

Töö nr: DP-20/02-2019

Juhani maaüksuse detailplaneering

Asukoht:

Juhani, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu maakond

Huvitatud isik:

Respo Haagised AS

Ain Antons

ain@respo.ee

Planeerija:

Olja Fomina

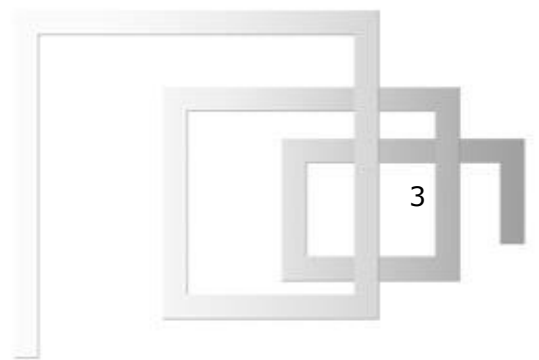
olja.fomina@ruumi.ee

Tartu 2019

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	4
1	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	4
2	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
3	Asukoht	5
4	Piirangud	5
5	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
6	Planeeritava maa-ala lähiümbruse funktsionaalsed seosed	6
7	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslikud seosed	6
8	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendus	7
9	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
10	Krundi ehitusõigus	8
11	Krundi hoonestusala piiritlemine	9
12	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
13	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
14	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
14.1	Veevarustus- ja tuletõrjevõrustus	10
14.2	Kanaliseerimine ja sademevesi	11
14.3	Elektrivarustus	11
14.4	Gaasivarustus	11
14.5	Sidevarustus	11
14.6	Tehnovõrkude koondtabel	11
15	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
16	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
17	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
18	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	13
19	Servituutide vajaduse määramine	13
20	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
21	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
22	Planeeringu rakendamine	15

B	KOOKÕLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	16
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	17
	Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10000	17
	Joonis 2. Tugiplaan M 1:1000	17
	Joonis 3. Kontakvööndi analüüs M 1:2000	17
	Joonis 4. Põhijoonis M 1:1000	17
	Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:1000	17
	Joonis 6. Illustratsioon	17
D	LISAD	18



A SELETUSKIRI

1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Kambja Vallavolikogu 21.05.2019 otsus nr 75 „Soinaste külas asuva Juhani maaüksuse detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta üldplaneeringut maa juhtotstarbe osas äri- ja tootmiskaaks ning määrata ehitusõigus ning tingimused lao- ja tootmishoonete projekteerimiseks ning hoiuplatsi rajamiseks. Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajadus puudub.

Planeeringuala asub Soinaste külas ning on suurusega 36 400 m².

Juhani kinnistu (k/ü 94901:007:1642) sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Käesoleval ajal Juhani kinnistul kehtestatud detailplaneering puudub. Juhani kinnistu jääb Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas“ alale. Kehtestatud üldplaneeringuga on alale määratud elamumaa juhtotstarve. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, muutes planeeringuala maakasutuse juhtotstarve maatulundusmaast äri- ja tootmiskaaks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on maa-ala plaan tehnovõrkudega täpsusastmega 1:500. Koostaja Tartu Maakorralduse OÜ, (MTR: EEG000168), töö nr: KE-8331 (01.04.2019).

2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ◆ Tartu maakonnaplaneering;
- ◆ Kambja valla endise Ülenurme valla territooriumi osa üldplaneering (kehtestatud Kambja Vallavolikogu 13. novembri 2018. a. otsusega nr 51);
- ◆ Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- ◆ Ehitusseadustik;
- ◆ Linnatänavate standard EVS 843-2016.
- ◆ Kambja valla ühisveevärgi -ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019 – 2031
- ◆ Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (Kambja Vallavolikogu 28.08.2018 määrus nr 36);
- ◆ Ülenurme valla heakorraeeskiri (Ülenurme Vallavolikogu 22.05.2007 määrus nr 13);
- ◆ Eesti geoloogilise baaskaardi seletuskiri 5441 Tartu.
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused;
- ◆ Ruumilise planeerimise leppemärgid (Rahandusministeerium, 2013).

3 Asukoht

Juhani kinnistu (k/ü 94901:007:1642) asub Tartu maakonnas Kambja vallas Soinaste külas Tamme tänava ääres. Üldplaneeringu kohaselt piirneb planeeringuala põhjast maatulundusmaaga ja väikeses ulatuses elamumaaga. Idast piirneb planeeringuala tootmismaaga, kus hoonestus puudub. Planeeringualast lõunas on Tamme tänav ja läänes elamumaa otstarbega Jaani kinnistu. Planeeritava Juhani kinnistu suurus on 36 400 m².

4 Piirangud

Planeeringualal on tänava kaitsevöönd, äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m (EhS § 71, lg 3). Planeeringualal ei ole kultuuriväärtuslikke ega looduskaitsealuseid objekte. Planeeringuala lõunaosas ja planeeringualaga piirneval Tamme tänaval asub Põllumajandusameti poolt maha kantud maaparandussüsteem.

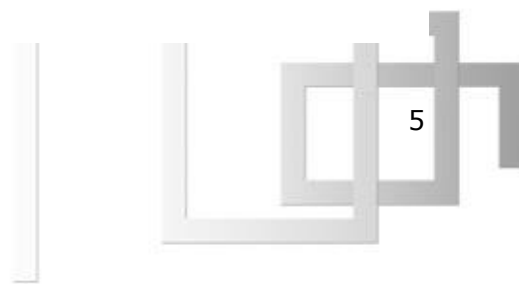
5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualaks olev Juhani kinnistu asub Kambja vallas, Soinaste küla lõunaosas. Üldplaneeringu kohaselt on olemasoleva kinnistu juhtotstarve elamumaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud tugiplaaniil (joonis 2). Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Tamme tänavalt. Olemasolevad kinnistusesised teed ja platsid puuduvad.

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Maapind langeb kergelt lõuna suunas, suurim kõrguste vahe maaüksuse põhjapiiri ja lõunapiiri vahel on ca 2,2 m. Ala madalaim koht asub planeeringuala lõunaosas ja kõrgeim planeeringuala põhjaosas. Maa-ala on endine põllumaa, mis on praeguseks muutunud lõuna osas niiduks ja ala põhjaosas on kõrghaljastus, kus kasvavad valdavalt noored kased. Väärtuslik haljastus puudub. Planeeringuala ja Tamme tänava vahel on kraav. Planeeringualal väikevormid puuduvad.

Planeeringualal olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Lähim alajaam on Tuule (Veeriku), aadressiga Tamme tn 25a (k/ü 94901:007:1746), linnulennult ca 200 m kaugusel. Teine lähedal asuv alajaam on Leetsi (Veeriku), aadressiga Tõrvandi tee 8 (k/ü 94901:007:0732), linnulennult ca 250 m kaugusel. Vee- ja kanalisatsioonitorustikud on Rehepapi teel ja selle pikendusena oleval Tamme tänaval, samuti planeeringualast läänes asuval Tõrvandi teel. Planeeringuala juures olevas Tamme tänava osas vee- ja kanalisatsioonitorustikud puuduvad. Sarnaselt vee- ja kanalisatsioonile on telekommunikatsiooni trass Rehepapi teel ja selle pikendusena oleval Tamme tänaval, planeeringuala juures olevas Tamme tänava osas aga puudub. Tamme tänaval on olemas gaasitrass. Tänavavalgustus puudub.

Planeeringualal on Kesk-Devoni ladestiku settekivimid, Aruküla kihistu (D₂ar). See koosneb peamiselt peeneteralisest liivakivist, mis vaheldub õhemate savi, aleuoliidi ja domeriidi kompleksidega.



6 Planeeritava maa-ala lähiümbruse funktsionaalsed seosed

Soinaste küla piirneb põhjast Tartu linnaga. Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 7 km kaugusel. Lõunast piirneb Soinaste küla Ülenurme ja Tõrvandi alevikega. Planeeringualale lähim maantee on planeeringualast ida suunas olev Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee nr. 2, planeeringualast ca 1,5 km kaugusel.

Planeeringualast ida suunas (planeeringuala ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahel) on suured tootmismaa alad. Planeeringualast lõunasse ja edelasse jäävad väikeelamualad. Läänest ja põhjast on planeeringuala valdavalt ümbritsetud maatulundusmaaga. Piirkonna peamiseks maakasutuse funktsioonideks on tootmismaa, maatulundusmaa ja elamumaa. Piirinaabrid on toodud allolevas tabelis.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Lähiaadress ja tunnus	Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve	Katastriüksuse juhtotstarve üldplaneeringus
Ala (k/ü 94901:007:1780)	Maatulundusmaa 100%	Äri- ja tootmismaa
Tamme tänav (k/ü 28301:001:0236)	Transpordimaa 100%	Transpordimaa
Jaani (k/ü 94901:007:1641)	Maatulundusmaa 100%	Elamumaa
Pesa tn 21 (k/ü 94901:006:0682)	Maatulundusmaa 95% Tootmismaa 5%	Elamumaa
Rehepõllu (k/ü 94901:006:0790)	Maatulundusmaa 100%	Maatulundusmaa

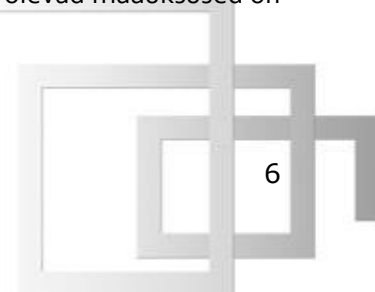
Planeeringualale on juurdepääs Tamme tänavalt. Tamme tänav on kohalik avalikult kasutatav kõvakattega tee. Lähim suure liiklusega tee on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee nr 2. Ühendus Tartuga on ka Rehepapi tee kaudu. Rehepapi tee ja selle pikendusena oleva Tamme tänava ääres on ka eraldi jalakäijate- ja jalgrattatee, mis on katkematus ühenduses nii Tartu, Tõrvandi kui ka Ülenurmega.

Lähim ühistranspordipeatus on Papli tänaval „Tõrvandi“, mis asub planeeringualast ca 1 km kaugusel. Lisaks on üks ühistranspordipeatus ka Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel, planeeringualast ca 1,8 km kaugusel. Planeeringualale lähim asula keskus on Tõrvandis, ja sellest natuke suurem Ülenurmes.

7 Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslikud seosed

Planeeringualast idas olev maaüksus on hoonestamata, seal paikneb Respo Haagiste laoplatz. Sellest järgmisel krundil asub Respo Haagiste kahekorruseline tootmishoone. Tegemist on tüüpilise laohoonega, millel on väikese kahepoolse kaldega katus, ning fassaad kaetud profileeritud metalliga. Planeeringualast lõunas, teisel pool Tamme tänavat on samuti madalamad, kahepoolsete madalakaldeliste katustega ja metallist fassaadiga tootmis- ja laohooned. Tamme tänava ääres ühtset ehitusjoont või hoonestusviisi pole. Planeeringualast läänes ja põhjas olevad maaüksused on hoonestamata.

Planeeringuala lähiümbruses on kehtestatud kolm detailplaneeringut:



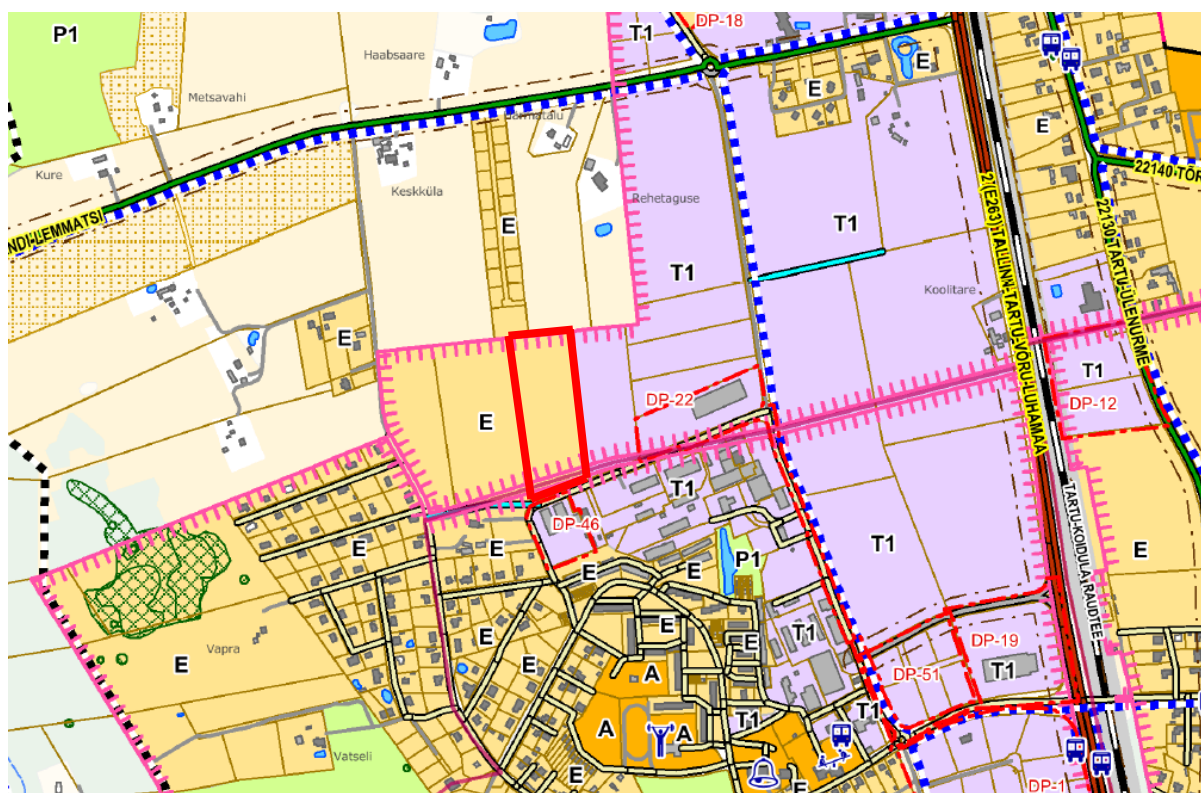
- 1) Nupu ja Roosi maaüksuste ja lähiala detailplaneering (Kehtestatud 16.02.2018 Kambja vallavalitsuse korraldusega nr. 184.) Detailplaneeringuga moodustati kuus toomis- ja ärimaa krunti.
- 2) Aastast 2008 Tamme tn 35 detailplaneering, mille eesmärgiks oli tootmismaa jagamine kaheks, ehitusõiguse määramine äri- ja toomishoonete püstitamiseks.
- 3) Aastast 2012 Respoldi kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks oli ehitusõiguse andmine toomishoonete rajamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 3.

8 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise põhjendus

Kehtivat Kambja valla üldplaneeringut muudetakse maa juhtotstarbe osas. Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaaga. Detailplaneeringuga muudetakse maa-ala äri- ja toomismaaks, sihtotstarbeks määratakse toomismaa 100%. Kui perspektiivis lisandub maa-alale büroohoone, siis lisatakse hoone kasutamise otstarbe alusel maa-alale ärimaa otstarve. Maa-alale ei ole planeeritud olulise keskkonnamõjuga tootmistegevust. Kambja valla üldplaneeringu muutmine on kooskõlas Tartu maakonnaplaneeringuga, kus Soinaste küla on välja toodud kui perspektiivne toomis- ja logistikaala.

Maa juhtotstarbe muutmine on vajalik seoses Respo Haagised AS tegevuse laiendamisega. Kuna planeeringualast idast asuvad maa-alad on suuremas osas tootmismaad ja planeeringuala külgneb idast samuti tootmismaaga, on uus maa juhtotstarve keskkonda sobilik (skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Kambja valla üldplaneeringust, planeeringuala on tähistatud punase nelinurgaga. (T1- Äri- ja tootmismaa, tähistuseta- maatulundusmaa, E- elamumaa, A- üldkasutatav ala)

Lähtuvalt üldplaneeringust domineerib Kambja vallas madalam ja suurte ehitisealuste pindadega toomishoonestus. Tootmishoonete kõrgus peab jääma alla 12 m. Elamumaa ja toomismaa vahele peab jääma haljastuse puhvertsoon. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt parkimismäärdele.

9 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritavat ala kruntideks ei jaotata. Planeeritav maa-ala säilitab olemasolevad krundipiirid.

10 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Käesoleva planeeringuga seatakse ehitusõigus kuni nelja toomis- ja ärihoone ehitamiseks. Tootmishoonete eesmärk on haagiste ja mobiilsete elamute tootmine. Planeeritud hooneid on lubatud ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt maksimaalsele ehitisealusele pinnale. Hoonete projekteerimisel arvestada Tamme tn 10 hoonete ehitusjoonega, täpsustada ehitusprojektiga.

Tabel 2. Ehitusõigus

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa 100 %
Maksimaalne hoonete arv krundil	4
Suurim lubatud korruselisus	3
Suurim lubatud kõrgus (EH2000)	77.00
Suurim lubatud kõrgus maapinnast	12 m
Minimaalne tulepüsivusklass	TP 2*
Hoonestusala	27 805 m ²
Suurim lubatud ehitistealune pind	10 000 m ²

* Tulepüsivusklass tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, vastavalt kehtivatele normidele.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12519 – muu tööstushoone
- 12516 – kergtööstuse hoone
- 12529 – muu laohoone
- 24223 – laoplatz või laoväljak
- 12201 – büroohoone

Laoplatzi ehitamisel kaaluda vett läbilaskvate pinnakattematerjalide kasutamist.

11 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hooned on lubatud ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt maksimaalsele ehitisealusele pinnale. Hoonestusalast välja jäävatele aladele on hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud, kuid on lubatud katta kõvakattega.

Hoonestusala minimaalne kaugust tänavamaast on 10 m ning põhja- ja idasuunas krundipiiridest 4 m. Maa-ala lääneosas, krundi servast 20 m, jätmaks osaliselt ruumi haljastusele. Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud hoonete täpne ehitisealune pind ning paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.

Planeeringuala läbib Põllumajandusameti poolt maha kantud drenaažisüsteem. Kollektori täpne asukoht tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Drenaažisüsteemi muutmist või likvideerimist kooskõlastada vaja ei ole.

12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramisel on arvestatud üldplaneeringuga ja piirkonnas asuvate hoonetega. Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonete võimalik asukoht planeeritava hoonestusalana. Ehitusjoon täpsustatakse edasise projekteerimise käigus, arvestada Tamme tn 10 hoone ehitusjoont. Kavandatavate hoonete täpne suurus, asukoht ja arhitektuuriline lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Hoonete kõrgus maapinnast	12 m
Katusekalle	0 - 20°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjal	Kivi, plekk, bituumen, teras
Välisviimistluse materjalid	Kivi, puit, klaas, metall

Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava järgi. Arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi järgiv, ohutu inimesele, varale ja keskkonnale. Välisviimistluse materjalide valikul kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale. Soovitav on kasutada materjalide liigendamist. Välisviimistluses palki ja imiteerivaid materjale kasutada pole lubatud. Hooned peavad olema loogilise arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku.

13 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Peamine juurdepääs tootmismaa krundile on planeeritud krundist lõunas asuvalt Tamme tänavalt. Tamme tänav on avaliku kasutusega tänav. Tamme tänava sellesse osasse maakonna planeeringu kohaselt jalakäijate- ja jalgrattateid planeeritud ei ole. Planeeringuga uusi avalike teid ei planeerita, krudisisesed teed lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Perspektiivne juurdepääs on Nupu

tänavalt, Nupu tn 8 ja Ala kinnistu kaudu. Nupu tänaval on välja ehitatud kergliiklustee ja tänavavalgustus. Sealt on ka perspektiivne jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs.

Põhijoonisel on toodud soovituslik juurdepääs planeeringualale ning põhimõtteline juurdepääsutee lahendus koos parkimisega. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Kuigi vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016 on parkimiskohtade arv 115, on maaüksuse omaniku vajadusi arvestades planeeritud minimaalselt 60 parkimiskohta, vajadusel lisada parkimiskohti edasise projekteerimise käigus. Väiksem parkimisvajadus tuleneb sellest, et 50% hoonestusest on planeeritud laohooneks ning tootmishoones on tootmisprotsess suures ulatuses automatiseeritud. Parkimiskohtade täpne arv täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist liiklussageduse kasvu. Hoonete projekteerimise käigus lahendada jalgrataste parkimine. Minimaalne parklakohtade arv on 6 kohta.

Arvutus standardi järgi:

$$P = A * n \quad P = 10\,400 * 1/90 = 115$$

P= parkimiskohtade arv

A= suletud brutopind (ehitisealune pind 10000 + teise korruse pind u 400 m²)

n= parkimismatatiiv

14 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad. **Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 5), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.** Krundile on planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja gaasiühendused. Majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

14.1 Veevarustus- ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud Tartu Veevärk AS poolt 01.10.2019 väljastatud tehnilistest tingimustest INF/678. Planeeringuala veevarustus on planeeritud Rehepapi tee ja Tamme tänava ristmikul asuvast De 225 veetorustikust. Veetoru ühendus on planeeritud mööda Tamme tänavat kuni kinnistuni. Kogu kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemööduõlme kaudu. Perspektiivis on planeeritud võrgu ringistamine Ringtee ja Tombi tänavate veevõrguga.

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on aluseks standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Lähtuvalt standardist peavad tuletõrjeveega varustatud hooned paiknema veevõtukohast maksimaalselt 100 m kaugusel. Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Tõrvandi tee ja Puu tee ristumiskohas, mis on maaüksusest linnulennult 240 m kaugusel, Tõrvandi tee ja Tombi tänava ristmikul, mis on linnulennult 250 m kaugusel, Tamme tn ja Rehepapi tee ristmikul, mis on linnulennult 340 m kaugusel ja Nupu tänaval, mis on linnulennult 200 m kaugusel. Kuna kinnistu vahetus ümbruses ristmikke pole, on täiendava veevõtukohana on planeeritud uus hüdrant Juhani kinnistu ette.

Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulgaks on arvestatud minimaalselt 30 l/s 3 tunni vältel. Täpne kustutusvee vooluhulga vajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete mahud ja ehitiste täpne kasutamise otstarve.

14.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsiooni planeerimisel on lähtutud Tartu Veevärk AS poolt 01.10.2019 väljastatud tehnilistest tingimustest INF/678. Reovee eesvooluks on planeeritud Rehepapi tee ääres Ratasepa kinnistul asuv reoveetorustik De 200. Pumpla vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus. Tamme tänavale on planeeritud reoveetorustik liitumispunktist Juhani maaüksuseni. Juhani maaüksusele on planeeritud servituudikoridor perspektiivse reoveekanalisatsiooni rajamiseks. Servituudikoridori täpne asukoht tuleb täpsustada edasiste projekteerimiste käigus.

Planeeringuala sajuvesi immutada osaliselt krundisiseselt ja osaliselt suunata kraavidesse. Lahendus tuleb teha selliselt, et oleks välistatud valinguvihma aegne uputus allavoolu paiknevatel kinnistutel ja teedel ning naaberkinnistutel. Valinguvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis ja vooluhulga reguleerimiseks tuleb vajadusel rajada vooluhulka reguleeriv maht. Sademevee käitlemise täpne lahendus anda edasise projekteerimise käigus. Parkla ja muu võimaliku õlireostusega platside rajamisel tuleb sademevee puhastamiseks kasutada I-klassi õlipüüdureid. Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

14.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud Elektrilevi OÜ poolt 28.07.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr. 330037. Maaüksusele Tamme tänav äärde, Ala kinnistu kõrvale on planeeritud alajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega Tuule ja Lippa alajaamadest. Samasse trassi on ette nähtud koht 0,4 kV maakaabelliinidele. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilbi asukoht on näidatud tehnovarustuse joonisel.

14.4 Gaasivarustus

Lähtuvalt Raadimõisa Gaas OÜ tehnilistest lähteandmetest on gaasiga võimalik ühineda kinnistu ees Tamme tänaval paikneva olemasoleva gaasitoruga.

14.5 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse ettevõttesisese võrguga. Uusi sideühendusi planeeritud ei ole.

14.6 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 4. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
Veetorustik	-	396 m
Kanalisatsioonitorustik	-	427 m

Tehnovõrk	Planeeringuelne	Planeeringujärgne
0,4 kV maakaabel	-	980 m
10 kV maakaabel	-	980 m
Liitumiskilp	-	1 tk
Gaasitrass	-	12 m

15 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava alal väärtuslikku haljastust ei ole. Maa-ala lõunaosa on muutunud looduslikuks niiduks, põhja- ja läänekülgedel on kõrghaljastus, valdavalt noored kased, kuid ka mõned põõsad ja üksikud teised puuliigid. Hoonestusalale jääv haljastus on planeeritud likvideerida.

Põhijoonisel näidatud haljasalal olemasolev perspektiivne kõrghaljastus säilitada. Samuti võib säilitada ka olemasolevat looduslikku niitu. Krundi minimaalne haljastuse protsent on 15%. Sellest vähemalt 10% peab olema kõrghaljastus. Põhijoonisel on näidatud orienteeruv haljasala asukoht ja orienteeruv kõrghaljastuse asukoht. Kuna praeguse seisuga Jaani kinnistule elamumaad planeerima ei hakata, siis kinnistu lääneosas ei ole puhverala vajalik.

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kõrgusega kuni 2 m läbipaistvaid metallpiirdeid. Avausteta müüride ja plankaedade rajamine on keelatud.

Planeeringuala heakorra tagamisel tuleb järgida Ülenurme Vallavolikogu 22.05.2007 määruses nr 13 „Ülenurme valla heakorraeeskiri“ sätestatud.

16 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Maapind langeb kergelt lõuna suunas. Ala madalaim kohta asub planeeringuala lõunaosas ja kõrgeim planeeringuala põhjaosas. Olemasolevat reljeefi oluliselt ei muudeta. Krundi täitmist eraldi ette ei nähta. Tasandus ja koorimistöodel väljatulevat pinnast võib kasutada krundi haljasala kujundamisel. Vajadusel tuleb täitepinna ära vedada. Sademeveed osaliselt immutada haljasaladel ja osaliselt suunata kraavidesse.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Selleks tuleb koostada vastavasisuline projekt, seejuures tuleb tagada sademevee äravool ja tagada, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

17 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi

seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara.

Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad keskkonnamõjud on peamiselt lühiajalised, lokaalsed ja leevendatavad. Võimalike tekkivate negatiivsete mõjude vähendamiseks tuleb kasutusele võtta vastavad leevendusmeetmed.

Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmed tuleb üle anda jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Kambja vallas kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele.

Parklasse kogunev vesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise suunamist puhastada õlipüüduriga.

18 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritav tootmishoone VI kasutusviisiga hoone ja büroohoone V kasutusviisiga hoone. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoonete kasutusviisile, korruselisusele ja töötajate arvule määratud TP2. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus. Tuletõrje veevarustus tagada planeeritavast veetorustikust hüdrandidiga.

19 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal kehtivad servituudid puuduvad. Servituudi seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnoorkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses.

Käesoleva detailplaneeringuga määratakse vajadus alljärgnevate servituutide seadmiseks (tabel 5).

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Juhani kinnistu 94901:007:1642	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisaja kulgevaid elektrikaableid.

Teeniv kinnisasi	Valitsev isik/kinnisasi	Servituudi sisu
Juhani kinnistu 94901:007:1642	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitoru.

20 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- ◆ tegevuspiirangud olemasoleva tänava kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikuga;
- ◆ tegevuspiirangud elektri kaabelliinide kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud gaasitorustiku kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud sidekommunikatsiooni kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- ◆ tegevuspiirangud drenaažikollektorite läheduses, mis on kooskõlas määruses „Maaparandussüsteemi projekteerimismid“ sätestatuga.

21 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002, mille kohaselt on planeeringuala piirkonna tüüpideks äri ja tootmine. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed on:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus, varjuliste alade vältimine;
- ◆ konkreetsed ja selgelt eristuvad juurdepääsud piirkonnale;
- ◆ tagumiste juurdepääsude vältimine krundile ja hoonetele;
- ◆ piirete rajamine krundi piirile;
- ◆ korrashoid, sh üldmaa korrashoid ja selge kujundus;

- ◆ tänavavalgustus, kõnniteed, suunaviidad tekitavad turvatunde;
- ◆ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- ◆ süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

22 Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundivaldaja poolt. Krundile viivate juurdepääsuteede, parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudileping sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltel. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

B KOOKÕLASTUTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnõrgu. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 6.

Raadimõisa Gaas OÜ ja AS Tartu Veevärk kinnitasid tehnovõrkude joonise esimese versiooni kuupäevaga 16.10.2019. Elektrilevi kinnitas tehnovõrkude joonise teise versiooni, kuupäevaga 27.10.2019. Kuna muudatused olid tehtud piirkonnas, kus teisi tehnovõrke planeeritud ei ole (Lippa alajaama ümbrus), ei ole tehnovõrkude joonise teise versiooni uus kooskõlastamine teiste võrguvaldajatega vajalik.

Tabel 6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Koostöö				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Raadimõisa Gaas OÜ	22.10.2019	digitaalne / lisade kaustas	Toomas Ruusmaa, müügijuht
Märkused:				
2	AS Tartu Veevärk	23.10.2019	paberkandjal / koopia lisade kaustas	
Märkused:				
3	Elektrilevi OÜ	31.10.2019	digitaalne / lisade kaustas	Yulia Dun, tehnovõrkude spetsialist
Märkused: Tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada.				

Kooskõlastused				
Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1	Päästeamet			
Märkused:				

C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Joonis 1. Situatsiooniskeem _____ M 1:10000

Joonis 2. Tugiplaan _____ M 1:1000

Joonis 3. Kontakvööndi analüüs _____ M 1:2000

Joonis 4. Põhijoonis _____ M 1:1000

Joonis 5. Tehnovõrgud _____ M 1:1000

Joonis 6. Illustratsioon _____

D LISAD

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus (18.03.2019)
2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne (21.05.2019)
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 330037 (28.07.2019)
4. Raadimõisa Gaas OÜ tehnilised lähteandmed (29.07.2019)
5. Tartu Veevärk AS tehnilistest tingimused INF/678 (01.10.2019)
6. Raadimõisa Gaas OÜ kooskõlastus (22.10.2019)
7. AS Tartu Veevärk ülevaatus (23.10.2019)
8. Elektrilevi OÜ kooskõlastus (31.10.2019)