



Töö nr: DP-01-17

Registrikood: 10000550

TARTU MAAKOND, KAMBJA VALD, RÄNI ALEVIK  
**KOGRE TEE 1 MAAÜKSUSE  
JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**I KÖIDE - PLANEERING**

**Detailplaneeringust huvitatud isik:**

Osaühing EKT Ehitus  
Kogre tee 1, Räni alevik, Kambja vald,  
Tartu maakond, 61708  
reheehitus@gmail.com

**Detailplaneeringu koostaja:**

OÜ GPK Partnerid  
Jane Asper  
Kastani 90  
50410 Tartu

**TARTU 2018**

## SISUKORD

<b>1. ÜLESANDE KOOSTAMISE ALUS</b>	<b>3</b>
<b>2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA</b>	<b>3</b>
<b>4. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID</b>	<b>3</b>
<b>5. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS</b>	<b>4</b>
5.1. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS	4
5.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	5
5.3. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	6
5.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS	6
5.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	8
5.6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	7
5.7. TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	8
5.8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	13
5.9. EHITISTEVAAHELISED KUJAD	14
5.10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	14
5.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS JA VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS	17
5.12. VAJADUSE KORRAL ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS, ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜRSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS	17
5.13. VAJADUSE KORRAL MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE	18
5.14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	18
5.15. VAJADUSE KORRAL RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA-ALADE MÄÄRAMINE	18
5.16. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE	18
5.17. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NÕUDED	19
5.18. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	19
5.19. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS	19
<b>6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ</b>	<b>20</b>

## JONISED

<b>1. SITUATSIOONISKEEM</b>	<b>21</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD</b>	<b>22</b>
<b>3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS</b>	<b>23</b>
<b>4. PLANEERINGU PÕHIJONIS</b>	<b>24</b>
<b>5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED</b>	<b>25</b>
<b>6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING</b>	<b>26</b>
<b>7. ILLUSTRATIIVSED VAATED</b>	<b>27</b>

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on EKT Ehitus OÜ. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Ülenurme Vallavalitsuse 11.06.2015.a. korraldus nr 164 Räni alevikus asuva Kogre tee 1 (94901:005:1712) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut OÜ GPK Partnerid, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

Liiklusuuringud koostas Liikluslahendus OÜ liiklusekspert Sulev Sannik

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kinnistule ehitustingimuste määramine ärimaa hoonete projekteerimiseks, maa sihtotstarbe muutmine ning lahenduse andmine juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala määratud perspektiivseks ärimaaks, täpsemalt kaubanduskeskuse alaks. Üldplaneeringuga on määratud maa-alade peamine kasutusotstarve, mis tähendab, et detailplaneeringute koostamise korral peab vähemalt 75% ulatuses säilima üldplaneeringus kavandatud maakasutus.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Kogre tee 1** maaüksus (katastriüksus nr 94901:005:1712);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 15459 m<sup>2</sup>.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“:

- Ülenurme valla üldplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 10. veebruari 2009.a. otsusega nr 01 ja 07.12.2010 Ülenurme Vallavolikogu otsusega nr 39);
- Ülenurme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine;
- Ülenurme valla ehitismäärus;
- Ülenurme Vallavalitsuse 04. märtsi 2009. a määrus nr 10 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete, detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku vormi, lähteseisukohtade vormi ning detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingu vormi kinnitamine";
- Ülenurme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2006-2015;
- Planeeringute leppemärgid (Siseministeerium, 2013 a.).

## **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud OÜ GPK Partnerid (litsents 560 MA) poolt, 02.05.2017. a., töö nr. G-221-15. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

### ***5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed***

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Kambja vallas, Räni alevikus 26 m kaugusel Tartu linna piirist. Kambja valla ja Tartu linna piir kulgeb piki nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee koridori.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale kahesuunaliselt nr 9490161 Kogre teelt, mis viib kagu suunas riigimaanteele nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning loodesuunas riigimaanteele nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme. Planeeringualale on väga hea juurdepääs ühistranspordiga, lähim bussipeatus (Haigla) asub planeeringuala lääneküljel, nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres.

Planeeringualast põhjasuunda jääb kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ärimaa krunt, kaugemale põhja suunda korterelamutega elamumaa krundid ja üle riigitee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme jäävad ärimaa 50%/ tootmismaa 50% sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast kirdesuunda, üle riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa, jäävad peamiselt üksikelamutega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega krundid ja sihtotstarbeta maad. Idasuunas on ühiskondlike ehitiste maa, kus asub Tartu Ülikooli Kliinikumi Nahahaiguste kliinik.

Planeeringualast lõuna suunda jäävad ärihooned- Ringtee 65 ärihoone, Neste bensiinijaam, Bauhof, veidi kaugemal jääb ka Lõuna-Eesti suurim kaubanduskeskus (Lõunakeskus). Planeeringualast läänes asub korterelamuga elamumaa krunt, loodesuunas ärimaa krundid ja üldkasutatav maa (Eerika park). Planeeringualast kaugemal loodesuunas asuvad üksikelamutega elamumaa krundid ja ühiskondlike ehitiste maa.

Kontaktvööndisse jäävate maaüksuste suurused on varieeruvad. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 652 m<sup>2</sup> kuni 31754 m<sup>2</sup>, maatulundusmaade maaüksused jäävad vahemikku 26096 m<sup>2</sup> kuni 87285 m<sup>2</sup>, tootmismaa kruntide suurused jäävad vahemikku 4124 m<sup>2</sup> kuni 18426 m<sup>2</sup>, ärimaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1318 m<sup>2</sup> kuni 3,53 ha ja transpordimaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 105 m<sup>2</sup> kuni 36505 m<sup>2</sup>. Kontaktvööndis asuvate ühiskondlike ehitiste maaüksused on suurustega 21155 m<sup>2</sup> ja 25429 m<sup>2</sup> ning üldkasutatav maa on 8722 m<sup>2</sup>.

Vastavalt valla üldplaneeringule on planeeringuala lähipiirkond, mis jääb riigimaantee, Ränirahnu tee ning Ringtee tn 75 krundil asuva Lõunakeskuse vahelisele alale, ette nähtud kaubanduskeskuse alaks ning tootmis- ja ärimaa alaks. Detailplaneeringulahendus sobib hästi antud piirkonda, kuna on olemasoleva ja areneva kaubandus- ja teeninduspiirkonna laienduseks. Antud planeeringulahenduses on arvestatud alaga piirnevate olemasolevate kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Lisaks on hoonete planeerimisel arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

## **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeritava ala pindala on 15459 m<sup>2</sup>. Kogre tee 1 maaüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Käesoleval hetkel asub Kogre tee 1 maaüksusel üksikelamu (ehitisregistri kood 104021556), kaks kõrvalhoonet ja puurkaev (PRK0007156).

Planeeringualale juurdepääs ala lõunaküljelt, asfaltkattega nr 9490161 Kogre teelt, mis viib loodesuunas riigimaanteele nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme. Planeeringuala jääb riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevööndisse, mis on 50 m arvestatuna äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualal on olemasolev elektrivarustus. Olemasolev liitumiskilp asub planeeringuala keskel, kõrvalhoone küljes. Toide liitumiskilpi on planeeringualast põhjasuunas asuvast Mäe: (Veeriku) alajaamast madalpinge elektrikaabliga, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge. Planeeringuala keskosas asub olemasolev madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole liini kesktelge on 2 meetrit. Lääneosas asub kõrgepinge elektrikaabel, mille kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole kaabli telge.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud lokaalselt, puurkaevu ja kogumismahuti baasil. Olemasolev puurkaev, mille sanitaarkaitseala on 50 meetrit asub planeeringuala kaguosas. Kogumismahuti, mille kuja on 5 meetrit, asub krundi keskosas.

Planeeringuala lääneosa on täidetud ala, krundi piiride ääres on kitsas rohumaa riba ning hoonestuse juures on väike muruala. Planeeringualal kõrghaljastus praktiliselt puudub, kirde

piiri ääres kasvab vaid üksik harilik kuusk. Kogre tee 1 kinnistu põhja-, ida- ja lõunapiiril asub piirdeaed.

Planeeringuala reljeef langeb läänest kagu suunas, maapind on veidi kõrgem ka olemasoleva hoonestuse juures. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 70.06 (lääne nurk) ja 71.99 (kagu nurk) meetrit. Krundi loode- ja kirde servas asuvad kraavid on ümbritsevast maapinnast madalamad, vastavalt 69.58 meetrit ja 68.77 meetrit.

Planeeringuala piirneb põhjast Viljandi mnt 82 maaüksusega, kirdest Tammiku maaüksusega ning idast 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T32 maaüksusega. Kirdest piirneb planeeritav ala 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõik 1 ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T51 maaüksustega. Lõunast piirneb ala Ringtee tn 65 maaüksusega ja läänest Kogre tee 7 maaüksusega. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

**Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta**

<i>Jrk. Nr.</i>	<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Pindala</i>
1.	Kambja vald, Räni alevik Viljandi mnt 82	94901:005:0483	Tootmismaa 100%	18429 m <sup>2</sup>
2.	Kambja vald, Räni alevik Tammiku	94901:005:0690	Ärimaa 100%	1318 m <sup>2</sup>
3.	Kambja vald, Räni alevik 2 Tallinn-Tartu-Võru- Luhamaa tee T32	94901:005:1713	Transpordimaa 100%	761 m <sup>2</sup>
4.	Kambja vald, Räni alevik 2 Tallinn-Tartu-Võru- Luhamaa tee lõik 1	94901:005:1619	Transpordimaa 100%	36505 m <sup>2</sup>
5.	Kambja vald, Räni alevik 2 Tallinn-Tartu-Võru- Luhamaa tee T51	94901:001:0560	Transpordimaa 100%	6842 m <sup>2</sup>
6.	Kambja vald, Räni alevik Ringtee tn 65	94901:001:0559	Maatulundusmaa 100%	53367 m <sup>2</sup>
7.	Kambja vald, Räni alevik Kogre tee 7	94901:001:0220	Ärimaa 100%	19294 m <sup>2</sup>

### **5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta.

### **5.4. Krundi ehitusõigus**

Detailplaneeringuga on olemasolevad hooned ette nähtud likvideerida. Vastavalt vallavalituse poolt väljastatud lähteseisukohtadele on krundi suurim lubatud täisehitus kuni 60% (s.o. 9275 m<sup>2</sup>). Ehitamine on lubatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2, lk 7) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;

- 2) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Tabel 2. Krundi ehitusõigused

Krundi aadress	Krundi pindala	Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne absoluut- ja suhteline kõrgus
Kogre tee 1	15459 m <sup>2</sup>	Ä 100%	ÄK – kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa; ÄM – majutushoone maa; ÄB – kontori- ja büroohoone maa; ÄA – turu maa; ÄH – tankla ja teenindushoone maa; LT - tee ja tänava maa	4 hoonet	9275 m <sup>2</sup>	85,40 m/ 14,00 m

## Märkused:

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: Ä- ärimaa 002.
- 2) Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".
- 3) Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve on esitatud 2013 a. koostatud "Ruumilise planeerimise leppemärgid" juhendmaterjali alusel (<http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>).

### 5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest, liikluskorraldusest ja Maanteeameti lähteseisukohtadest.

Hoonete jaoks on näidatud hoonestusala. Hoonestusala on planeeritud sarnaselt varemkehtestatud Viljandi mnt 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule. Hoonestusala on planeeritud 5 meetri kaugusele riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa poolsest katastriüksuse piirist ning 17,3 meetri kaugusele riigimaantee projekteeritud sõiduraja välimisest servast.

Joonistel näidatud hoonestusala krundil on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. See võimaldab valida hoonete asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. **Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusalasse on lubatud rajada ka haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke.

Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on esitatud planeeritava kaubanduskeskuse soovituslik asukoht hoonestusallas ja hoonestusala sidumine krundi piiridega.

### 5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3.

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hooned on soovitatav mahuliselt liigendada.

**Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	Kuni 4 maapealset korrust
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	0-20 kraadi
<b>Katuse tüüp</b>	Lame-, viil-, ühepoolne kald- ehk pultkatvus
<b>Katusekatte lubatud materjalid</b>	Katuseplekk, katusekivi ja bituumenrullmaterjalid
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada krohvi, betooni, puitu, kivimaterjale, metalli, klaasi vm kõrgekvaliteetset materjali. Lubamatud on imiteerivad materjalid ning palk välisviimistlusena.
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ei määrata

### 5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud lähteseisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks, mida uuendati 27.06.17 kirjaga nr 15-2/17-00012/339.

#### Riigitee kitsendused

Planeeritav ala külgneb Euroopa teedevõrgu maanteega nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 183,95-184,06. Planeeritav ala paikneb riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevööndis, mille laius on 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 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.

Hoonestusala on planeeritud sarnaselt varemkehtestatud Viljandi mnt 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule, hoonestusala on planeeritud 5 meetri kaugusele riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa poolsest katastriüksuse piirist ning 17,3 meetri kaugusele riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa projekteeritud sõiduraja välimisest servast. Planeeritava alaga külgneva riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 183,95-184,06 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. a. seisuga 16 786 a/ööp.

Planeeringualaga piirneval riigimaanteel nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa on tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punktist 2.4.6. külgnähtavus projektkiirusel 50 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.14 ning punktist 5.2.7 nähtavuskaugused projektkiirusel 50 km/h

rahuldaval tasemel, tabel 5.1 ja tabel 5.2. Samuti on tagatud sama määruse punktist 2.5.2. sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius projektkiirusel 50 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.17. Tagatud külgnähtavus ja vaba ruumi nõue on esitatud ka joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringuala jääb riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, vibratsioon, õhusaaste) esinemine. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparametrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32. Hoonete projekteerimisel võtta kasutusele müra vähendavaid meetmeid ja arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Planeeringu realiseerimisel tagada ehitavate hoonete puhul keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed.

### **Detailplaneeringulahenduse seotus teiste dokumentidega**

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Ülenurme valla üldplaneeringuga ja maakonna teemaplaneeringutega. Detailplaneeringus on arvestatud E. Jahhu Projektbüroo OÜ poolt koostatud projektidega „Räni alevik, Ülenurme vald, Tartu maakond, Kogre tee lõigus LK12 töömaa piir – Viljandi mnt teede-ehitusliku osa projekteerimine“ (töö nr 431-17), „Ärihoone. Lõunakeskuse 12 etapp. Teede-ehitusliku osa projekteerimine. Ringtee tn 65, Räni alevik, Ülenurme vald, Tartu maakond“ (töö nr 430-17) ja Tinter Projekt OÜ poolt koostatud projektiga „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 184,11 Raja tn tunneli ja juurdepääsutee ehitus“, millega nähakse ette nr 9490161 Kogre tee ümberehitus ja riigimaanteelt nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa nr 9490161 Kogre teele mahasõidu likvideerimine.

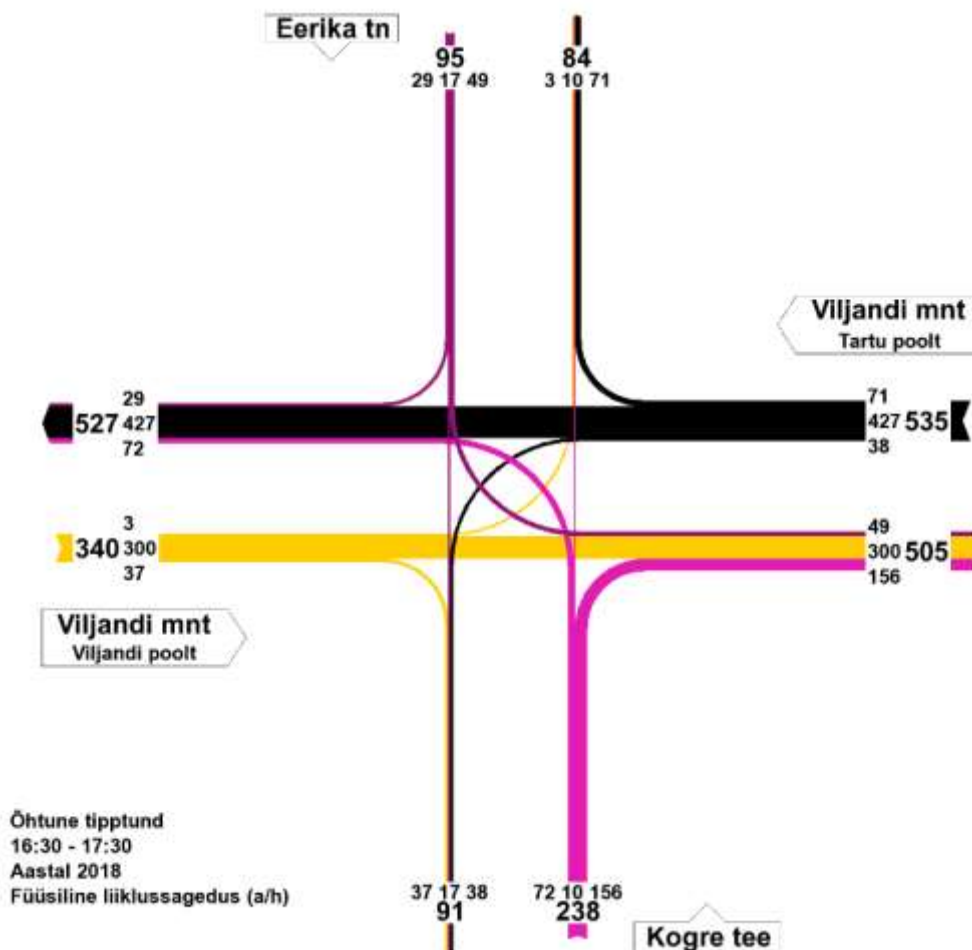
Vastavalt E. Jahhu Projektbüroo OÜ poolt koostatud „Räni alevik, Ülenurme vald, Tartu maakond, Kogre tee lõigus LK12 töömaa piir – Viljandi mnt teede-ehitusliku osa projekteerimine“ (töö nr 431-17) ja „Ärihoone. Lõunakeskuse 12 etapp. Teede-ehitusliku osa projekteerimine. Ringtee tn 65, Räni alevik, Ülenurme vald, Tartu maakond“ (töö nr 430-17) projektidele on Kogre tee 1 krundile juurdepääs tagatud Lõunakeskuse poolt, Ringtee 65 krundi kaudu. Samuti säilib juurdepääs nr 9490161 Kogre teelt põhimaantee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme ristmiku kaudu.

### Liiklusuuringu tulemused

Arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu analüüsi Liiklussagedus OÜ poolt koostatud liiklusuuringutega (töö nr 051834, koostaja Sulev Sannik). Kuna planeeringuala asub Lõunakeskuse vahetus läheduses ning ka planeeringuala kasutus on kaubandusega seotud, on läbilaskvuse seisukohalt enamkoormatud ajaks õhtune tund. Liiklusloendused teostati 3. mail 2018.a. kl 16.30-17.30 nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme tee, nr 222125 Erika-Kandiküla tee ja nr 9490161 Kogre tee ristmikul. Loenduse käigus liigitati sõidukid nelja rühma: sõiduautod, pakiautod, väikebussid, väikesed veoautod; bussid; veoautod; autorongid.

Arvestades seda, et loendused teostati 18. nädalal, on üleminekuks aasta keskmistele sagedustele kasutatud tegurit 0,98 ehk st, et maantee aasta keskmine liiklus on loetud liiklusest 2% väiksem. Loenduse tulemused on esitatud liiklusuuringute lisa 1 (Liiklusuuringud, lk 14) ja liikluse jagunemine riigitee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme, nr 222125 Eerika tee ja nr 9490161 Kogre tee ristmikul on esitatud diagrammil nr 1 lk 10.

#### **Diagramm nr 1. Liikluse jagunemine tee nr 92, tee nr 222125 ja tee nr 9490161 ristmikul.**



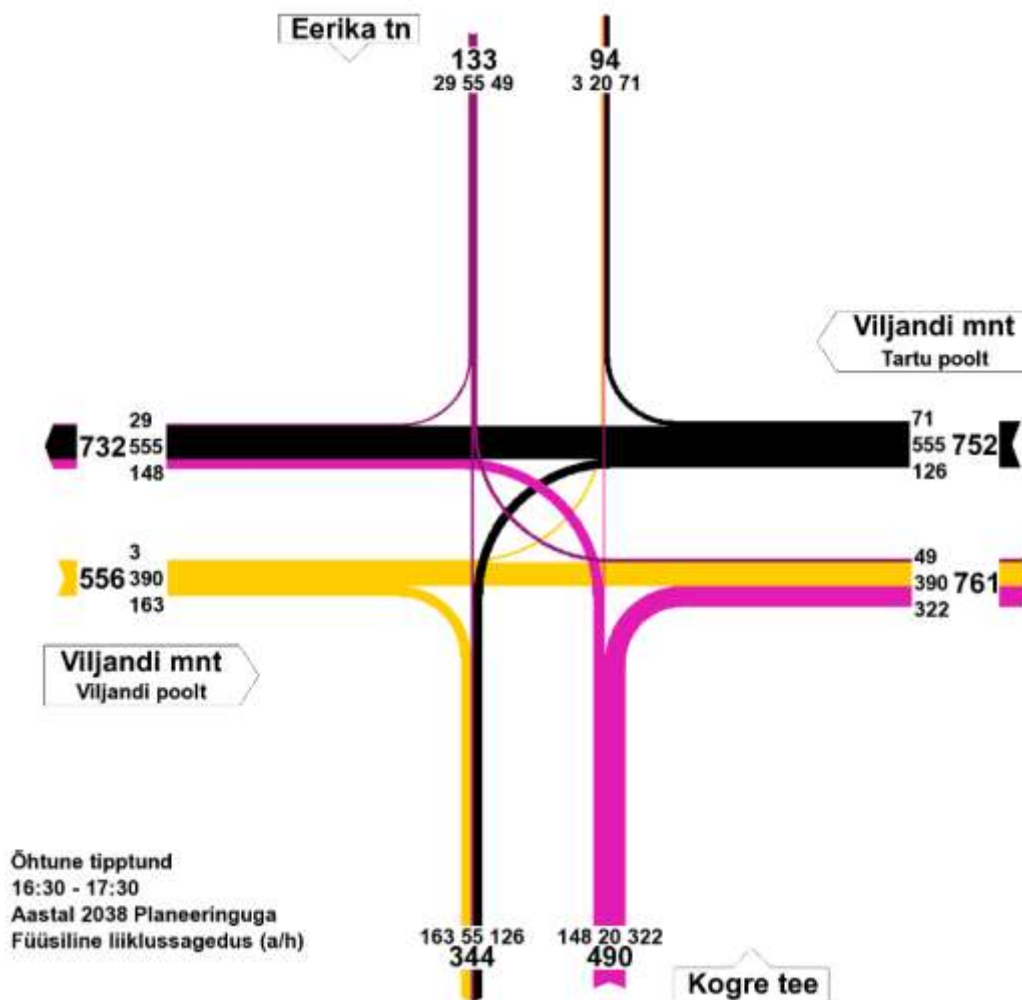
Liiklussageduse prognoosimisel võeti aluseks majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015.a. määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“, mille kohaselt võetakse liiklussageduse

prognoosimisel järgnevatks 20 aastaks muutuse protsendiks mitte suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või vähenemise protsent.

Aasta keskmised liiklussagedused on 10 aastaga kasvanud 14%,

- sõiduautoliiklus on kasvanud 23%,
- veoauto- ja bussiliiklus on vähenenud ca 3 korda,
- autorongide liiklus on vähenenud 40%.

**Diagramm 2. Planeeringuga lisanduva liikluse jagunemine tee nr 92, tee nr 222125 ja tee nr 9490161 ristmikul.**



Kasutades liikluse baasprognoosis Eesti riigimaanteedele aastaks 2040 toodud kasvutegureid Tartumaa põhimaantee kohta, on järgmise 20 aasta kasvutegurid võetud järgmised:

- sõiduautod 1,39%,
- veoautod ja bussid 1,25%,
- autorongid 1,28%.

Arvestades, et liikluse tegelik kasv viimase 10 aasta jooksul ei ole järginud antud kasvutegureid, on läbilaskvusarvutustes järgmise 20 aasta hinnanguliseks kasvuteguriks arvestatud 1,3%.

Täiendava liikluse prognoosimisel on arvestatud, et planeeringualal on 180 kaubandusega seotud parkimiskohta, millest 70% kasutab nr 9490161 Kogre tee ja nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme tee ringristmikku. Maanteeliikluse üldise kasvuga ja planeeringuga lisanduva liikluse jagunemine on toodud diagrammil 2 lk 11.

**Liiklusuuringutes on esitatud prognoositud liiklusega läbilaskvusarvutused** (Liiklusuuringud, tabel 3.1, lk 12), mille kohaselt on ringristmikul läbilaskvused tagatud. Läbilaskvuse kasutustegur on suurim II harul (tee nr 92 Tartu poolt), kus läbilaskvuse kasutustase  $Z=0,70$ . Teenindustase kõikidel harudel A. Nr 9490161 Kogre teel on läbilaskvusest kasutatud 22%.

Detailplaneeringus on näidatud planeeritud mahasõidud nr 9490161 Kogre teelt ning täiendavate ristumiskohtade kavandamine nr 9490161 Kogre teele ja riigimaanteele ei ole lubatud.

### Kergliiklus

Planeeritavale alale kavandatud kergliiklusteed on ette nähtud ühendada olemasolevate käesolevaks hetkeks juba väljaehitatud kergliiklusteedega, et tagada liikumisvõimaluse jätkuvus väljapoole planeeringuala. Olemasolevad ja planeeritud kergliiklusteed on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### Parkimine

Parkimine tuleb tagada krundi siseselt vastavalt projekteeritava hoonestuse reaalsele brutopinnale, parkimisvajadusele ning kehtivale normatiivile. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud 179 tinglikku sõiduauto parkimiskohta ja 72 jalgratta parkimiskohta. Parkimiskohtade paigutust ning arvu krundil on lubatud projekteerimisel muuta kogu hoonestusala ning teede piirjoontega tähistatud ala ulatuses. Täpne liikluslahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritava hoonestuse maksimaalne võimalik brutopind on nelja korruse puhul 11200 m<sup>2</sup>.

**Tabel 4. Parkimisarvutus vastavalt EVS 843:2016**

<i>Ehitise liik</i>	<i>Parkimisnorm Linnakeskuse klass II-IV</i>
<i>Asutus</i>	<i>1/90</i>
<i>Tööstusettevõtte ja ladu</i>	<i>1/250</i>
<i>Supermarket, kauplused</i>	<i>1/100</i>
<i>Teenindusjaam, tankla</i>	<i>1/20</i>
<i>Hotell</i>	<i>1/180</i>
<i>Restoran, kohvik</i>	<i>1/230</i>
<i>Teater, kontserdi- ja universaalhall (normatiiv istekohale)</i>	<i>1/8</i>

<i>Ehitise liik</i>	<i>Parkimisnorm</i> <i>Linnakeskuse klass II-IV</i>
<i>Kino, kirik (istekohale)</i>	<i>1/20</i>

Märkus:

- *Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.*
- *Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal.*

Projekteerimisel tuleb ette näha normide kohased jalgrataste parkimiskohad.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted**

Planeeringualal kõrghaljastus praktiliselt puudub, kirde piiri ääres kasvab vaid üksik harilik kuusk.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud planeeritud haljasala. Planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel on illustratiivne ja täpsustub projekti staadiumis. Krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt, kus lahendatakse haljasalade kujundus ja uusistutused.

Arvestada tuleb, et **vähemalt 15% krundi pindalast tuleb haljastada ning 2/3 haljastatavale alale (10% krundi pindalast) peab istutama kõrghaljastust.**

Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritava krundi piires arvestades tehnovõrkude kaitsevöönditega. Haljastuse ja piirete planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavused ristmikel ja krundilt väljasõidul.

#### **PIIRDED**

Vajadusel on lubatud piirata krunt või krundiosa võrkpaneelpiirdeaiaga, mille kõrgus võib olla kuni 2,0 m. Olemasolev betoonist piirdeaia osa on lubatud säilitada.

#### **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim.

### **5.9. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tagatud peab olema hoonetevaheline tuleohutuskuja vähemalt 8 m või tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega (nt tulemüür). Varem kehtestatud Viljandi mnt 82 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga on seatud tingimus, et kui Viljandi mnt 82 krundile ehitatav hoone asub Kogre tee 1 krundi piirile lähemal kui 4 m, siis peab Viljandi mnt 82 hoone sein vastama tulemüüri nõuetele ja tulemüüri nõuetele vastava seina rajamise kohustus on Viljandi mnt 82 krundi igakordsel omanikul. Hoone täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone kasutusotstarbele, kubatuurile, hoonet kasutavate inimeste arvule jne.

### **5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

#### **PLANEERITUD LAHENDUSED**

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Planeeringu joonisel nr 6 (vt. *Tehnovõrkude planeering*) on esitatud olemasolevad, likvideeritavad, varemprojekteeritud ja planeeritud tehnovõrgud. Erakruntide sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

#### **VEEVARUSTUS**

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/824.

Kogre tee 1 kinnistu veevarustuse tagamiseks on planeeritud ühendus nr 9490161 Kogre teel asuvast De 160 ühisveetorustikust. Mitme hoone rajamisel samale kinnistule tuleb nende veega varustamine lahendada ühe veeühenduse ja ühe veemõõdusõlme kaudu. Planeeringualal asuv olemasolev puurkaev on ette nähtud tamponeerida ja veetorustik likvideerida. Uue hoonestuse ehitamisel on vajalik liitumispunktist kuni uute hooneteni asendada olemasolev De 40 veeühendus suurema läbimõõduga toruga vastavalt ehitatavate hoonete tarbimisele. Prognoositav esialgne veetarbimine on maksimaalselt 10 m<sup>3</sup>/d.

#### **KANALISATSIOON**

Kanaliseerimislahendus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/824.

Planeeringualal asuv olemasolev reovee kogumismahuti ja isevoolsed kanalisatsioonitorud likvideeritakse. Kogre tee 1 kinnistu reovesi on ette nähtud juhtida nr 9490161 Kogre tee ääres asuvasse De 315 ühiskanalisatsioonitorustikku. Uue hoonestuse ehitamisel on vajalik

hoonetest kuni liitumispunktini asendada olemasolev kanalisatsioonitoru suurema läbimõõduga toruga.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 10 m<sup>3</sup>/d.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Sademeveelahendus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/824.

**Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.**

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkrundidele ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida krundi piiride äärde rajatud immutuskraavidesse. Projekteerimise käigus on lubatud vajadusel immutuskraavide asukohti muuta. Parklate ja võimaliku õlireostusega platside sademevee puhastamiseks tuleb krundile planeerida õlipüüdurid.

Krundisestest sademeveetorustike täpne paiknemine ja dimensioonid selguvad edasise projekteerimise käigus, kui on teada kui suured on projekteeritavad hooned ja kui suured on projekteeritavad parkimisalad vastavalt hoone kasutusotstarbele (aluseks võtta EVS-843:2016 „Linnatänavad“ ja lahendus anda hoone ehitusprojekti).

Pinnasesse immutatav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sadevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 7 lõikele 1.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus esitatud nõuetega. Lähimad olemasolevad tuletõrje hüdrandid asuvad Kogre tee ääres, üks paikneb Kogre tee läänetipu juures ja teine kagupoolse väljasõidu vahetus läheduses.

### SOOJARVASTUS

Soojarvustus on lahendatud vastavalt AS Fortum Tartu poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 36/17.

Planeeritud kaugkütte ühendus teostatakse Ringtee tänava kaugküttetoru (DN125) lõigult, küttetorustike ühenduspunkt on planeeritud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maaüksusele

kergliiklustee alla. Riigiteega nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ristuvad maa-alused kütetorustikud tuleb paigaldada kinnisel meetodil.

**Kaugkütetorustike projekteerimiseks riigitee alusele maaüksusele, tuleb taotleda Maanteeametilt nõuded projektide koostamiseks (EhS § 99 lg 3).**

Kaugkütetorustiku planeerimisel tuleb arvestada lähtetingimustes esitatud nõuetega. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugkütetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

### ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 308400.

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Kesko Agro: (Veeriku) alajaama baasil. Olemasolevaks peakaitsme nimivoolu suuruseks on 3x50A.

Uus liitumiskilp paigaldatakse Kogre tee 1 ja Kogre tee 7 kinnistute piiril asuva Kesko Agro: (Veeriku) alajaama kõrvale. Liitumispunkt jääb liitumiskilpi tarbija kaabli ühendustele. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab klient oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Elektrivarustus liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Kogre tee 1 kinnistul asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad maakaabel ja õhuliin. Õhuliini likvideerimiseks nähakse ette maakaabli trass. Õhuliini likvideerimine lahendatakse eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektrivõrgu ümberpaigutamisega seotud kulud kannab Taotleja. Viljandi mnt 82 kinnistu elektrivarustuse säilitamiseks on planeeringuala põhja- ja idapiirile planeeritud madalpinge elektrikaabel ning kinnistu piirile liitumiskilp.

Olemasolevatele ja planeeritud erakruntide sisse jäävatele Elektrilevi OÜ elektriliinidele on ette nähtud servituudialad. Elektri kaablite ja -õhuliinide kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

### SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 25289475.

Sideühendus on ette nähtud Kogre tee 7 kinnistu piiril asuvast olemasolevast sidekaabli liitumispunktist.

Sidekaabel ja hoone sisevõrk ehitada vastavalt tehnilistes tingimustes etteantud nõuetele. Enne ehitustööde alustamist teostada vajadusel Telia Eesti AS liinirajatiste järelevalve esindajaga objekti ülevaatus. Telia Eesti AS sideliinirajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult telekommunikatsioonisüsteemide ja –võrkude (rajatiste) ehitamise MTR registreeringut omava ettevõtte poolt ja Telia Eesti AS poolt väljastatud tegutsemisloa alusel.

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

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Planeeringuala ei ole määratud miljöövärtuslikuks alaks, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Krundile tuleb projekteerimisel ette näha prügikonteinerite asukohad.

Soovitav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks külastajatele märkamatuks.

Olemasolev puurkaev on ette nähtud tamponeerida.

Planeeringu realiseerimisel tagada ehitavate hoonete puhul keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisa 1 toodud müra normtasemed.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud kinnistule õlipüüduri rajamine. Õlipüüduri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks.

**5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja  
üksikobjektide kaitseala määramiseks, muutmiseks või  
lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla  
võtmiseks**

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

### **5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadused on esitatud tabelis 7.

**Tabel 7. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused**

<b>Teeniv kinnisasi/isik</b>	<b>Valitsev kinnisasi/isik</b>	<b>Servituut/kasutusvaldus</b>
<b>Kogre tee 1</b>	Elektrilevi OÜ  AS Fortum Tartu/ Viljandi mnt 82/ Kogre tee 7	Tehnovõrgu talumise servituut – madalpinge elektrikaabel  Tehnovõrgu talumise servituut – jahutustorustik

### **5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

### **5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

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

Oluliseks on seatud:

- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea ülevaade ühiskasutatavale alale.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:

- jälgitavus (nt videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- kinnistustisestest teede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;
- ühiskasutatavate alade korrashoid.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kujas ja kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja teede kaitsevööndites.

### **5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnoorkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnoorkude haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus § 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt.
- Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte 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.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ja nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on kinnistusraamatusse kantud planeeringujärgsed servituudid.
- 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 KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

## 6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeamet**, Margo Lempu, Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik/kooskõlastus nr K-ML/14 05.04.2018, digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Maanteeamet**, Marten Leiten 22.01.2018 nr 15-2/18/10485-4: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Võttes aluseks planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse kooskõlastab Maanteeamet OÜ GPK Partnerid koostatud töö nr DP-01-17 „Kogre tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ seisuga 12.2018 (lisatud seletuskiri ja põhijoonis – lisad 2-3).

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- **Telia Eesti AS**, Aleks Kask 21.12.2017 projekti kooskõlastus nr 29508193 Digitaalselt allkirjatatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **AS Tartu Keskkatlamaja**, Ülar Roose 16.11.2018 üle vaadatud SN:1118-C5D9-648F Digitaalselt allkirjatatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja 30.11.2018 projekti kooskõlastus nr 6210426446 kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Digitaalselt allkirjatatud kiri (vt planeeringu lisad). Tehnilised tingimused nr 308400.
- **AS Tartu Veevärk**, arendusjuht Peeter Pindma 01.02.2018: tempel joonisel 6 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad).