaino Ütt-Ütti
e-post: kaino.ytt-ytti@telia.ee
telefon: 7358621

Lisa 10. Maanteeameti kooskõlastus detailplaneeringule 21.06.2017



MAANTEEAMET

Priit Pramann
Puhja Vallavalitsus
Reku tee 3
61301 TARTU MAAKOND
vald@puhja.ee

Teie 26.05.2017 nr 5-4/66-2

Meie 21.06.17 nr 15-2/17-00012/323

Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu kooskõlastamine

Olete esitanud Maanteeametile kooskõlastamiseks Puhja vallas Ulila alevikus asuva Teeristi maauksuse (reformimata riigimaa, lähteülesande numbriga AT0804280558) detailplaneeringu (edaspidi Planeering). Planeeritav ala ulatub osaliselt riigitee nr 22110 Ulila-Võllinge kaitsevööndisse km 1,34 – 1,51.

Planeeringuga on kavandatud Teeristi maauksusele ettevõtluskeskkonna arendamiseks tootmis- ja ärimaa sihtotstarve; maa kruntimine; õigusliku aluse loomine ehitiste ja rajatiste projekteerimiseks; heakorrastuse ja haljastuse korraldamine; juurdepääsu rajamine kohalikul Suveaia teel. Planeering arvestab pärast terve projektala (kõik planeeritud krundid) valmishitamist planeeringualaga seotud keskmise ööpäevase liiklussagedusega kuni 400 sõitu. Riigitee ja kohaliku Suveaia tee ristmik sobib kujuneva olukorra teenindamiseks.

Riigitee kaitsevööndi alale jääb kavandatud kõrghaljastus; õhuliini asemele paigaldatav 15 kV elektri maakaabel (kaugus riigitee servast 18,6 m); kohaliku teega prallelselt kavandatud kergliiklustee ja kohaliku tee ning perspektiivase kergliiklustee tarbeks planeeritud valgustid (2 tk).

Võttes aluseks planeerimiseaduse, ehituseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame projektbüroo Urmas Nugin töö nr IB 07/2017 „Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering“.

Juhime tähelepanu vajadusele planeeringu elluviimisel arvestada alljärgnevaga:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
2. Riigitee kaitsevööndisse kavandatud haljastuse rajamisel tuleb tagada külgnähtavusala vastavalt 10 m (kiirusel 50 km/h, tasemel rahuldav) ja 14 m tee servast (kiirusel 70 km/h, tasemel rahuldav).
3. Riigitee ristmiku valgustamisel soovitame kehtiva standardi järgi valida antud riigitee valgustusklass (M6); kasutada 8 m metallmaste ja efektiivseid uue põlvkonna säästlikke LED valgusteid (soovitatavalt ca 30-35W).

Käesolev kooskõlastus kehtib 2 aastat käesoleva kirja välja andmise kuupäevast. Tähtaja möödumisel tuleb planeering Maanteeametile esitada lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marten Leiten
planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisad: Planeeringu põhijoonis, tehnovõrkude planeering ja seletuskiri (kokku 3 faili)

Tuuli Veersalu
5305 0142
tuuli.veersalu@mmt.ee

Lisa 11. Elektrilevi OÜ kooskõlastus detailplaneeringule 26.06.2017



Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR. 6994814003
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV: 26.06.2017

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD: 10696600
NIMI: INSENERIBÜROO URMAS NUGIN OÜ
KONTAKTISIK: KRISTIINA HABICHT
OBJEKTI ADDRESS: Ulila, Teeristi, Puhja vald (DP)
TÖÖ NUMBER: IB 07/2017
TÖÖ SISU: ULILA TÖÖSTUS- JA ETTEVÕTLUSALA
(TEERISTI LÄHIALA)
DETAILPLANEERING
STAADIUM: Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:
Tatjana Borševitskaja
Elektrilevi OÜ

Lisa 12. Terviseameti Lõuna Talituse kooskõlastus detailplaneeringule 26.06.2017

TERVISEAMET
LÕUNA TALITUS
SOUTHERN SERVICE OF THE HEALTH BOARD

Puhja Vallavalitsus
Elva tee 1
Puhja alevik
61301 TARTU MAAKOND
vald@puhja.ee

Teie: 26.05.2017 nr 5-4/63-2

Meie: 26.06.2017 nr 9.3-1/3524

Ede Möldre
Maa- ja ehitusõunik
ede@puhja.ee

Puhja vallas Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringust

Esitasite Terviseameti Lõuna talitusele Puhja valla Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringut puudutavad dokumendid. Detailplaneeringu koostajaks on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr IB07/2017, koostamist korraldab Puhja Vallavalitsus.

Planeeringu eesmärkideks on:

- Planeeringualal ettevõtluskeskkonna arendamiseks maa kruntimine;
- Õigusliku aluse loomine ehitiste ja rajatiste projekteerimiseks;
- Maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine ning nendele juurdepääsu rajamine.

Terviseameti Lõuna talitus tutvus esitatud dokumendiga ja ei esita edastatud materjalide kohta olulisi täiendavaid märkusi ega vastuväiteid ning juhib tähelepanu järgmisele:

- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 lg 1 alusel tuleb uute planeeringute koostamisel arvestada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks müra sihtväärtusi, sellest lähtuvalt planeeritava tegevusega kaasnev tööstus- ja liikluspõhine müra ei tohi elamu territooriumidel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud müra sihtväärtusi.

- Planeeringualal kasutatava joogivee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ nõuetele.

Põllu 1a
50303 Tartu
www.terviseamet.ee e-post: louna@terviseamet.ee
Registrikood 70008799

Tel 5823 8267

Jõgevamaa esindus:	Silla 2, Põltsamaa	tel 5300 9493
Põlvamaa esindus:	Kalevi 1a, Räpina	tel 5813 6915
Valgamaa esindus:	Peetri 2, Valga	tel 5822 5415
Viljandimaa esindus:	Vabaduse plats 4, Viljandi	tel 5335 8123
Võrumaa esindus:	Lembitu 2a, Võru	tel 5334 0059

Terviseameti Lõuna talitus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel ja hiljem elluviimisel tuleb arvestada, et ei kaasne eeldatavat negatiivset mõju inimeste tervisele ning tagatakse võimalike ohutegurite ärahoidmine ning lähtudes Terviseameti pädevusvaldkonnast kooskõlastab Terviseameti Lõuna talitus Puhja valla Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrei Smirnov
direktor

Lisa 13. Tartu Maavalitsuse seisukohad detailplaneeringule 26.06.2017



TARTU MAAVALITSUS

Puhja Vallavalitsus
vald@puhja.ee

Teie 26.05.2017 nr 5-4/65-2
Meie 26.06.2017 nr 9-2/1293-2

Detailplaneeringu kooskõlastamisest

Olete edastanud Tartu maavanemale kooskõlastamiseks Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu.

Detailplaneering algatati Puhja Vallavolikogu 25.jaanuari 2017 otsusega nr 2. Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne kinnitati Puhja Vallavalitsuse 03. veebruari 2017 a korraldusega nr 40. Planeeringuala asub Tartumaal Puhja vallas Ulila alevikus ja on jätkuvalt reformimata riigimaa, piiriettepanek AT0804280558, Teeristi maaüksus. Planeeringuala pindala on ca 6,5 ha. Maa-ala piirneb lõunast Platsi (60502:003:0117), idast Suveaia tee 2 (60502:003:0029), põhjas Suveaia tee (60502:004:0026) ja läänest 22110, Ulila-Võllinge tee (60502:003:0027) katastriüksustega.

Ehitusseadustiku ja planeerimiseaduse rakendamise seaduse (lühend - EhSRS) § 15 lg 1 kohaselt maareformi seaduse § 31 lõikes 2 sätestatud maa omanikuks on planeerimiseaduse tähenduses Keskkonnaministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud isik. Keskkonnaministri 26.01.2017 käskkirjaga nr 1-2/17/108 „Volituse andmine“ volitas Keskkonnaminister Maa-ametit kooskõlastama detailplaneeringuid planeerimiseaduses sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal.

Palun Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu kooskõlastamiseks pöörduda Maa-ameti poole.

Lugupidamisega

allkirjastatud digitaalselt

Reno Laidre
maavanem

Aivar Napritson, Aivar.Napritson@tartu.maavalitsus.ee, 730 5278

Lisa 14. Emajõe Veevärgi poolne detailplaneeringu ülevaatamisotsus 27.06.2017

AVALDUS PROJEKTI/PLANEERINGU/GEOALUSE ÜLEVAATAMISEKS AS Emajõe Veevärgile

Töö tellija: Sihtasutus Puhja Valla Arendus

Töö nimetus,

Töoga seotud kinnistute aadress(id), katastriüksus(t)e tunnus(ed): Ulila Tööstus- ja

Ettevõtlusala Detailplaneering,

Tartumaa, Puhja vald, Ulila alevik, reformimata riigimaa, lähteülesanne

AT0804280558, Teeristi maatüksus.

Töö nr: IB 07/2017

Tööstaadium:

	geoalus
x	detailplaneering
	Eelprojekt
	põhiprojekt
	tööprojekt
	muu.....

Töö teostanud ettevõtte nimetus, aadress: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, Tähe 106,

51013 Tartu

Töö teostanud ettevõtte kontaktisiku nimi, telefon: Kristiina Habicht, 56623800

Kuupäev: 05.06.2017

Avalduse esitaja allkiri: /Digitaalselt allkirjastatud/

AS Emajõe Veevärk ülevaatamisotsus: nr 1016.

Üle vaadatud.

X	Järgnevad projektstaadiumid koostööstada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk
	3 tööpäeva jooksul enne vee- ja kanalisatsioonirajatistega seonduvate ehitustööde algust teavitada AS-i Emajõe Veevärk evv@evv.ee , 731 1840
	Projektpiirkonna teostusjoonis(ed) edastada digitaalselt AS-i Emajõe Veevärk 10 tööpäeva jooksul peale ehitustööde lõppu joonised@evv.ee

Kuupäev: 27.06.2017 a

Rauno Ränkel

allkiri

X	/digitaalselt allkirjastatud/
---	-------------------------------

Lisa 15. Päästeameti kooskõlastus detailplaneeringule 28.06.2017



PUHJA VALLAVALITSUS

Päästeamet
louna@rescue.ee

Meie: 26.05.2017 nr 5-4/478

Taotlus detailplaneeringu kooskõlastamiseks

Edastame Teile seisukoha andmiseks ja kooskõlastamiseks menethuses oleva Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneeringu.

Puhja Vallavolikogu 25. jaanuari 2017 otsusega nr 2 algatati Puhja vallas Ulila alevikus Ulila tööstus- ja ettevõtlusala (Teeristi lähiala) detailplaneering ning ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu koostamise lähteülesanne kinnitati Puhja Vallavalitsuse 03. veebruari 2017. a korraldusega nr 40. Planeeringuala asub Tartumaal Puhja vallas Ulila alevikus ja on jätkuvalt reformimata riigimaa, piiriettepanek AT0804280558, Teeristi maaüksus. Planeeringuala pindala on ca 6,5 ha. Maa-ala piirneb lõunast Platsi (60502:003:0117), idast Suveaia tee 2 (60502:003:0029), põhjas Suveaia tee (60502:004:0026) ja läänest 22110, Ulila-Võllinge tee (60502:003:0027) katastriüksustega

Planeeringu eesmärkideks on:

- Planeeringualal ettevõtluskeskkonna arendamiseks maa kruntimine;
- Õigusliku aluse loomine ehitiste ja rajatiste projekteerimiseks;
- Maa-ala heakorrastuse ja haljastuse korraldamine ning nende juurdepääsu rajamine.

Detailplaneering teeb ettepaneku käsitletava maa-ala maakasutuse muutmiseks, ühtlasi ka Puhja Vallavolikogu 30. juuni 2009. a määrusega nr 13 kehtestatud Puhja valla üldplaneeringu muutmiseks, luues võimaluse maa-ala kasutuselevõtu soovitud eesmärkidel. Detailplaneeringuga antakse võimalus tootmis- ja äripiirkonna rajamiseks ning nähakse ette planeeringuala jagamine kaheteistkümneks tootmis-/ärimaa sihtotstarbega krundiks, kaheks elektrirajatiste maa krundiks ning üheks teemaa krundiks.

Detailplaneeringu koostab Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr IB07/2017.

Palume Teid detailplaneering läbi vaadata ja kooskõlastada.

Elva tee 1	Telefon 730 0641	Arvelduskonto
Puhja alevik		EE651010102034608007
61301 TARTU MAAKOND		SEB pank
Registrikood 75021600	E-post vald@puhja.ee	Arvelduskonto EE2200221025875688
		SWEDBANK

Lugupidamisega

digitaalselt allkirjastatud

Priit Pramann
Vallavanem

Lisa: detailplaneeringu dokumendid

Ede Möldre 7300642, ede@puhja.ee

Elva tee 1	Telefon 730 0641	Arvelduskonto
Puhja alevik		EE651010102034608007
61301 TARTU MAAKOND		SEB pank
Registrikood 75021600	E-post vald@puhja.ee	Arvelduskonto EE2200221025875688
		SWEDBANK

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILINIM	FAILI SUURUS
Taotlus_detailplaneeringu_koos_kõlas_tamiseks_päästeamet.doc	43 KB
Detailplaneering.zip	3.4 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIM	ISIKUKOOD	AEG
1	PRIT PRAMANN	37403310265	29.05.2017 09:18:38 +03:00

ALLKIRJAKEHTMUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

134824342129435894702108761230580195779

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIM VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK.2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÕNUMLÜHEND

30 31 30 0D 08 09 60 88 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 E2 D1 18 F0 00 65 D4 92 FA53 23 DE A4 79 B8 E7 C5 30 F1 F3 80 0B 5
9 D9 48 B0 A7 B5 A4 C6 D8 08

nr.	NIM	ISIKUKOOD	AEG
2	MARGO LEMPU	37402192722	28.06.2017 10:46:48 +03:00

ALLKIRJAKEHTMUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Lõuna pääs tekes kuse ohutus järelvalve büroo nõunik / Kooskõlastus nr K-ML/37

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

92769922467050016411868264195561980515

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIM VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK.2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÕNUMLÜHEND

30 31 30 0D 08 09 60 88 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 87 739AAA81 D8 1C AD 8B 410A80 34 96 53 1D 49 D2AEAB5E 94 4
C FD FB 90 DB 47 0D 85 46 EB

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on õigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10000

Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutus M 1:4000

Joonis 3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek M 1:2000

Joonis 4. Olemasolev olukord M 1:1000

Joonis 5. Põhijoonis M 1:1000

Joonis 6. Maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis 7. Tehnovõrkude joonis M 1:1000