

MARIO (79401:006:0726) JA
SAVIMÄE (79401:006:0700)
MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Pärnu mnt 30-9, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 745/06

Projektijuht: Merlin Jääger

Koostajad: Merlin Jääger
Rauno Schults

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	5
1 SISSEJUHATUS.....	5
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	5
2.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
2.2 Kirjavahetus	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	6
3.1 Alusplaan	6
3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
3.3 Olemasoleva olukorra analüüs	7
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	11
3.5 Kruntide ehitusõigus	12
3.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine	14
3.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	15
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	16
3.9 Ehitistevahelised kujad.....	16
3.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	17
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine.....	19
3.12 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	21
3.13 Servituutide vajadus	21
3.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
3.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	22
3.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
3.17 Majandusliku võimalused planeeringu elluviimiseks	22
B – JOONISED.....	25
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	26
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5 000.....	27
3. Olemasolev olukord M 1:1 000.....	28
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1 000.....	29
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1 000.....	30
6. Tehnovõrkude planeering M 1:1 000.....	31
7. Tänavate lõiked M 1:200.....	32
8. Tänavate lõiked M 1:200.....	33
9. Kruntide aadresside ja tänavanimede ettepanek M 1:5 000.....	34
10. Transpordimaa tänavateks jagamine M 1:5 000.....	35
11. Planeeringu illustratiivjoonis M 1:2 000.....	36
C – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	37
1 Kooskõlastuste kokkuvõte.....	37
Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus.....	38
Tartu Teedevalitsuse kooskõlastus.....	39
Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus.....	40
2 Koostöö planeeringu koostamisel.....	42
Koostöö Maa-ametiga.....	43
D - PLANEERINGU LISAD.....	44

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Mario ja Savimäe maaüksuste omanik OÜ Piibelet Arendus.

Planeeringuala hõlmab Tartu vallas Vahi külas asuvate Mario ja Savimäe maaüksuste territooriumi ning lõigu Tartu-Vahi maanteest. Planeeringuala suurus on ca 29 ha.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse poolt koostatud lähteülesanne nr DP-34-2005.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks alale maakasutuse kitsendusi. Tartu valla üldplaneering on koostamisel.

Käesoleva planeeringu eesmärgiks on luua võimalused Vahi tööstuspargi laiendamiseks põhjasuunas- jagada planeeringuala maaüksused kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumentideks on detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus 25.11.2005.a nr DP 34, Tartu Vallavalitsuse 14.12.2005.a korraldus nr 540 ning selle lisa 1- lähteülesanne nr DP-34-2005.

2.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ✓ Tartu valla ehitusmäärus;
- ✓ Tartu valla arengukava;
- ✓ Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- ✓ Tartumaa maakonnaplaneering;
- ✓ Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering ´ Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed ´;
- ✓ Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering ´ Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused ´;
- ✓ Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute maa-ala detailplaneering;
- ✓ Tartu-Vahi maanteele koostatud teeprojektid.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub kaustas tagapool.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on planeeringuala piires kasutatud EOMAP OÜ Maamöödukeskus (MTR-i reg.nr. EG10126328-0001, tegevuslitsents: 343MA 18.12.2002) poolt dets 2005.a. koostatud Mütta, Mario ja Savimäe katastriüksuste maa-ala geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr 25k062).

Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Geoloogilised uuringud koostatakse peale 2006.a. lõppu.

3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav Vahi tehnopargi laiendus paikneb Tartu vallas ca 500 m kaugusel T3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteest. Ala lääneküljel kulgeb T22200 Tartu-Vahi maantee. Planeeringualale kavandatu on jätkuks olemasolevale Vahi tööstuspargile.

Asudes Tartu linna lähedal, jääb linna keskus 20 minuti sõiduteekonna kaugusesse. Valla keskus Kõrveküla asub umbes 15 minuti sõiduteekonna kaugusel mööda Jõhvi-Tartu-Valga maanteed Jõhvi poole sõites.

Transpordi juurdepääs toimub Tartu-Vahi maanteelt. Kuna Tartu-Vahi maantee ei vasta suureneva liikluse tõttu normidele, on juba Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute maa-ala detailplaneeringuga ette nähtud selle laiendamine. Maanteele on kavandatud kahepoolne kergliiklustee, bussipeatused; ka alasisestele teedele on ette nähtud kergliiklusteed ning bussiliiklus.

Käesolev planeering jätkab Tartu-Vahi maantee laiendamist põhjasuunas.

Planeeringualast lõunasuunas asuvas Vahi tööstuspargis on arendamisel 22 äri-tööstusotstarbelist krunti, suurustega vahemikus 23 348 – 3 692m², maksimaalne täisehitus kruntidel on 60%. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud, kuid hoonetest tekkiv ehitusjoon on paralleelne Tartu-Vahi maanteega ning krundisiseste teedega. Enamikule kruntidele on hoonete suurimaks lubatud arvuks määratud kaks hoonet suurima lubatud kõrgusega 14 m ning katusekaldega 0⁰-20⁰.

Teistest suundadest ümbritsevad planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbelised krundid.

Tartumaa maakonnaplaneeringu kohaselt on planeeringualale kavandatud tipptehnoloogiaga (teadusmahukad) ettevõtted.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt on detailplaneeringualale osaliselt (ala edelanurk) määratud elamumaa juhtfunktsioon.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kohaselt on Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused järgi ei ulatu alale väärtuslikke maastikke,

loodushoiuobjekte ega roheline võrgustiku elemente. Planeeringuala lääneosal asub teemaplaneeringu kohaselt kaitsmata põhjaveega ala. Tartumaa Keskkonnateenistuse info kohaselt on planeeringualast ca 2/3 nõrgalt kaitstud põhjaveega ala, naaberalal teostatud geoloogiliste uuringute tulemuste alusel ei ole välistatud ka kaitsmata põhjaveega piirkondade esinemine.

Käesolev planeeringulahendus on alale sobilik, kuna on olemasoleva Vahi tööstuspargi jätkuks. Planeeritav ala paikneb strateegiliselt ja logistiliselt heas asukohas – Jõhvi-Tartu-Valga maantee vahetus läheduses Tartu-Vahi maantee ääres. Ka infrastruktuuride paiknemise osas on ala asukoht loogiline, sest planeeringuala asub Vahi tööstuspargi tarbeks välja ehitatud tehnovõrkude läheduses.

Kuna ala lähiümbruses arenevad hoogsasti uued elamupiirkonnad (näit Raadimõisa elamurajoon jms), siis on töökohad Vahi tööstuspargis ja selle laiendusel väga teretulnud.

Ka arendatav Vahi tööstuspargi ala on Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed määratud osaliselt elamumaana, mille kirdenurk ulatub käesolevale planeeringualale. Vahi tööstuspargi juhtfunktsiooniks on käesoleval ajal määratud tootmismaa. Seega täpsustab käesolev detailplaneering teemaplaneeringut, kuna sellekohane juhtfunktsioon (elamumaa) on käesoleval ajal põhjendamatu ning detailplaneering teeb ettepaneku koostatavas Tartu valla üldplaneeringus täpsustada/määrata detailplaneeringuga hõlmatava ala juhtfunktsiooniks tootmismaa.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodu joonisel nr 2.

3.3 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala asub Tartu vallas Vahi külas. Alale jäävad Mario (79401:006:0726) ja Savimäe (79401:006:0700) maaüksuste lõunapoolsed maa-alad, osaliselt ka Tartu-Vahi maantee (k a Transpordi maaüksused) ning maantee laienduse eesmärgil Mario (79401:006:0725) ning Mario (79401:006:0254) maaüksused. Mario ja Savimäe maaüksuste omanikuks on OÜ Piibelet Arendus, Tartu-Vahi maantee kuulub kohalike maanteede nimistusse.

Planeeringujoonistel on planeeringuala piir joonise paremaks lugemiseks paigutatud krundipiiridest lahku.

Tabel 1 Olemasolev olukord planeeringualal

aadress / katastriüksuse tunnus	pindala / pindala planeeringualal	maa-kasutuse sihtotstarve
Mario / 79401:006:0726	18,39 ha / 12,5 ha	M
Savimäe / 79401:006:0700	30,61 ha / 16,1 ha	M
Tartu-Vahi / 79401:006:0047	3,19 ha / 0,6 ha	L
Transpordi/ 79401:006:0730	65 m ² / 65 m ²	L
Transpordi/ 79401:006:0733	52 m ² / 52 m ²	L

address / katastriüksuse tunnus	pindala / pindala planeeringualal	maa- kasutuse sihtotstarve
Mario / 79401:006:0725	5,81 ha / 2825 m ²	M
Mario / 79401:006:0254	4,69 ha / 62 m ²	M

L – transpordimaa 007;

M - maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Planeeringuala lääneküljel asub kohalik maantee- T22200 Tartu-Vahi maantee. Vastavalt *Teeseadusele* rajatakse tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde kaitsevöönd. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 20-50 meetrit.

Planeeringujärgselt on tee kaitsevööndiks arvestatud 20 meetrit.

Ala põhjasuunas jätkuvad Mario ja Savimäe maaüksuste maa-alad, mida käesolev planeering ei käsitle. Lõunasuunast külgneb planeeringuala transpordimaaga, mis teenindab lõunasuunas asetsevad äri-tööstusotstarbelisi krunte. Idast külgneb ala maatulundusmaa sihtotstarbeliste Laane 1, Laane 2 ja Kungla maaüksustega ning riigi reservmaa ettepanekuga.

Planeeritava ala asukoht on vaadeldav situatsiooniskeemil nr 1.

Planeeringuala on põllumaa ning seal olemasolevat hoonestust ei esine. Samuti ei kasva alal väärtuslikku kõrghaljastust.

Planeeringuala läbib kraav. Tegemist on Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi eesvooluga nii *Looduskaitseaduse* kui *Maaparandusseaduse* mõistes. Kraavi valgalaks jääv pind on alla 10km² (allikas: Tartu Maaparandusbüroo).

Looduskaitseadusest ning *Veeseadusest* tulenevad maaparandussüsteemi eesvoolule järgmised piirangud:

kalda veekaitsevöönd- 1m tavalisest veepiirist;
kalda ehituskeeluvöönd- 25m tavalisest veepiirist;
kalda piiranguvöönd- 50m tavalisest veepiirist.

Nimetatud kitsendused on kantud planeeringujoonistele.

Kraavi hooldustööde kindlustamiseks peab jääma vabaks teenindusriba kraavi kaldal.

Drenaažisüsteeme alal ei esine.

Juurdepääs planeeringualale toimub kohalikult maanteelt ning lõunasuunas asuvalt teelt. Tartu-Vahi maantee on kahe-suunalise liiklusega ning kruusakatteline, sõidutee laiusega ca 5,5m.

Tehnovõrkudest asuvad alal vaid 15 kV elektri õhukaabelliinid, millel on kaitsevöönd 10m mõlemal pool piki liini telge.

Alast lõunasuunda jääval teemaal kulgevad vee-, reoveekanalisatsiooni-, sademevee- ning drenaažitorustikud. Paigaldatud on tänavavalgustus.

Reljeef on suhteliselt tasane vähese lõunasuunalise langusega.
Maapinnakõrgused jäävad vahemikku 46.00-50.03 m.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

Fotod planeeringualalt 17.01.2006.a

Planeeringuala lõunaosa



Planeeringuala läbiv kraav



Planeeringuala lõunaküljel asuv tee

Fotod planeeringuala kontaktvööndist 17.01.2006.a

Savimäe 1 krundil asuv OÜ Tööstusplast



Tartu-Vahi maantee

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale jäävad Mario ja Savimäe maaüksused ning osaliselt ka Tartu-Vahi maantee. Planeeringujärgselt jaotatakse ala 53-ks krundiks. Kuna ei ole teada kruntidele kavandatavad konkreetsete tegevusalad, siis on võimalik äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisi krunte liita vastavalt põhijoonisele nr 4. Planeeritavate kruntide suurused jäävad vahemikku 62 - 35030m², äri- ja tootmismaa sihtotstarbelised krundid 3357 – 12341m².

Eesmärgiks on luua võimalused Vahi tööstuspargi laiendamiseks põhjasuunas moodustades kompaktsed äri- ja tootmispiirkonna.

Planeeringuga kavandatakse äri- ja tootmismaa alla ca 24 ha suurune maa-ala, üldmaa alla ca 0,9 ha suurune maa-ala, üld- ja ärimaa alla ca 0,3 ha suurune maa-ala ning teede alla ca 4 ha suurune maa-ala.

Avalikku kasutusse jäävad üldmaa- ning transpordimaakrundid.

Planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1 ning planeeringujoonistel.

Tabel 1 Maakasutuse bilanss

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeringujärgne pindala, m²</i>	<i>avalik kasutus</i>	<i>krundi aadress</i>	<i>planeeringujärgne pindala, m²</i>	<i>avalik kasutus</i>
Pos 1	6022		Pos 28	3953	
Pos 2	5651		Pos 29	3957	
Pos 3	3968	+	Pos 30	3957	
Pos 4	4119		Pos 31	3953	
Pos 5	4439		Pos 32	3752	
Pos 6	4439		Pos 33	5260	
Pos 7	4439		Pos 34	2169	+
Pos 8	4632		Pos 35	7473	
Pos 9	8101		Pos 36	5435	
Pos 10	8012		Pos 37	5608	
Pos 11	4827		Pos 38	5734	
Pos 12	4768		Pos 39	3461	
Pos 13	4768		Pos 40	12341	
Pos 14	4768		Pos 41	7786	
Pos 15	4149		Pos 42	7847	
Pos 16	5508		Pos 43	4374	
Pos 17	6304		Pos 44	3357	
Pos 18	3362		Pos 45	4255	
Pos 19	5973		Pos 46	6735	
Pos 20	4018		Pos 47	3729	
Pos 21	2486	+	Pos 48	3574	
Pos 22	3950		Pos 49	4680	
Pos 23	3950		Pos 50	35030	+
Pos 24	3950		Pos 51	2825	+
Pos 25	3947		Pos 52	2912	+
Pos 26	7904		Pos 53	62	+
Pos 27	7052				
Kokku			289725m ²		

3.5 Kruntide ehitusõigus

Tabelis 2 ning planeeringu põhijoonisel nr 4 on toodud kruntide ehitusõigused äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete püstitamiseks.

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	<i>krundi kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala/krundi täisehituse %</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>
Pos 1	Ä/T	2	3610 m ² / 60%	12m
Pos 2	Ä/T	2	3390 m ² /60%	12m
Pos 3	Üm	-	-	-
Pos 4	Ä/T	2	2470 m ² /60%	12m
Pos 5	Ä/T	2	2660 m ² /60%	12m
Pos 6	Ä/T	2	2660 m ² /60%	12m
Pos 7	Ä/T	2	2660 m ² /60%	12m
Pos 8	Ä/T	2+1 (alajaam)	2775 m ² /60%	12m/4m (alajaam)
Pos 9	Ä/T	2	4860 m ² /60%	12m
Pos 10	Ä/T	2	4805 m ² /60%	12m
Pos 11	Ä/T	2	2895 m ² /60%	12m
Pos 12	Ä/T	2	2860 m ² /60%	12m
Pos 13	Ä/T	2	2860 m ² /60%	12m
Pos 14	Ä/T	2	2860 m ² /60%	12m
Pos 15	Ä/T	2	2485 m ² /60%	12m
Pos 16	Ä/T	2	3300 m ² /60%	12m
Pos 17	Ä/T	2	3780 m ² /60%	12m
Pos 18	Ä/T	2	1510 m ² /45%	12m
Pos 19	Ä/T	2	3580 m ² /60%	12m
Pos 20	Ä/T	2	2410 m ² /60%	12m
Pos 21	Üm	1 (alajaam)	6 m ² /0,2%	4m
Pos 22	Ä/T	2	2370 m ² /60%	12m
Pos 23	Ä/T	2	2370 m ² /60%	12m
Pos 24	Ä/T	2	2370 m ² /60%	12m
Pos 25	Ä/T	2	2365 m ² /60%	12m
Pos 26	Ä/T	2	4740 m ² /60%	12m
Pos 27	Ä/T	2	3170 m ² /45%	12m
Pos 28	Ä/T	2	2370 m ² /60%	12m
Pos 29	Ä/T	2	2370 m ² /60%	12m
Pos 30	Ä/T	2	2370 m ² /60%	12m
Pos 31	Ä/T	2	2370 m ² /60%	12m
Pos 32	Ä/T	2	2250 m ² /60%	12m
Pos 33	Ä/T	2	3155 m ² /60%	12m
Pos 34	Üm	-	-	-
Pos 35	Ä/T	2	4480 m ² /60%	12m
Pos 36	Ä/T	2	3260 m ² /60%	12m
Pos 37	Ä/T	2	3360 m ² /60%	12m
Pos 38	Ä/T	2	3440 m ² /60%	12m
Pos 39	Üm/Ä	-	-	-
Pos 40	Ä/T	2	4685 m ² /38%	12m
Pos 41	Ä/T	2	4670 m ² /60%	12m
Pos 42	Ä/T	2	4705 m ² /60%	12m
Pos 43	Ä/T	2	1745 m ² /40%	12m
Pos 44	Ä/T	2	2010 m ² /60%	12m
Pos 45	Ä/T	2	1700 m ² /40%	12m
Pos 46	Ä/T	2	3365 m ² /50%	12m

<i>krundi aadress</i>	<i>krundi kasutamise sihtotstarve/ sihtotstarbed</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehituslune pindala/krundi täisehituse %</i>	<i>hoonete suurim lubatud kõrgus</i>
Pos 47	Ä/T	2	2235 m ² /60%	12m
Pos 48	Ä/T	2	2140 m ² /60%	12m
Pos 49	Ä/T	2	2805 m ² /60%	12m
Pos 50	L	-	-	-
Pos 51	L	-	-	-
Pos 52	L	-	-	-
Pos 53	L	-	-	-

002 Ä – ärimaa;

003 T - tootmismaa;

0051 Üm- üldmaa;

007 L - transpordimaa

(vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*).

Planeeringualale kavandatavate hoonete suurim absoluutkõrgus on 64.00m ning vähim absoluutkõrgus 48.00m.

Planeeritavate hoonete tehnoloogilised seadmed võivad olla kõrgemad kui hoonete suurim lubatud kõrgus ning juhul, kui need ületavad 12m, tuleb nende parameetrid kooskõlastada Tartu Vallavalitsusega.

Planeeritavale krundile Pos 39 on võimalik peale ühiskanalisatsiooni reoveepumpla paigutada mobiilsidemasti, mille projekt tuleb hiljem kooskõlastada Lennuametiga, kui selle kõrgus maapinnast on 45m ja üle selle. Ühiskanalisatsiooni reoveepumplatele on lubatud rajada ka maapealne ehitis.

Planeeritavate ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt ehitise kasutamise otstarvete loetelule:

12131 Restoran

12132 Kohvik, baar või söökla

12133 Kiirtoitlustushoone

12139 Muu toitlustushoone

12201 Büroohoone

12209 Muu büroo- või administratiivhoone

12311 Toidukauplus

12312 Kauplus, mis ei ole toidukauplus

12321 Toiduainete hulgiladu

12322 Muu hulgiladu

12332 Sõidukite teeninduse hoone

12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone

12516 Kergetööstuse hoone

12517 Puidutööstuse hoone

12518 Masina- ja seadmetööstuse hoone

12529 Muu tööstuse laohoone

22132 Raadio, televisiooni või mobiiltelefoni saate- või ülekandemast

23051 Toiduainetetööstuse rajatis

23052 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse rajatis

23053 Kergetööstuse rajatis

23054 Puidutööstuse rajatis

23055 Masina- ja seadmetööstuse rajatis
23059 Muu nimetamata tööstusharu rajatis

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

Tulenevalt nõrgast looduslikust põhjaveekaitstusest ei ole eelnimetatud tootmisharude arendamine planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega osal välistatud, üldjuhul tuleb vältida tehnoloogiaid, mille rakendamisel kasutatakse suuremas koguses keskkonnaohtlikke kemikaale või tekib ohtlikke jäätmeid. Selliste tegevuste hulka kuulub muu hulgas näiteks puidu immutamine ja keemiline töötlemine, üldjuhul nahaparkimine, üldjuhul tekstiili töötlemine (n. värvimine ja impregneerimine), ehitusmaterjalide tootmise osas üldjuhul pinnakatete, liimide jmt. tootmine. Lisaks ei tohiks planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal paikneda näiteks vedelkütuse või muude kemikaalide hoidmise või tootmise ettevõtteid, ohtlike jäätmete ja biolagunevate jäätmete ladustamise või käitlemise ettevõtteid või rajatisi, maaparandussüsteemi piiranguvööndis on keelatud jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine või laiendamine.

Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmistegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis, kui on teada tootmise mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ning väljundid.

3.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga on määratud kruntidele hoonestusala s o krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Planeeringujoonistele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutuskujadest.

Nagu Vahi tööstuspargi I etapigi puhul on ka seekord planeering koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik krunte liita. Sel eesmärgil on hoonestusala näidatud üle krundipiiride, kuid ehitusjoon läheb seestpoolt piiri. Viimane kehtib juhul, kui naaberkruntidel on eraldi valdajad ja ehitus krundipiirini ei ole kooskõlastatud. Kui aga kaks või enam krunti ostetakse ühe omaniku poolt, on talle jäetud võimalus moodustada üks kinnistu ja hoonestada see planeeringuga näidatud omavahelis(t)est piiri(de)st sõltumatult. Hoonestusala on seotud krundipiiriga.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud, kuid hoonetest tekkiv ehitusjoon peab olema paralleelne Tartu-Vahi maanteega ning alasiseste teedega. Enamjaolt asub ehitusjoon tänavapoolsest krundipiirist 8 m kaugusel,

erandiks on Tartu-Vahi maantee äärsed krundid, kus ehitusjoon jookseb ca 15 m kaugusel teepoolsest krundipiirist.

3.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs Tartu-Vahi maanteelt ning Vahi tööstuspargis kulgevatelt tänavatelt. Alale on kavandatud neli tänavat, millest üks on Vahi tööstuspargis kulgeva tänava pikenduseks, sidudes ala ühtseks tervikuks. Tänavad on kavandatud kõvakattega veotänavatena, sõidutee laiuks on planeeritud 7 meetrit. Ala läbivale tänavale ning Tartu-Vahi maanteele saab suunata Vahi tööstuspargi I etapist alguse saava bussiliikluse. Selleks on planeeritud alale kaks avatud tasku tüüpi ühissõidukipeatust (kruntide Pos 9 ja 10 lähedusse ning Pos 1 ja 17 üle mnt.).

Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud kõvakattega ühe- või kahepoolne kergliiklustee, mis on enamjaolt sõiduteest eraldatud haljasvööndiga. Kergliiklusteed on planeeritud 3 ja 2,5 meetri laiustena.

Ala läbiva tänava ning põhjapoolseima tänava haljasvööndile on kavandatud ühepoolne puuderida.

Kõik tänavad on planeeritud kahesuunalistena. Ristmike planeerimisel on arvestatud raskeliiklusest tulenevate nõuetega.

Planeeritud tänavate tänavamaa laius on 15 meetrit, v a põhjapoolseim tänav, mille tänavamaa laius perspektiivse suureneva liikluse tõttu on kavandatud 24 meetrit. Tartu-Vahi maanteed laiendatakse, seega on detailplaneeringuga reserveeritud maantee laienduse tarvis 24 meetrit teemaad.

Maanteele on planeeritud kahepoolne 3 meetri laiune kergliiklustee, mida eraldab sõiduteest 5 meetri laiune haljasvöönd, mille koosseisu kuulub ka kraav sademeveete ärajuhtimiseks. Maanteega sarnane tänava ristprofiil on kavandatud ka ala põhjapoolseimale tänavale. Erinevuseks võrreldes maanteega on puuderivi esinemine.

Planeeritud tänavate/teede osade laiused võivad muutuda projekteerimise käigus.

Ala sisestel tänavatel kaitsevööndi määramiseks vajadus puudub.

Tartu-Vahi maantee on kohalik maantee, mille kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 meetrit.

Teede/tänavate ristprofiilid on toodud joonistel nr 7 ja 8.

Kuna planeeritavatel kruntidel pole teada täpsed tegevusalad ja kasutusotstarbed, pole täpseid juurdepääse kruntidele käesoleva planeeringuga määratud. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundisisiselt. Tänavatel parkimine pole lubatud.

Käesoleval planeeringulahendusel (joonisel nr 4) on kruntidele kantud arvutuslik parkimisala näitlikustamiseks parkimisala suurust võrreldes krundi suuruse ja hoonestusalaga. Parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks võetud parkimismäärus äärelinnas parkimiskohtade arv suletud brutopinna (m²) kohta 1/150 (tööstusettevõtte ja ladu). Parkimismäärus on antud vähima lubatava väärtusena. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele kasutusotstarbele. Aluseks tuleb võtta parkimismäärus äärelinna kohta. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele ei ole võimalik määratleda parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitusalust pindala.

Parklad on soovitatav jagada haljastusega, väikevormidega vms kuni 20 autokohaga osadeks.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal ei esine väärtuslikku säilitatavat haljastust.

Planeeringujärgselt on põhjapoolseima ning ala läbiva tänava äärde kavandatud puuderivi (joonisel puude asukohad tinglikud, asukohad täpsustuvad edasisel projekteerimisel). Tänavala lõikes tuleb istutada ühte liiki puud. Soovituslikud liigid: pärn (*Tilia*), vaher (*Acer*) ning hobukastan (*Aesculus*), mis taluvad hästi saastunud õhku ning on dekoratiivsed.

Ülejäänud tänavatel on eraldusribad kavandatud muruvöönditena.

Planeeritavatel äri- ja tootmismaa kruntidel peab vähemalt 10% krundi pindalast olema haljastatud. Puude-põõsaste liigid, istutamise asukohad, heitlehiste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal jms määrata vastavalt krundi kasutusotstarbele, hoonestusele jms edasisel projekteerimisel.

Alale on kavandatud ka kolm üldmaa krunti, mis on avalikuks kasutamiseks, neljandale- üld- ja ärimaa krundile on kavandatud ühiskanalisatsiooni reoveepumpla ning mobiilsidemast. Haljaskrundid toovad tööstuspiirkonda rohelist ning võimaldavad rajada nn otseteed jalakäijatele/jalgratturitele.

Planeeringujoonistele on ka üldmaakruntidel kantud kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus, mis vajab edasisel projekteerimisel täpsustamist ning madalhalbastuse lisamist.

Nagu Vahi tööstuspargi I etapil, on ka käesoleval planeeringualal kraavi äärde kavandatud haljasalad. Nimetatud alad täidavad ka kraavi hooldus-/teenindusriba funktsiooni. Kraaviäärsele haljasalale võib istutada haljastust tingimusel, et vähemalt ühel kraavikaldal on võimalik teostada kraavi hooldustöid.

Kruntidel, millel asub ala läbiv kraav (Pos 9, 10, 26, 27, 38, 39, 40, 43, 45, 46), on kohustus kraav säilitada ning lubada sinna juhtida piirkonna sademevett.

Kruntide piiridele rajada piirded. Piirete tüüp on planeeringuga vabaks jäetud, kuid piirded peavad olema avaustega, sobima hoonestuse arhitektuuriga ning ei tohi asuda väljapool krundi piire. Piirete suurim lubatud kõrgus on 2,2 meetrit.

Piirete rajamine on keelatud avalikku kasutusse planeeritud kruntidel.

Vertikaalplaneerimine lahendada hilisema projektiga.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Tartu valla ehitismäärusega.

Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Hoonete tulepüsivusklassi määramisel juhendada eelpool nimetatud tuleohutusnõuete määrusest.

Vastavalt määruse „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaärtustest.

3.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

3.10.1 Veevarustus, reovee- ning sademeveekanaliseerimine

Kuna planeeringuala on hoonestamata, siis käesoleval hetkel seal ühisveevõrku, -kanaliseerimise ning sademevee kanaliseerimise ei ole. Ei ole teada ala konkreetseid tegevusalasid ega inimeste arv, millest tulenevalt täpsustuvad vee- ja kanaliseerimiselahendused edasiste projektidega.

Planeeritav tehnovõrkude lahendus on toodud joonisel nr 6.

Planeeringujärgselt kavandatakse ala tänavatele veetorustikud, millest igale krundile on planeeritud ühendustorustik. Arvestatud on torustike ühendamise võimalusega Tartu linna ühisveevõrku pärast Raadimõisa elamurajooni läbiva veemagistraali ehitamist.

Planeeritavad torustikud on ühendatud Vahi tööstuspargi I etapi veesõlmedesse VS-7 ja VS-8.

Alternatiivina on võimalik kasutada Vahi tööstuspargi I etapi alal asuvat 1958. a rajatud puurkaevu.

Prognoositav esialgne veetarbimine on 50 l/d inimese kohta (ca 30-60 m³/d)

Planeeringuala kanaliseerimiseks on tänavatele kavandatud reoveekanaliseerimise isevoolded ja survetorustikud ning kaks ühiskanalisatsioonireoveepumplat (kruntidele Pos 18 ja 39).

Kuna mõlemasse pumplasse juhitava reovee vooluhulk on tõenäoliselt üle 10 m³/d, peab mõlema pumpla kuju olema 20 meetrit.

Kanaliseerimistorustikud on ühendatud Vahi tööstuspargi I etapi torustikega, mida pikendatakse Tartu linnani ning ühendatakse linna ühiskanalisatsioonivõrguga. Tööstuspargi I etapi torustikega koos rajatud pumpla jääb kogu planeeringuala reovee eesvooluks ning liitumispunktiks Tartu linna ühiskanalisatsiooniga.

Igale krundile on planeeritud ühendustorustik isevooldest tänavatorustikust.

Kanaliseerimistorustikku drenaaži- ja sademevee juhtimine on keelatud.

Sademevee ja olmereovee kanalisatsioon on lahendatud lahkvooldsena. Planeeritavatele kruntidele ja tänavatele on kavandatud sademeveetorustik, mille kaudu suunatakse kõvakattega platsidelt (nii parklad kui ka näiteks laoplatid) ning tänavatelt kogutud sademevesi kraavidesse. Enne suublasse juhtimist tuleb saastunud sademeveed puhastada.

Planeeritavale põhjapoolseimale tänavale on kavandatud kraavid nagu ka Tartu-Vahi maantee laiendusele. Kui tänavale paigaldatakse aga äärekivid, on vajalik sademeveetorustike ja restkaevude paigaldamine.

Sademeveetorustike täpne paiknemine selgub edasise projekteerimise käigus.

3.10.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringualale kavandatud hüdrandid. Hüdrantide veega varustamiseks on kavandatud eraldi veetorustik. Tööstuspargi

I etapi alale olemasoleva puurkaevu lähedale on selleks otstarbeks rajatud pumpla koos kahesektsioonilise tuletorjeveemahutiga (220 m³), kust saavad alguse veetorustikud. Pumpla tagab kustutusvee vooluhulga 20 l/s.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletorje veevarustus* on tuletorjehüdrantide vahekaugus tööstusettevõtete ja ladude piirkonnas 100 m.

3.10.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse osa planeerimisel on aluseks Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 88751.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringualale koormuskeskmetesse kavandatud kaks komplektalajaama (Pos-le 8 ja 21). Alajaamade elektritoited on kavandatud maakaablitega tööstuspargi I etapi alajaamast ja ala läbiva 15kV õhuliini kaablimastilt (mast nr 34).

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on kavandatud 0,4kV maakaabelliinid planeeritavatest alajaamadest ning kruntide piiridele on ette nähtud 0,4kV liitumiskilbid-kaablikapid.

Planeeringuala läbib 15kV õhuliini. Planeeringujärgselt kavandatakse see kruntide 49, 48, 47, 46, 37, 38, 39 ja 40 ulatuses (alates mastist nr 34 kuni kaablimastini nr 28) likvideerida ning asendada maakaabelliiniga asukohaga tööstuspargi I etapi ja käesoleva planeeringuala vahelisel tänaval.

Planeeritud teed ja tänavad on ette nähtud valgustada ühepoolse tänavavalgustusega. Krundisisesed suuremad platsid tuleb välisvalgustusega varustada krundivaldajal. Planeeritud valgustusklass tänaval on K4 või K5.

Kaablite ja valgustite asukohad tuleb täpsustada tänavavalgustusprojektiga.

3.10.4 Gaasivarustus

Planeeringujärgselt on ala soojavarustuseks ette nähtud gaasiküte. Torustikud on kavandatud ühendada tööstuspargi I etapi gaasitorustikega.

3.10.5 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 4813019.

Kõikidele planeeritavatele kruntidele on ette nähtud sideühendus.

Planeeringuala optiline kaabel kaablikanaliseerimiseks on planeeritud tööstuspargi I etapi ODF-ist.

Krundile Pos 39 on planeeringujärgselt võimalik püstitada mobiilsidemasti.

Planeeringuga ei ole määratud täpseid tehnovõrkude liitumispunktide asukohtasid, kuna ei ole teada hoonete paiknemine krundil. Konkreetseid liitumiskohasid ning hoonete ühendused täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.

3.10.6 Tehnovõrkude rajamise vajadus

Tabel 3 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

	<i>ligikaudne pikkus(jm)</i>
veetorustik	2 375
tuletõrjeveetorustik	2 380
olmereovee kanalisatsiooni survetorustik	380
olmereovee kanalisatsiooni isevoolne torustik	2 140
sademeveekanalisatsioon	1 475
madalpinge elektriliin	2 810
keskpinge elektriliin	1 940
telekommunikatsioon	2 455
gaasitorustik	2 480

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Käesoleval arendusetapil ei ole täpselt määratud arendamispiirkonna kasutusvaldkonnad. Võimalike tööstusharudena on välja pakutud: ehitusmaterjalide ja –toodete tootmine, kergetööstus, puidutööstus, masina- ja seadmetööstus, toiduainetööstus, võimalikud on ka muud võimalikud tööstusharud. Lisaks nimetatutele on võimalike tegevusaladena välja pakutud: toitlustus, jae- ja hulgikaubandus, sõidukite teenindus. Kirjeldatud määramatuse tõttu ei ole käesolevas etapis võimalik ka täpselt määrata arendustegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid ning määrata leevendavaid meetmeid, anda saab üldiseid hinnanguid ning soovitusi, mida tuleb edasistes arendusetappides täpsemalt käsitleda.

Kuna arendataval alal on põhjavesi looduslikult pindmise reostuse eest nõrgalt kaitstud, tuleb vaadeldava ala arendamisel tööstuspargina vältida võimalikku vee- või pinnasereostuse ohuga tootmis- või laomajanduse arendamist. Põhjavee reostusriski ennetamiseks ei tohiks kavandatava tööstuspargi osale, mis paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kavandada objekte, mis eeldavad naftasaaduste hoidmisehitiste rajamist (Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määruses nr 172 *Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitseenõuded* on märgitud, et naftasaaduste hoidmisehitise asukoha valikul tuleb eelistada alasid, kus põhjavesi on reostuse eest keskmiselt või hästi kaitstud), kaasa arvatud kütusetanklad (millele eelnimetatud määrus ei laiene). Samuti tuleks vältida tegevusharusid, kus kasutatakse või ladustatakse suuremas koguses muid keskkonnaohtlikke vedelikke või leostumisohtlikke materjale. Eelnimetatud tegevusalad iseenesest ei eelda suures koguses ohtlike ainete kasutamist, seega ei ole nimetatud tegevusharude arendamine alal iseenesest välistatud. Iga tootmisobjekti võimalik keskkonnamõju sõltub lõplikult siiski tootmise mastaabist ning tehnoloogiast.

Ilmselt ei ole võimalik rajada traditsioonilisi tootmisobjekte, milles ei kasutata keskkonnaohtlikke aineid (n. mitmesugused õlid, värvid, pesu- ja puhastusvahendid). Seega on oluline, et ohtlike ainete kasutamine ning ladustamine oleks minimaalne ning oleks tagatud parima võimaliku tehnika võtete rakendamine, pöörates eelkõige tähelepanu põhjavee seisundit mõjutada võivate lekete või avariide ennetamisele (n. tootmishooned rajada betoneeritud põrandatega, näha ette suletavad leketekindlad keskkonnaohtlike toormaterjalide või tootmisjääkide hoiustamise ruumid, näha ette kõvakattega platsid ning

vajadusel varjualused ohtlikke ühendeid mittesisaldavate toormaterjalide või jääkide ladustamiskohtadele jmt). Parimat võimalikku tehnikat tuleb rakendada ka muude tööstusobjektidele iseloomulike keskkonnamõjude ennetamiseks (n. välisõhu saaste, müra).

Lisaks tänavatele tuleb kindlasti sademevee kanalisatsioon rajada ka kruntide kõvakatteliste liikumisteede või tootmisotstarbel kasutatavate platside sademeveete kogumiseks. Vältimaks reostuskandva sademevee juhtimist keskkonda, tuleb tootmis- ja laoplatssidel kogunev sademevesi üldjuhul enne ühisesse sademeveekanalisesse juhtimist puhastada kinnistutel paiknevates sademeveepuhastites. Sademevee puhastite täpsem paigutus tuleb täpsustada arendamise edasistes etappides. Sademevee puhastitena tuleb kasutada I klassi liiva-õlipüüdüreid, mis tagaksid naftasaaduste sisalduse heitvees alla 5 mg/l ning soovituslikult heljuvaine sisalduse alla 40 mg/l (heljuvaine sisalduse piirväärtuse tagamine on kohustuslik alates 2010. a.). Vältimaks puhta sademevee juhtimist sademeveekanalisesse ning tagamaks pinnasevee toitumine, tuleks puhas sademevesi käidelda eraldi potentsiaalselt reostunud sademeveest. Tinglikult puhas sademevesi, näiteks hoonete katustelt, tuleks võimalusel immutada kohapeal pinnasesse.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvööndi ulatust 10 meetrini, antud lahendus järgiks Vahi tööstuspargi esmase arendusetapi lahendust, mille käigus kraavi ehituskeelu vööndit vähendati 10 meetrini. Muri-Aidasoo maaparandussüsteemi eesvoolu puhul on tegemist kraaviga, millel on kunstlikud võrdlemisi järsud valdavalt võsastunud kaldad, kraavi kallastel sisuliselt puudub laiem mitmekesisema elustikuga kaldavöönd. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vajalik vastavalt *Looduskaitseseadusele* keskkonnaministri nõusolek.

Jäätmekäitlus tööstuspargis peab vastama *Jäätmeseaduse* ja *Tartu valla jäätmehoolduseeskirja* nõuetele. Kõik kinnistud tuleb varustada vähemalt segaolmejäätmete kogumise konteineritega, vastavalt *Tartu valla korraldatud jäätmeveo rakendamise korrale* peavad tootmismaa sihtotstarvet mitteomavad kinnistud liituma korraldatud olmejäätmeveoga. Sõltuvalt objektist tuleb rakendada jäätmete kohtsorteerimist, eraldades erikäitlust vajavad jäätmed ja taaskasutatavad jäätmed kõrvaldatavatest jäätmetest. Eraldi kogutavate jäätmete liigid ning kogumisvahendid sõltuvad konkreetsest objektist. Jäätmete kohtsorteerimist, tagamaks jäätmete optimaalne käitlemine, tuleb rakendada ka ehitusetapis.

Käesolevas arendusstaadiumis ei ole teada kavandatavate tegevuste täpseid mahtusid ning tehnoloogiaid, mille alusel oleks võimalik määrata objektide rajamisega kaasneva võiva keskkonnamõju võimalikkust ja objektide keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajalikkust. Seega tuleb otsustajal tootmis- ja laomajandusega seotud objektide edasise arendamise staadiumis kaaluda olulise keskkonnamõju esinemise võimalikkust. Olulise mõju võimalikkuse kaalumisel tuleb lähtuda *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* §3-6 sätestatud kriteeriumitest. Keskkonnamõju hindamise läbiviimise vajalikkuse kaalumisel tuleb kindlasti arvestada muude tegurite kõrval erinevate objektide võimaliku kumulatiivse mõjuga. Olulise keskkonnamõju ilmnemise võimaluse korral tuleb enne ehitusloa taotlemist läbi viia keskkonnamõju hindamine.

3.12 Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete välisviimistlusmaterjale ei määratleta. Lubatud on ehitada ka kaar- ja viilhalle.

Katusekatte materjale ning lubatavaid katuse tüüpe planeeringuga ei määratleta, kuid katuse harjajoon peab olema tänavapoolse krundipiiriga kas paralleelne või risti. Hoonete lubatud katusekallete vahemik on 0-20°.

Sarnaselt tööstuspargi I etapiga kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata, kuid hoonetest tekkiv ehitusjoon peab olema paralleelne Tartu-Vahi maanteega ning alasiseste teedega.

Hoonete suurim lubatud korruselisus on kolm korrust.

Hoonete ±0.00 on kavandatud absoluutkõrgusena 46.00-52.00m.

Sokli suurim lubatud kõrgus on 1 meeter.

3.13 Servituutide vajadus

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste isiklike kasutusõiguste seadmiseks:

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>selgitus</i>
Pos 8	Eesti Energia AS isiklik kasutusõigus
Pos 18	Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla valdaja isiklik kasutusõigus
Pos 40	Eesti Energia AS isiklik kasutusõigus

Tehakse ettepanek seada isiklik kasutusõigus ühiskanalisatsiooni reoveepumpla ning Eesti Energia AS tehnovõrkude hooldamiseks ning läbi kinnisasjade juhtimiseks.

3.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002, mille kohaselt planeeritava ala keskkonnatüübiks on äri-, büroo- ja tööstuspiirkond.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada hea nähtavus ja valgustus, mis vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmise, vandalismiaktide, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski.

Ka valduste sissepääsude arvu piiramine üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmise riski.

Üldkasutatavad alad tuleb kujundada selgelt eristatavaks. Oluline on tagada nende alade korrashoid, sest korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevuse järele.

Erinevate ettevõtete alade tähistamiseks võib kasutada erinevaid suunaviitasid. See loob inimestele turvatunde, suurendab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab seega kuriteohirmu.

Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed,

aknad, lukud, klaasid). Turvalisust lisab ka korraliku piirdeaia rajamine kruntidele.

Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisesealt.

3.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest tulenevad kitsendused:

- 1) tegevuse piirangud maaparandussüsteemi eesvoolu kaldal ning teenindusribal (tegevus kooskõlas *Looduskaitseaduses* ja *Maaparandusseaduses* sätestatuga);
- 2) tegevuse piirangud tee kaitsevööndis (tegevus kooskõlas *Teeseaduses* sätestatuga);
- 3) tegevuse piirangud tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ja kujade piires (alajaamad, elektri kaabelliinid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustikud, telekommunikatsiooniliinid, ühiskanalisatsiooni reoveepumpla)- tegevus kooskõlas määrusega *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseadusega*, määrusega *Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus, Elektroonilise side seadusega*, määrusega *Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded*.

3.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kavandatud tegevustega.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

3.17 Majandusliku võimalused planeeringu elluviimiseks

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud *Ehitusseaduse* § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

Ehitusõigused realiseeritakse krundi omanike poolt.

Planeeritavate ehituskruntidega seotud infrastruktuuri (parklad, tehnovõrgud jms kruntide piires) ehitab välja krundi omanik.

Planeeringujärgsed teed, üldkasutatavatele aladele kavandatud haljastuse, välisvalgustuse, vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning teised tehnovõrgud ehitab välja piirkonna arendaja koostöös vastavate võrguettevõtetega.

Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed ning tehnovõrgud ja –rajatised.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritavate tänavate nimedeks Tööstuse, Vabriku, Estakaadi ja Silikaadi.

Kruntide aadresside ja tänavanimede ettepanek on toodud joonisel nr 9.

B - JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:5 000
3. Olemasolev olukord	M 1:1 000
4. Planeeringu põhijoonis	M 1:1 000
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:1 000
6. Tehnovõrkude planeering	M 1:1 000
7. Tänavate lõiked	M 1:200
8. Tänavate lõiked	M 1:200
9. Kruntide aadresside ja tänavanimede ettepanek	M 1:5 000
10. Transpordimaa tänavateks jagamine	M 1:5 000
11. Planeeringu illustratiivjoonis	M 1:2 000

C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

Tartumaa Keskkonnateenituse juhataja Jalmar Mandel 27.09.2006 nr 41-12-3/3631:
eraldi lehel

Tartu Teedevalitsuse juhataja asetäitja Jüri Tomson 18.10.2006 nr 7.4/1104:
eraldi lehel

Tartu Maaparandusbüroo juhataja Hannes Puu 19.10.2006 nr 1.1/102:
eraldi lehtedel

Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehnilise büroo peainspektor Pjotr Vorobjov 01.11.2006 nr 2-918:
joonis 4 Planeeringu põhijoonis; viseeritud seletuskiri ning joonis 6 Tehnovõrkude planeering

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Maa-ameti peadirektor Kalev Kangur 29.09.2006 nr 6.2-3/9640:
eraldi lehel

Kungla kinnistu omanik Andrus Agarmaa 28.09.2006:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

Murula kinnistu omaniku esindaja Ain Saarmann'i esindaja AS Eravara (Mart Metsnõmm)
18.10.2006:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

AS Tartu Veevõrk arendusjuht Peeter Pindma 26.10.2006 nr 1017:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*
Üks eksemplar tehnovõrkude joonisest üle antud.

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond võrguarengu projektijuht Alo Ressaar 30.10.2006 nr 789:
tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*
Üks eksemplar tehnovõrkude joonisest üle antud.

Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas 31.10.2006:
tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*
Tehnovõrkude joonis edastatud digitaalselt.

OÜ Raadimõisa Gaas juhataja Viljar Kapp 03.11.2006:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

2 Koostöö planeeringu koostamisel

D – PLANEERINGU LISAD

- 1) AVALDUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISEKS
- 2) DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEKU TAOTLUS
- 3) TARTU VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE
JA LÄHTEÜLESANDE KINNITAMISE KOHTA
- 4) DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE
- 5) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *POSTIMEES* DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA
- 6) ELION ETTEVÕTTED AS-I TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU
KOOSTAMISEKS
- 7) TARTU VEEVÄRK AS-I TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU
KOOSTAMISEKS
- 8) EESTI ENERGIA AS-I OÜ JAOTUSVÕRGU TARTU PIIRKOND
TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS
- 9) TARTU VALLAVALITSUSE VALLAARHITEKTI KIRI DETAILPLANEERINGU
KORRIGEERIMISEST
- 10) KOOSTÖÖ TEOSTAMINE MAA-AMETIGA
- 11) KOOSTÖÖ TEOSTAMINE NAABERKRUNDIOMANIKEGA
- 12) KOOSTÖÖ TEOSTAMINE NAABERKRUNDIOMANIKUGA
- 13) DETAILPLANEERINGU EDASTAMINE TÄIENDAVATE KOOSKÕLASTUSTE MÄÄRAMISEKS
- 14) TARTU MAAVALITSUSE KIRI DETAILPLANEERINGULE KOOSKÕLASTUSTE MÄÄRAMISE
KOHTA
- 15) TARTU VALLAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE
JA AVALIKULE VÄLJAPANEKULE SUUNAMISE KOHTA
- 16) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *POSTIMEES* DETAILPLANEERINGU VASTUVÕTMISE
JA AVALIKULE VÄLJAPANEKULE SUUNAMISE KOHTA
- 17) TAOTLUS EHTUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMISEKS
- 18) EHTUSKEELUVÕONDI VÄHENDAMINE DETAILPLANEERINGU ALUSEL
- 19) DETAILPLANEERINGU EDASTAMINE JÄRELEVALVE TEOSTAMISEKS
- 20) TARTU MAAVANEMA JÄRELEVALVE TEOSTAMINE DETAILPLANEERINGU
KOOSTAMISE ÜLE
- 21) TARTU VALLAVOLIKOGU OTSUS DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE KOHTA
- 22) VÄLJAVÕTE AJALEHEST *POSTIMEES* DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE KOHTA