

VALLIKRAAVI KINNISVARA

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-01/15

ÕSSU KÜLAS ASUVA RINGTEE 57 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Objekti asukoht: **Ülenurme vald, Õssu küla**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara,
Indrek Rentel**

Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu** 
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara

TARTU 2015

SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2. Olemasolev olukord	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus	5
5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
7. Ehitistevahelised kujad	9
8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	9
8.2. Olmeveekanaliseerimine.....	9
8.3. Sademeveekanaliseerimine.....	10
8.3. Elektrivarustus	10
8.4. Välisvalgustus.....	10
8.5. Sidevarustus	10
8.6. Gaasivarustus.....	11
8.7. Kaugküte.....	11
8.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.....	11
9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.	12
11. Servituutide vajaduse määramine.	13
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	14
13. Planeeringu elluviimise võimalused	14
II KOOSKÕLASTUSE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED	
III JOONISED	
1. Situatsiooniskeem M 1:10000	
2. Kontaktvööndi joonis M 1:2000	
3. Olemasolev olukord M 1:1000	
4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000	
5. Tehnovõrkude joonis M 1:1000	
6. Kruntide moodustamine M 1:1000	
7. Kruntide liitmise skeem M 1:1000	
8. Planeeringulahendust illustreeriv joonis	
9. Vallale võõrandatavad maaüksused M 1:1000	

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Käesoleva detailplaneeringu ala hõlmab Ülenurme vallas Õssu külas ca 11 ha suuruse maa-ala, mis koosneb järgmistest maaüksustest:

- 1) Ringtee 57 (94901:005:1743), suurusega 60 738 m², sihtotstarbega maatulundusmaa, omanikuks on AS Vallikraavi Kinnisvara;
- 2) 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T35 (94901:005:1744), suurusega 2724 m², sihtotstarbega transpordimaa, omanikuks on Eesti Vabariik;
- 3) 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T33 (94901:005:1711), suurusega 3508 m², sihtotstarbega transpordimaa, omanikuks on Eesti Vabariik;
- 4) 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T34 (94901:005:1727), suurusega 989 m², sihtotstarbega transpordimaa, omanikuks on Eesti Vabariik

Õssu külas asuva Ringtee 57 (94901:005:1743) maaüksuse ja lähiala detailplaneering algatati Ülenurme Vallavalitsuse korraldusega 16. aprill 2015 nr 97: Õssu külas asuva Ringtee 57 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud:

- OÜ GPK Partnerid (litsents nr 560 MA) poolt 2015. aasta jaanuaris koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr G-004-15.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Ülenurme vallavalitsuse 16. aprill 2015 korralduse nr 97 lisa 1 Õssu külas asuva Ringtee 57 (94901:005:1743) maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu lähtetingimused.
- Tartu maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- 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 ehitusmäärus;
- 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 (Keskkonnaministeerium, 2002 a.).
- Arvestamisele kuuluvad kehtestatud detailplaneeringud ja muud dokumendid asuvad vallavalitsuse arhiivis.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistule ehitustingimuste määramine äri ja/või tootmishoonete projekteerimiseks, maa sihtotstarbe muutmine ning lahenduse andmine juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustamisele.

Ülenurme valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala määratud perspektiivseks ärimaaks ja tootmiskaaks. Käesolev detailplaneering on kooskõlas Ülenurme valla üldplaneeringuga.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Ülenurme vallas Õssu külas ja piirneb Tartu linnaga. Planeeritav ala on enamjaolt heinamaana kasutatav maatulundusmaa. Planeeringualal ei ole hooneid, puudub kõrghaljastus. Maaüksus Ringtee 57 külgneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee maaeraldustega 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T35 (94901:005:1744), suurusega 2724 m². Planeeringuala maapind on suhteliselt tasase reljeefiga.

Ringtee 57 kinnistule on kagust olemasolev juurdepääs Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteelt.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Ülenurme üldplaneeringu järgi on Ringtee 57 sihtotstarbeks ette nähtud äri- ja tootmiskaas, teeäärsetele maaeraldustele on ette nähtud rajada tulevikus põhimaanteega paralleelne kogujatee.

Planeeritav ala piirneb põhjast olemasolevate kahe elamuga Ringtee tn 55c (kat nr 94901:005:0831, sihtotstarve elamumaa) ja Ringtee tn 55 (kat nr 94901:005:1710, sihtotstarve maatulundusmaa) ning hoonestamata elamumaakrundiga Vija (kat nr 94901:005:0832). Üldplaneeringu järgi on Ringtee 57 põhjapool asuvad maaüksused ette nähtud äri- ja tootmiskaas.

Idast piirneb Ringtee 57 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee nr 2 maaeraldustega, (kat nr 94901:005:1744 ja 94901:005:1711), mille sihtotstarve on transpordimaa. Planeeritav ala külgneb riigimaanteega nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 182,95-183,15.

Lõunas asub Kulli maaüksus (kat nr 94901:001:0171) maatulundusmaa sihtotstarbega. Antud alal kehtib Kulli kinnistu idaosa detailplaneering, mille eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine, äri ja tootmishoonete sihtotstarvetega kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkude varustatuse põhimõtteline määramine. Planeering kehtestati Ülenurme Vallavolikogu otsusega 23.jaanuar 2007.a. nr 03.

Planeeritavast alast läände jääb Mündeli maaüksus (kat nr 94901:005:1605), maatulundusmaa sihtotstarbega. Antud alal kehtib Õssu külas Mündeli kinnistu detailplaneering, mis kehtestati Ülenurme Vallavolikogu otsusega 08. veebruar 2011 nr 8. Detailplaneeringu eesmärk on Mündeli kinnistu lõunapoolsest osast 0,3 ha suuruse maa-ala väljakruntimine ja sellele ehitusõiguse määramine pereelamu ja abihoone ehitamiseks ning juurdepääsu, tehnovõrkude ja haljastuse lahendamine. Ülenurme üldplaneeringu järgi on maaüksus maanteepoolses küljes osaliselt määratud tootmis- ja ärimaaks ning läänes elamumaaks.

Mõlemal pool Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteed asuvad ärihooned – idaküljel Neste bensiinijaam, klaasimüügiettevõtte Saint-Gobain, autoteenindustevõtted, lääneküljel Volvo teenindus ja müük, automüüjad ja -hooldajad Silber Auto AS, Mariine Auto AS, Feb sanitaartehnika pood, Baltyre Eesti AS.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee on 2014. aastal rekonstrueeritud ja ehitatud on mõlemal pool sõidusuunas kaks sõidurada. Planeeringualast lõunas u 600 m kaugusel asub Viljandi ringtee ja u 700 m kaugusel põhjas Ilmatsalu ringtee. Planeeringualal on peale- ja mahasõidud parempöördelised. Vasakpöörded pole lubatud ega ka võimalikud maanteel asuva eralduspiirde tõttu.

Tänu Tartu linna lähedusele ja heale transpordiühendusele on piirkond kiiresti arenev ning väga atraktiivne ettevõtetele.

4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud 8 äri- ja tootmismaa krunti (pos 1-8), 7 transpordimaa krunti, millest 3 on juurdepääsutee rajamiseks (pos 9-11), 1 kogujatee jaoks (pos 12) ja 1 maanteeäärse kergliiklustee jaoks (pos 13) ning üks tootmismaa krunt alajaama rajamiseks (pos 14). Juurdepääsutee krundid Pos 10 ja 11 on krunditud eraldi, kuna kruntide Pos 5 ja 6 ning Pos 7 ja 8 liitmise korral nende juurdepääsude vajadus puuduks (juurdepääs oleks tagatud krundilt Pos 9) ja ka need krundid saaks liita nendega piirneva äri- ja tootmismaa krundiga. Planeeritavate kruntide moodustamine ja kruntide ehitusõigus on kajastatud joonisel 6.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministeriumi määrusele 01.01.2013 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

Pos 1...8:

- 12200 Büroohooned
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned

Märkus: Lähtuvalt Ülenurme üldplaneeringust on tootmis- ja ärimaale ehitamisel järgnev piirang: suurema kui 5000 m²-se ehitusaluse pinnaga kaubanduskeskuse ehitamine on lubatud vaid põhijoonisel esitatud kaubanduskeskuse alale. Planeeringulahendus on kooskõlas antud piiranguga.

- 12500 Tööstus- ja laohooned

Pos 9...13:

- 21100 Teed
- 21120 Tänavad

Pos 14:

- 22240 Elektri jaotusvõrgud ja sideliinid

Müra tekitavate kasutusotstarvete kavandamine on keelatud. Elamute poole jäävate planeeritud hoonete kasutusotstarve tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

Planeeritud hoonete kõrgus on Mündeli kinnistuga piirnevatel kruntidel kavandatud madalam, kuni 12 meetrit.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse). Hoone täpne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala määramisel on arvestatud detailplaneeringu lähteülesandega – minimaalselt 4 meetrit naaberkinnistu piirist ja põhimaantee kaitsevööndiga (50 m maantee äärmise sõiduraja välimisest servast) ning üldplaneeringus sätestatud nõudest tagada olemasoleva elamu ja äri- ning tootmishoonete vahel 50 m puhverala. Mündeli kinnistu poolsed hoonestusalad on planeeritud 20 meetri kaugusele krundi piirist. Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega (vt põhijoonis). Krunte ja hoonestusalasid võib omavahel liita. Kruntide liitmise korral võib moodustunud krundi täisehituse protsent olla kuni 50%. Hoonestusalade paiknemine kruntide liitmise puhul on kajastatud kruntide liitmise skeemil (joonis 7). Väljapoole hoonestusala on hoonete ja rajatiste püstitamise keelatud.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole piirkonnas selgelt välja kujunenud. Kruntidel Pos 1, 2 ja 4 peab põhihoone paiknema hoonestusala maanteepoolses osas ja põhihoone fassaad peab olema paralleelne maanteega (maantee pöörde kohal võib olla ka kerge nurga all sarnaselt teisel pool maanteed paiknevale hoonestusele Ringtee tn 64 kinnistul).

5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse koostamisel on aluseks võetud Maanteeameti kiri 24.03.15 nr 15-2/15-00028/176 Lähteseisukohtade väljastamine Ringtee tn 57 detailplaneeringu koostamiseks.

Liikluslahenduse on välja töötanud liiklusspetsialist Liikluslahendus OÜ-st (vt lisa Ülenurme vald, Õssu küla Ringtee 57 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüs).

Juurdepääs planeeringualale lahendatakse Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhiteelt kinnistut Ringtee 53 teenindava „Volvo“ olemasoleva ristmiku kaudu parempöördega sisse- ja mahasõiduga. Liikumiseks planeeringualale Ringtee 57 on planeeritud rajada põhimaanteega paralleelne kogujatee.

Juurdepääsud kruntidele on ette nähtud planeeritud juurdepääsuteelt. Planeeritud juurdepääsutee teenindab peamiselt viit tagumist krunti pos 3 ja 5-8 ning on seetõttu madala liikluskoormusega. Teemaa laius on 9 m (sarnaselt Kulli detailplaneeringu juurpääsuteega), millest sõidutee on 6 m. Lisaks on planeeritud tee ja kruntide vahele 1- ja 2-meetrised haljastatud eraldusribad, mis on mõeldud planeeritavate tehnovõrkude trassikoridorideks. Sõidukiirus juurepääsuteel on piiratud 30 km/h. Kõnniteed ei ole planeeritud väikese liiklussageduse (40 autot/tipptunnis, vt Lisa Liiklusanalüüs) tõttu ja põhjusel, et tegu on juurdepääsutee, mitte linatänavaga. Sõidutee laius tagab teel ohutu samaaegse liikumise nii veo- ja sõiduautodele kui ka jalgratturitele. Planeeritud juurdepääsutee on ette nähtud määrata avalikku kasutusse.

Olemasolev kergliiklustee põhimaantee ääres säilitatakse ning juurde kavandatakse käiguteed planeeritavatele kruntidele. Maanteeäärse kergliiklustee jaoks on moodustatud eraldi krunt Pos 13 (moodustatakse 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T35 kinnistu osast ja 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T33 kinnistu osast).

Planeeringuala idaküljele paralleelselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteega on planeeritud kogujatee (vt lisa 7, kogujatee ristprofiil). Selle tarbeks on moodustatud eraldi krunt Pos 12 (moodustatakse osaliselt kinnistute 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T35, 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T33, Ringtee 57 ja Ringtee 55 osadest). Planeeritud kogujatee on ette nähtud anda pärast valmimist valla omandisse.

Planeeringuala lõunaküljele jäävale Kulli kinnistule (94901:001:0171) on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteelt olemasolev juurdepääs. Antud planeeringuga see juurdepääs säilib kuniks Kulli kinnistule kehtestatud detailplaneeringut hakatakse realiseerima ning sel juhul on võimalik jätkata kogujatee väljaehitamist, mille kaudu saavad juurdepääsu ka Kulli kinnistu planeeringuga ette nähtud krundid. Perspektiivne kogujatee jätk kuni Kulli kinnistuni on näidatud joonisel 4. Antud planeeringuga on ette nähtud kogujatee välja ehitada kuni krundi Pos 4 juurdepääsuni, mille asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele ja parkimiskohtade reaalne vajadus ja paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud. Vähim parkimiskohtade arv äri- ja tootmismaa krundil vastavalt maksimaalsele lubatud brutopinnale

on arvatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad": äärelinn, uus väikese külastajate arvuga asutus (vt tabel 1).

Tabel 1. Parkimisarvutus

Krundi aadress	Ehitise liik	Parkimisnorm äärelinnas	Normeeritud vähim parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud kohti*
Pos 1	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	7077/150=47	50
Pos 2	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	7362/150=49	52
Pos 3	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	8079/150=54	58
Pos 4	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	30903/ 150 = 206	206
Pos 5	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	7686/150 = 51	52
Pos 6	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	7554/150 = 50	52
Pos 7	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	7911/150 = 53	55
Pos 8	Tööstusettevõtte ja ladu	1/150	9036/150 = 60	65
KOKKU:			570	KOKKU: 590

*Planeeritud kohtade arv ärikruntidel täpsustub projekteerimise käigus vastavalt projekteeritud hoonete brutopinnale.

Vastavalt planeeritud hoonete kasutusotstarbele ei ole kõik planeeritud parkimiskohad aktiivse käibega st on mõeldud nt müüdavate traktorite, autode parkimiseks ega tekita pidevat liiklust.

Loetletud planeeringulahendused on näidatud planeeringu põhijoonisel.

6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid peavad olema minimaalselt 15 % ulatuses haljastatud ja 10% krundi pindalast peab moodustama kõrghaljastus. Hoonetest teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Planeeringuga on kavandatud kõrghaljastuslik (soovitavalt ligi 10 meetri kõrguseks kasvav) igihaljas hekk Ringtee 57 ja Mündeli kinnistute vahelise piiri äärde eesmärgiga varjata visuaalselt planeeritavat hoonestust Mündeli kinnistu poolt vaadatuna.

Hoonestaja kohustub planeerima krundi maapinna vastavalt projekteeritavale tänavale. Planeeritav maapind krundil ei tohi ületada antud krundiga piirnevat projekteeritud tänava kõrgust rohkem kui 35 cm. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sademeveete äravool krundile planeeritud immutusosalale. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

7. Ehitistevahelised kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass kuni 2-korruselise hoone puhul on TP2, kõrgema hoone puhul TP1. Tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Planeeringualal olemasolevad tehnovõrgud puuduvad.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

8.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevõrk 16.06.2015 tehnilistele tingimustele nr INF/531 on planeeritava ala veega varustamine kavandatud Ringtee 61 kinnistul asuva torustiku pikendamise ja planeeringualani ning selle ringistamisega teisel pool põhimaanteed asuva Arhitekti või Kannikese tn De 110 veetoruga. Ringtee äärde kavandatavast veemagistraal on ette nähtud veetorustik planeeringuala juurdepääsutee alale ning sealt veeühendus igale moodustatavale krundile.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud planeeritud veetorustikule tuletõrjehüdrandid teenindusraadiustega 100 meetrit (teenindusraadiused tähistatud tehnovõrkude joonisel). Ette nähtud on tagada ehitiste väliskustutusvee normvooluhulk 20 l/s.

8.2. Olmeveekanaliseerimine

Reovee eesvooluks on planeeritud teisel pool põhimaanteed asuv Kannikese tn kanalisatsioonitorustik De 315. Planeeringuala reoveed on ette nähtud juhtida planeeritud juurdepääsutee alale kavandatud isevoolse kanalisatsioonitorustikku, sealt planeeritud pumpla kaudu survetorustikuga Kannikese tn isevoolse torustikuni. Survetoru on kavandatud samasse koridori Arhitekti-Kannikese tänava veevõrguga ringistatava veetoruga.

8.3. Sademeveekanaliseerimine

Sademevesi on kavandatud koguda ja immutada lokaalselt oma kruntide siseselt. Vastavalt ehitusgeoloogilise eeluuringu aruandele (OÜ Rakendusgeoloogia töö nr 15-071) on pinnasevee tase piirkonnas sõltuv otseselt sademete hulgast. Püsivam veetase jääb liivakivisse, ca 10 m sügavusele maapinnast. Tehnovõrkude joonisel on tähistatud alad, kuhu oleks võimalik rajada sajuvee kogumis/ immutamise/ aurustamisteed (kraavid). Igal krundil oleks oma tiik/ kraav, kuhu krundi vertikaalplaneerimisega sajuveed juhitakse. Hoonete katustelt juhitakse sademevesi kogumisteedidesse torustikuga, platsidelt aga rennidega läbi liiva-õli püüdurite – igal krundil oma.

8.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 18.05.2015 tehnilistele tingimustele nr 229475 on detailplaneeringuga kavandatud krunt Pos 14 uuele planeeritavale komplektalajaamale. Uue planeeritava 15/0,4 kV komplektalajaama elektritoide on kavandatud maakaabliga Mündeli kinnistul (94901:005:1605) asuvast 15 kV õhuliini mastist nr. 15. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid-kaablikapid. Jaotuskilpide ja liitumiskilpide elektrivarustus on ette nähtud 0,4kV maakaablitega planeeritavast komplektalajaamast. Rajatavast alajaamast on perspektiivselt võimalik kavandada toide ka Mündeli kinnistule. Piki planeeritavat teed planeeritud alajaamast kuni maanteeeni on planeeritud ka perspektiivse kõrgepingekaabli trassikoridor. Planeeritavatele elektriliinidele on ette nähtud servituudialad.

8.4. Välisvalgustus

Planeeringualale kavandatakse planeeritud kogujatee äärde ning juurdepääsutee äärde tänavavalgustuspostid. Välisvalgustuse toide on kavandatud uuest alajaamast.

8.5. Sidevarustus

Vastavalt AS Eesti Telekom 08.07.2011 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 24245230 on planeeritud alates Ringtee tn 63 kinnistul paiknevast sidekaevust nr 4282 olemasolevas ja ehitatavas sidekanalis optiline 12-kiuline kaabel planeeringualani, kuhu on ette nähtud jätkukaev koos splitteriga ja sealt edasi 4-kiulised optilised kaablid kaitsetorus planeeritavate hooneni/kinnistuteni vajalike kaablireservidega. Sidekanaliseerimise nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m.

8.6. Gaasivarustus

Vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ tehnilistele tingimustele 26.08.2015 on perspektiivne võimalus gaasitoruga liitumiseks Viljandi mnt 67, Tartu mõõdusõlme punktist.

8.7. Kaugküte

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele 26.05.2015 nr 80/15 on planeeritava soojustorustiku ühenduskohaks soojuskamber 07-T-22 asukohaga Nisu tänaval. Algusega ühenduskohast on planeeritud soojustorustik kuni planeeritavate kinnistuteni. Soojustorustik planeeritakse rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtudes EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Lisaks on maantee äärde planeeritud perspektiivne kaugküttetorustik kogu planeeringuala ulatuses. Lisaks kaugküttele on planeeritud ka perspektiivne kaugjahutustorustik.

8.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (vt joonis 5). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused tabelis on antud liitumispunktist.

Tabel 2. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Vectoru	850
Isevoolne reoveekanaliseerimise toru	237
Survekanaliseerimise toru	517
Sidekaabel	847
Madalpingekaabel (sh tänavavalgustusekaabel)	763
Kõrgpingekaabel	257
Alajaam	1 tk
Gaasitorustik	1006
Kaugküttetorustik	717

9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli, plekki, plastmassi jt kvaliteetseid esinduslikke materjale ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubamatu on palk välisviimistlusmaterjalina. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestavad ja atraktiivsed. Katusekattematerjalina kasutada plekk-, kivi- või rullmaterjali. Planeeritud hooned peavad

olema igast küljest väärikad ja esinduslikud. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku. Hoonete katusekalle on äri- ja tootmishoonetel 0-20 kraadi.

Hoonete suurim lubatud kõrgus on kruntidel Pos 1-4 kuni 14 m, kruntidel Pos 5-8 kuni 12 m, korruselisus kuni kolm korrust. Lubatud hoonete arv krundil on kuni neli hoonet. Kruntide Pos 5-8 hoonestus tuleb projekteerida astmelisena Mündeli kinnistu poole langevana selliselt, et Mündeli kinnistu poolne hooneosa oleks vähemalt 5 meetri ulatuses (laiuses) maksimaalselt 10 m kõrgune.

Piirded kruntide piiridel on soovituslikud, lubatud on puitlipp-, metall-, või võrkaiad, samuti hekk. Ringtee tn poolsel ja planeeritud juurdepääsutee poolsel krundipiiril on lubatud vaid läbipaistvad piirded ja keelatud on kasutada piirde vundamendina betoonvööd. Piirde lubatud kõrgus on kuni 1,6 m. Kruntide Pos 5-8 Mündeli kinnistu poolsele piirile on kohustuslik rajada 1,8 m kõrgune plankaed.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Kruntidel Pos 1, 2 ja 4 peab põhihoone paiknema hoonestusala maantee poolses osas ja põhihoone fassaad peab olema paralleelne maanteega (maantee pöörde kohal võib olla ka kerge nurga all sarnaselt teisel pool maanteed paiknevale hoonestusele Ringtee tn 64 kinnistul).

10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeritud kruntidele tuleb kavandada normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele. Parkimisalade sademevee puhastamiseks nähakse ette õli-liivapüüdurid.

Planeeritav ala külgneb riigimaanteega nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa. Planeeritav hoonestus kuulub sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ja ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid“ järgi III kategooriasse, s.o teenindus- ja tootmisettevõtted, kus on lubatud liiklusrüüri ekvivalentne helirõhutase päeval 60 ja öösel 50. Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas. Müra- ja õhusaastet

leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatavate kruntide ja sinna kavandatavate hoonete igakordsel omanikul.

Liiklusmürast tingitud hoonesisest müra saab omanik vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena helikindlaid materjale jne. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamine helikindlate ehitus materjalide kasutamisega jne;
- normmürataseme tagamiseks hoonete konstruktsioonidena vajaduse korral akendele kolmekordsete pakettklaaside paigaldamine jm;
- hoonesse kavandatavate ruumide paigutamine (puhkeruumide kavandamine kaugemale maanteest jne.)
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhkeväljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt tabelile 3.

Tabel 3 Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Reformimata riigimaa Arhitekti tn ja Ringtee tänav T58 vahel	AS Tartu Veevärk, AS Tartu Keskkatlamaja, OÜ Raadimõisa Gaas	Veetorustiku ja survekanalisatsioonitorustiku isiklik kasutusõigus, soojustorustiku isiklik kasutusõigus, gaasitorustiku isiklik kasutusõigus
Mündeli kinnistu (94901:005:1605)	Elektrilevi OÜ	Kõrgepingekaabli isiklik kasutusõigus
Kulli kinnistu (94901:001:0171), Teeveere kinnistu (94901:001:0169), Ringtee tn 61 (94901:005:1749)	AS Tartu Veevärk, AS Eesti Telekom, AS Tartu Keskkatlamaja	Veetorustiku isiklik kasutusõigus, sidekaabli isiklik kasutusõigus, perspektiivse soojustorustiku isiklik kasutusõigus
Ringtee tn 63 (94901:005:0302)	AS Eesti Telekom	Sidekaabli isiklik kasutusõigus
Ringtee tn 53 (94901:005:1726)	AS Tartu Keskkatlamaja	Perspektiivse soojustorustiku isiklik kasutusõigus

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustatus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu realiseerimiseks on vaja välja ehitada planeeritud juurdepääsutee ja planeeritud kogujatee kuni planeeritud juurdepääsuteeni. Kogujatee kuni planeeritud kruntidele juurdepääsuteeni ning juurdepääsutee ehitab välja piirkonna arendaja. Enne kogujateele ehitusloa andmist tuleb kogujatee krundi moodustamiseks vajalikud maatükid (osa kinnistutest 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T35, 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee T33, Ringtee 57 ja Ringtee 55) Ülenurme vallale tasuta üle anda ja nendest üks krunt moodustada. Maakorraldustöödega seotud kulud kannab piirkonna arendaja, AS Vallikraavi Kinnisvara. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonetele ehitusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Projekteerimiseks taotleda Maanteeametilt projekteerimise tehnilised nõuded. Planeeritud krunt Pos 13 jääb Maanteeameti omandisse ja haldusesse. Krundile Pos 12 planeeritud kogujatee jääb peale väljaehitamist kohaliku omavalitsuse omandisse koos hooldamiskohustusega ja planeeritud juurdepääsutee antakse vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele kohaliku omavalitsuse omandisse, kuid hooldamiskohustus jääb planeeritavate äri- ja tootmiskruntide igakordsetele omanikele. Perspektiivne kogujatee jätk ehitatakse välja huvitatud isikute poolt huvi ja vajaduse tekkimisel. Kulli kinnistule säilib olemasolev juurdepääs (mahasõit maanteelt) niikaua, kuni tekib soov arendada maa-ala vastavalt Kulli kinnistu detailplaneeringule. Kulli kinnistu arendamise eelduseks on kogujatee väljaehitamine. Juhul kui mingil põhjusel peaks takerduma antud planeeringulahenduse elluviimine ning Kulli

kinnistu soovib arendada, tuleb sõlmida läbipääsuservituut Kulli kinnistu kasuks Ringtee 57 kinnistule osas, mis hõlmab planeeritud kogujateed.

Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kruuntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordsete valdajate poolt. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.