

Tartu maakond  
Ülenurme vald  
Ülenurme alevik

**Peetri kinnistu ja lähiala  
detailplaneering  
Põhikaust**

Planeeringust huvitatud isik:  
**Rending OÜ**

Projektijuht:  
**Kärt Pill**

Planeerija:  
**Kärt Pill**

# Sisukord

1 Detailplaneeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta.....	3
3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	4
4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
4.4 Krundi ehitusõigus.....	8
4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	10
4.6 Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine.....	11
4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	13
4.8 Ehitistevahelised kujad.....	13
4.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	14
4.9.1 Vee – ja tuletõrjearustus.....	14
4.9.2 Reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	14
4.9.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	15
4.9.4 Sidevarustus.....	15
4.9.5 Soojavarustus.....	15
4.9.6 Gaasivarustus.....	15
4.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga.....	16
4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	17
4.12 Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	17
4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	17
4.14 Servituutide vajaduse määramine.....	18
4.15 Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	19
4.16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	19
4.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	19
4.18 Planeeringu rakendamise võimalused.....	20
Kooskõlastuse kokkuvõte.....	18
Joonised:	
Situatsiooniskeem (leht 1)	
Olemasolev olukord (leht 2)	
Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, planeeritud maakasutus ja kitsendused (leht 3)	
Põhijoonis – I etapp (leht 4-1)	
Põhijoonis – II etapp“ (leht 4-2)	
Tehnovõrkude planeering (leht 5)	
Illustreeriv joonis (leht 6)	

## **1 Detailplaneeringu koostamise alus**

Ülenurme Vallavalitsuse 04. märtsi 2009.a. Määrus nr 10 „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete, detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku vormi, lähteseisukohtade vormi ning detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingu vormi kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Rending OÜ (ettepanek registreeritud 12.03.2009 nr 7-8/571.

## **2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta**

Planeeritava maa-ala kruntideks jagamine äri – ja tootmisfunktsiooniga hoonete ehitamiseks, hoonestustingimuste ja krundi kasutamise määramine, liiklusskeemi väljatöötamine ning lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkude varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 8 ha ning lähialasse kaasatakse Vapra 1 (katastritunnusega 94901:007:1636) ning Vapra 1 ja Peetri kinnistu vahele jääv seni reformimata riigimaa maa-ala perspektiivse juurdepääsu (Nirgi tee pikenduse) tee-maa ulatuses.

Planeeringuala asub Ülenurme alevikus Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaantee nr 2 ja Ülenurme – Külitse kõrvalmaantee nr 22132 ristmiku vahelisel alal. Käsitlev ala on põllumaa, mille sihtotstarbeline kasutamine ei ole enam otstarbekas. Tartu linna lähedus, tihe teedevõrgustik ning lähiümbruses asuvad kommunikatsioonid loovad head eeldused ala arenguks tootmis – ja ärimaana.

Andmed planeeritava ala kohta:

Peetri mü (katastritunnus 94901:007:0301) – krundi pindala 6,7 ha; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa.

### **3 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

- Tartu maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelise territoriaalsed seosed“;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asutust ja maakasutust suunavad territoriaalsed seosed“;
- Ülenurme valla üldplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 10. veebruari 2009.a otsusega nr 01);
- Ülenurme valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Tartu Lennuvälja rekonstrueerimise detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (töö nr 798/06, koostaja Hendrikson ja Ko);
- Reola küla, Nurme, Härtsi, Nirgi ja Uhti kinnistute detailplaneering (kehtestatud Ülenurme Vallavolikogu 12. aprilli 2005. a. Otsusega nr 35);
- Ülenurme valla ehitismäärus;
- Ülenurme Vallavalitsuse 04.märtsi 2009.a. Määrus nr 10 „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuete, detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku vormi, lähteseisukohtade vormi ning detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingu vormi kinnitamine“;
- Tartu ümbersõidu eelprojekt ja tehniline projekt;
- Ülenurme valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2006 – 2015;
- Planeeringute leppemärgid (Keskkonnaministeerium, 2002 a.)

Tartu maakonna Ülenurme valla Ülenurme aleviku Peetri mü geodeetilise mõõdistuse (töö nr TMB-58/2006) M 1:500 on koostanud Tartumaa Maamõõdubüroo OÜ, litsentsi nr. 444 MA 17.12.2003, mõõdistused on teostatud novembris 2006. a.

### **4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

#### **4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Ülenurme vallas Ülenurme alevikus, ca 4 kilomeetri kaugusel Tartu linnapiirist ja ca 8 km Tartu kesklinnast. Planeeringuala hõlmab Peetri kinnistut.

Planeeringuala piirneb järgnevate kinnistutega:

- põhjas asub 22132 Ülenurme-Külitse tee (katastritunnus 94901:007:0698)

transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ja elamumaa sihtotstarbega kinnistud: Lennu tn 8 (94901:007:0037), Lennu tn 6 (94901:007:1165), Lennu tn 4 (94901:007:1163) ja Lennu tn 2 (94901:007:1161);

- idast piirneb Peetri kinnistu 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (94901:007:0686) kinnistuga;

- lõunas asub reformimata riigimaa maatükk;

- läänes asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega Rätsepa (94901:007:0277) kinnistu, elamumaa sihtotstarbega Lennu tn 10 (94901:007:1643) kinnistu ja Lennu tn 10a (94901:007:1644) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu.

Planeeringuala jääb T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kaitsevööndi (50m) ning sanitaarkaitsevööndisse (300m). Samuti ulatub planeeringualale Ülenurme – Külitse maantee teekaitsevöönd (50m) ja sanitaarkaitsevöönd (200m) ning Tartu - Petseri raudtee elamu ehituskeelualapiir (150m). Ala põhjakülge läbib 0,4 kV õhuliin, millel on 2 meetrine kaitsevöönd mõlemale poole liini telge. Planeeringuala jääb Tartu Lennujaama vahetuslähedusse, seega hoonete rajamisel peab arvestama, et hoonete kõrgused ei takistaks lennuliiklust.

Planeeringuala on hoonestamata, seega puuduvad ühendused ka tehnovõrkudega. Planeeringuala läbib gaasitoru ja Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee ääres kulgeb sidekaabel. Maa-ala on ühtlase langusega põhjast lõunasse, maapinna absoluutkõrguste vahemik on 55,50-50,00.

Geotehnilised tingimused on piirkonnas keskmised. Olukorda komplitseerib mõnevõrra vundamentide rajamissügavusele jäävate erinevate tugevusomadustega pinnaste ebakorrapärane ruumiline levik. Moreenpinnaste puhul peab vundamendi süvendi kaevamisel arvestama, et see vee mõjul leondub ning seetõttu peab vältima vee kogunemist ja pikemaajalist seismist vundamendisüvendis. Vahetult taldmike alla jääva tsooni geotehniliste omaduste ühtlustamiseks ja parandamiseks ning süvendi põhja kaitseks on soovitatav koheselt rajada killustikust koosnev vajaliku paksuse ning nõuetekohaselt tihendatud puhver-filtratsioonikiht. Moreenpinnased on külmakerkeohtlikud. Kaevetööde planeerimisel tuleks siiski täiendavalt arvestada kevadeti ja sügistalvistel perioodidel ning lume sulamise järgselt territooriumil ülavee olemasolu võimalusega.

Praktika on aga näidanud, et pikemaajaliste vihmaperioodide ja suurte lumekoguste kiire sulamise järgselt võib taoliste geoloogilise ehitusega aladel moreenpinnaste

väikese veejuhtivuse tõttu reljeefi madalamates kohtades siiski tekkida ajutise iseloomuga ülavett.

Planeeringuala hüdrooloogilised ja geotehnilised omadused on määratud vastavalt alast ca 100 m kaugusel tehtud ehitusegoloogilise uuringule (töö teostaja Reib OÜ, töö nr GE – 0877). Antud uuring annab ülevaate maa põhilistest omadustest antud piirkonnas. Hoonete projekteerimisel tuleb teha täiendavad geoloogilised uuringud.

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis „Olemasolev olukord“ (leht 2) ja planeeringuala paiknemine on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“ (leht 1).

#### **4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala piirneb põhjast Ülenurme – Külitse maanteega ja idast Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maanteega. Planeeringualale juurdepääs hetkel puudub. Mahasõit on kavandatud Ülenurme - Külitse kõrvalmaanteelt nr. 22132. Planeeringulahendus näeb ette Ülenurme tehнопargist alguse saavat Tehнопargi tee pikendada üle Peetri kinnistu. Planeeritud uus kogujatee kulgeb Nirgi teeni. Planeeringulahendus näeb ette planeeritavate kruntidele juurdepääsu tagamise planeeritavalt kogujateelt. Kogujatee äärde on planeeritud kergliiklustee, võimaldamaks jalakäijatel liigelda erinevate tehнопarkide vahel.

Tihedast teedevõrgust, Tartu linna asendist ja Tartu Lennujaama asukohast tingituna on kõik eeldused kujundada Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maanteeäärne ala perspektiivseks äri – ja tootmispiirkonnaks. Juba hetkel on Ülenurme valla piires Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee äärde rajatud tööstus – ja äriparke (Ülenurme tehнопark, Reola tehнопark jt). Planeeringualal on kõik ühendusteel Lõuna-Eesti suurematesse asulatesse ja maanteed Ida-Lääne suunas asuvad mõne sõiduminuti kaugusel. Valdav enamus Tartu tootjafirmadest ja neid teenindavatest ettevõtetest (toll, hulgilaod, tootmisettevõtted jne) asuvad planeeringuala lähiümbruses. Planeeringuala äri – ja tootmisfunktsiooniga maaks määramise kasuks räägib ka asjaolu, et maanteest tulenevast kahjulikust mõjust tingituna ei ole antud kinnistu elamuehituseks sobilik.

Vastavalt Ülenurme valla üldplaneeringule on maa-ala määratud perspektiivseks äri – ja tootmismaaks.

**Planeeringulahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.**

Lähim maaliini bussipeatus jääb ca 800 meetri kaugusele kirdesuunas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Tõrvandi alevikku suunduva tee ristmiku lähedusse. Tehnopargi teele on planeeritud bussiliiklus, mis tulevikus hakkaks kulgema ka üle Peetri kinnistu.

Planeeringualast põhjas asuv Ülenurme tehнопargi I etapis (Kuuste maaüksuse detailplaneering nr DP05 - 003) on välja ehitatud infrastruktuurid, enamustel kinnistutel paiknevad äri – ja laohooned. Hooned on kahekorruselised ja lamekatusega. Välisviimistluses on kasutatud põhiliselt plekki ja klaasi. Ülenurme tehнопargi II etapis (Nurme maaüksuse detailplaneering, nr DP05 – 010) on samuti rajatud teed ja tagatud on ka ühendused tehnovõrkudega. Hetkel käivad ehitustööd Ülenurme tehнопargi III (Oskari, Tehнопargi tee maaüksuste ning lähiala detailplaneering, nr DP 1103 – 06) infrastruktuuride väljaehitamiseks. Tulevikus, kui kõik arenduspiirkonnad on väljaehitatud, tekib alast ühtne tervik. Kogu piirkonda teenindab ühtne teedevõrk ja piirkonna arendamisel on lähtutud samadest põhimõtetest.

Planeeringualast idas asuvad väikeelamud. Olemasolevad hooned on suhteliselt erineva arhitektuuriga - ühtne stiil puudub. Viimistlusmaterjalidest on kasutatud põhiliselt nii puitu, kivi kui ka klaasi. Katusekalded jäävad 15-45° vahemikku. Läänes asub talukompleks.

Kontaktvööndis haljastatus on suhteliselt kesine. Lähieümbruses kerkivas äripiirkonnas hakkab haljastus alles välja kujunema.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid illustreerib joonis leht 3.

### **4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeritaval alal moodustatakse 7 uut krunti:

- 1 100% ärimaa (Ä) numbrikoodiga (planeeritud positsioon 1) 002 sihtotstarbega krunt;
- 4 50% ärimaa (Ä) numbrikoodiga 002 ja 50% tootmismaa (T) numbrikoodiga 003 (planeeritavad positsioonid 2 kuni 5) sihtotstarbega krunti;
- 2 transpordimaa (L) numbrikoodiga 007 (planeeritavad positsioon 6 ja 7) sihtotstarbega krunti. Üks krunt on planeeritud Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee laiendamise ja perspektiivse viadukti tarbeks. Teine kinnistu on planeeritud kogujatee tarbeks.

Detailplaneeringu algatamiseelsed ja planeeritavad (kehtestamisjärgsed) kruntide

pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis „Maakasutuse koondtabel“ 4.3.1.

**Tabel 4.3.1** Maakasutuse koondtabel

<i>Planeeringueelne olukord</i>			<i>Planeeringujärgne olukord</i>			
Aadress	Pindala	Sihtotstarve	Positsiooni number	Pindala	Sihtotstarve	Määratakse avalikku kasutusse
Tartu maakond Ülenurme vald Ülenurme alevik Peetri (katastritunnus 94901:007:0301)	6,70 ha	100% M	Pos 1	7 932	100% Ä	Ei
			Pos 2	11 793	50%Ä/50%T	Ei
			Pos 3	9 070	50%Ä/50%T	Ei
			Pos 4	6 961	50%Ä/50%T	Ei
			Pos 5	6 601	50%Ä/50%T	Ei
			Pos 6	19 259	100% L	Jah
			Pos 7	5 354	100% L	Jah

Katastriüksuse sihtotstarbed:

M Maatulundusmaa  
 Ä Ärimaa  
 L Transpordimaa  
 T Tootmismaa

Kavandatavate katastriüksuse sihtotstarvete määramise aluseks on Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008.a määrus nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”.

#### 4.4 Krundi ehitusõigus

Ärimaa sihtotstarbega krundile (**Pos 1**) on lubatud ehitada üks (1) põhihoone ja üks (1) abihoone. Põhihoone võib olla kuni kahekorruseline, kõrgusega kuni 9 meetrit planeeritavast maapinnast. Kõrvalhoone võib olla ühekorruseline, kõrgusega kuni 5 meetrit planeeritavast maapinnast. Äri – ja tootmisfunktsiooniga kruntidele (**Pos 2 – Pos 5**) on lubatud ehitada kuni kaks (2) põhihoonet ja kuni kaks (2) kõrvalhoonet. Põhihoone võib olla kuni kahekorruseline, kõrgusega kuni 10 meetrit planeeritavast maapinnast. Kõrvalhoone võib olla ühekorruseline, kõrgusega kuni 5 meetrit planeeritavast maapinnast. Kruntide täisehitusprotsent ei tohi olla suurem kui 40% krundi pindalast. Ühe põhihoone ehitusalune pind ei tohi ületada 5000 m<sup>2</sup> ja kõrvalhoone ehitusalune pind ei tohi olla üle 400 m<sup>2</sup>.

Kruntide ehitusõigused on toodud tabelis 4.4.1 „Kruntide ehitusõigus“.

**Tabel 4.4.1** Kruntide ehitusõigus.



<i>Pos nr</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarbed</i>	<i>Kavandavate ehitiste otstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)</i>	<i>Hoonete suurim lubatud korruselisus (tk)</i>
Pos 1	BT,BM,BB	12201, 12209 12312 ,12319 12320 ,12330	1 põhihoonet 1 abihoone	1335	Põhihoonel 9 kõrvalhoonel 5	Põhihoonel 2 kõrvalhoonel 1
Pos 2	BT, TL, TH	12201, 12209 12312 ,12319 12320 ,12330 12510 ,12520 12518	2 põhihoonet 2 kõrvalhoonet	3365	Põhihoonel 10 kõrvalhoonel 5	Põhihoonel 2 kõrvalhoonel 1
Pos 3	BT, TL, TH	12201, 12209 12312 ,12319 12320 ,12330 12510 ,12520 12518	2 põhihoonet 2 kõrvalhoonet	3628	Põhihoonel 10 kõrvalhoonel 5	Põhihoonel 2 kõrvalhoonel 1
Pos 4	BT, TL, TH	12201, 12209 12312 ,12319 12320 ,12330 12510 ,12520 12518	2 põhihoonet 2 kõrvalhoonet	2784	Põhihoonel 10 kõrvalhoonel 5	Põhihoonel 2 kõrvalhoonel 1
Pos 5	BT, TL, TH	12201, 12209 12312 ,12319 12320 ,12330 12510 ,12520 12518	2 põhihoonet 2 kõrvalhoonet	2423	Põhihoonel 10 kõrvalhoonel 5	Põhihoonel 2 kõrvalhoonel 1
Pos 6	LT,LK,HP	21121, 21124	-	-	-	-
Pos 7	LT,LK	21121, 21124	-	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarbed (Planeeringute leppemärgid [Keskkonnaministeerium, 2002 a.]):

- BT – kaubandus-, tootlustus – ja teenindushoone maa;
- BM – majutushoone maa;
- BB – kontori – ja büroohoone maa;
- TL – laohoonemaa;
- TH – tootmishoonemaa;
- LT – tänava ja tänava maa;
- LK – kergliiklusmaa.

Kavandavate ehitiste otstarbed:

- 12201 - Büroohoone;
- 12209 - Muu büroo- või administratiivhoone;
- 12312 - Kauplus, mis ei ole toidukauplus;
- 12319 - Muu kaubandushoone või kauplus;
- 12320 - Hulgikaubandushooned;

- 12330 - Teenindushooned;
- 12510 - Tööstushooned, välja arvatud rajatisteks liigitatavad jõujaamad, laohooned (12520) ja põllumajandushooned (12710) va 12511 maavarade kaevandamise ja töötlemise hoone;
- 12520 - Hoidlad ja laohooned, välja arvatud põllumajanduslikud laohooned (12710);
- 12518 - Masina- ja seadmetööstuse hoone;
- 21121 - Tänav;
- 21124 - Jalgtee.

Kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 "Ehitise kasutamise sihtotstarvete loetelu".

**Planeeringualal müra tekitavate tegevuste planeerimine ei ole lubatud.** Arvestada tuleb asjaoluga, et ka hetkeline maksimaalne müra ei ületaks elamualale sätestatud piirmäärasid. Ärimaa sihtotstarbega krundi (Pos 1) hoonestamisel tuleb jälgida, et rajatav hoone oleks sobilik elamute kõrvale (väiksemahuline, väikeste külaliste arvuga hoone, elamuarendust toetav hoone jne).

Igale krundile on lubatud ehitada põhihoone funktsiooni toetavaid abihooneid nagu näiteks prügihoone, prügipress, hoidla jms. Tootmishoonete rajamisel tuleb teha koostööd naaberkinnistute omanikega.

#### **4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeringuga määratud hoonestusala seotus krundipiiridega [vt jooniseid „Põhijoonis – I etapp“ (leht 4-1) ja „Põhijoonis – II etapp“ (leht 4-2). ]. Hoonestusala all on mõeldud ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeritavate hoonete põhimahut peab asuma hoonestusala, lubatud on väiksemamahuliste hoonenosade ja rajatiste (varikatused jms) ulatumine väljapoole määratud hoonestusala. Hoonete paigutamisel tuleb arvestada tuleohutuskujadega. Rajatisi võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Hoonestusalale võib istutada haljastust ja rajada parklaid.

Hoonestusala peab olema vähemalt 12 meetrit kogujatee punasest joonest, 50 meetrit riigimaantee ja kohaliku maantee äärmise sõiduraja teljest ja teise ehitusõigusega krundi piirist vähemalt 7 meetrit, juhul, kui ei ole soov krunte liita.

Antud lahendusega on lubatud ärikruntide hoonestusalade kattumine, võimaldamaks

krunte liita. Liita on lubatud maksimaalselt 2 krunti (Pos2 ja Pos3 ning Pos4 ja Pos5). Planeering näeb ette võimaluse lahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt:

- lubatud hoonete arv krundil jääb samaks – 2 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet;
- lubatud ehitusalad ja hoonetealused pinnad liituvad;
- hoonete lubatud kõrgus ei muutu.

Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise piiri, kui kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule. Juhul, kui krunte ei soovita liita, on hoonestusalade minimaalne kaugus teise hoonestusõigusega krundi piirist 7 meetrit. Krundil paiknevate hoonetevaheline kuja määratakse vastavalt tuleohutusnõuetele. Kui hoone projekteerimise käigus määratakse tulemüür, võib hoonetevahelist kuja vähendada.

#### **4.6 Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine**

Juurdepääs hoonestatavatele kruntidele on tagatud kogujateelt, mis saab alguse Ülenurme tehnoargist. Planeeringulahenduse liikluskorraldus realiseeritakse kaheetapiliselt. **I etapi** liikluskorralduse juures arvestatakse Grontmij/Carl Bro AS, Tinter Projekt OÜ ja Eesti – Taani Kommunikatsiooni OÜ poolt koostatud Tartu ümbersõidu tehnilise projekti lahendust ja **II etapi** juures on arvestatud Tartu ümbersõidu eelprojektis toodud lahendust. Erinevad etapid on toodud joonistel „Põhijoonis – I etapp“ (leht 4-1) ja „Põhijoonis – II etapp“ (leht 4-2).

#### **I ETAPP**

Vastavalt Maanteeameti Peadirektori käskkirjaga nr 431 kinnitatud Riigimaantee nr 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu Kandiküla-Uhti lõigu (km 182,6 - 194,2) **tehnilisele projektile** (töö nr 80.4102.01) säilitatakse olemasolev mahasõit Ülenurme - Külitse teelt Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maanteele. Kõik pöörded on lubatud. Planeeringu lahendus näeb ette Ülenurme tehnoargist alguse saavat kogujatee pikendamist kuni planeeringualani. Planeeritav kogujatee tagab kõikidele kruntidele juurdepääsu. Ristumine Ülenurme – Külitse kõrvalmaanteega lahendatakse ühetasandilise ristmikuga. Senimaani, kui läbisõitu kuni Nirgi teeni pole välja ehitatud, tuleb ristumine Ülenurme – Külitse kõrvalmaanteega lahendada lihtristmikuga. Hiljem, kui liikluskorraldused on suuremad, tuleb ristumine lahendada ringristmikuga. Nirgi tee kulgemine väljaspool Peetri detailplaneeringu ala pannakse paika teiste kinnistute detailplaneeringuga. Takistamaks planeeritavast kogujateest tulenevat kahjulikku mõju olemasolevale elamule, tuleb Lennu tn 10 kinnistu piirile

kogujatee äärde, rajada plankaed kõrgusega 2 meetrit.

I etapi liikluskorralduse lahendus ja plankaia paiknemine on toodud joonisel „Põhijoonis – I etapp“, leht 4-1.

## II ETAPP

**T-2 eelprojekti** kohaselt on Ülenurme – Külitse kõrvalmaantee nr 22132 ja Ülenurme tehнопargi tee ristumine lahendatud ringristmikuga, kust üks haru suundub üle Peetri kinnistu T- 2 Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maanteele. Kogujatee ristumine T-2 maanteega on lahendatud kahetasandiliselt, kõik pöörded on lubatud. T-2 projekti kohaselt olemasolev Ülenurme – Külitse tee ristumine Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maanteega suletakse. Lennu tn 8, 6, 4 ja 2 kinnistu piirile, rajatava viadukti äärde tuleb rajada plankaed. Juhul, kui teelt tulev müra ületab elamualale määratud normatiivset mürataset, tuleb plankaia asemele rajada müratõke. **Tehniline projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada maaomanikuga ja Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 kinnistute omanikega.**

II etapi liikluskorralduse lahendus ja plankaia paiknemine on toodud joonisel „Põhijoonis – II etapp“ (leht 4-2).

Planeeritav kogujatee teemaa laiuseks on arvestatud 17,0 m, millest 7,0 m jääb sõidutee alla, 3,0 m on mõeldud kergliiklustee, 4,0 m kuivenduskraavi jaoks ja 3,0 m haljasala tarbeks. Juurdepääsutee on ette nähtud tolmuva katte teena. Kõnnitee ja sõidutee ristumised tuleb varustada ülekäigurajaga.

Parkimine tuleb lahendada omal krundil. Kuna planeeringu koostamise hetkel pole teada täpsed hoone mahud ja tegevused, tuleb parkimine lahendada hoone projekteerimise käigus. Liikluskorralduse parendamise eesmärgil tuleb parklasse kavandada haljastusega saari, mis võimaldavad korrektsemat parkimist ning korrigeerivad liiklemist. Parkla projekteerimise juures peab jälgima, et oleks tagatud krundi kohustuslik haljastuse protsent. Juhul, kui viimast arvestades ei ole võimalik krundil parkimist ära lahendada, tuleb parkimine lahendada hoone mahus. Parkimiskohtade arvutamisel tuleb jälgida Eesti standardist „Linnatänavad“ (EVS 843:2003) tulevaid norme, mis ütleb, et parkimisnorm äärelinna uuel väikeste külastajate arvuga asutusel on üks parkimiskoht 80 m<sup>2</sup> brutopinna kohta ja laohoonetel on parkimisnorm üks parkimiskoht 150 m<sup>2</sup> brutopinna kohta.

Tehnovõrgud on planeeritud selliselt, et need ei vajaks ümberehitamist tee erinevate etappide väljaehitamisel.

#### **4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringualal puudub maastikuarhitektuurse väärtusega haljastus. Kõrghaljastust võib rajada kraavide serva. Vähemalt 15% planeeritud kruntide pindalast tuleb haljastada. Vähemalt 2/3 haljastatavast alast, 10% planeeritud kruntide pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Haljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va. tehnovõrkude kaitsevööndisse. Juhul, kui vähendatakse ehitusalust pinda, tuleb suurendada samas mahus haljasala.

Olemasolevate elamualade (Lennu tn 8, 6, 2 ja 4) ja planeeritava tehнопargi vahele tuleb rajada kahe-realine kuusehekk takistamaks tehнопargist tuleneva kahjuliku mõju (suits, müra, saaste) ulatumise elamualale. Kuuseheki paiknemine on toodud joonistel „Põhijoonis – I etapp“ (leht 4-1) ja „Põhijoonis – II etapp“ (leht 4-2).

Haljastus rajatakse igale krundile individuaalselt, kus uusistutuse täpne asukoht, liigiline koosseis, heitleheliste ja igihaljaste puude ja põõsaste osakaal tuleb määrata hoone projekteerimise käigus hoonestaja kulul. Pos1 ja Pos6 kruntide haljastamisel tuleb arvestada planeeringus määratud puhvertsooni paiknemisega. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavuse tagamise nõuetega ristmikel.

Välispiirded kruntide ümber on lubatud, maksimaalne kõrgus 2 meetrit. Keelatud on läbipaistmatute lahenduste kasutamine (va olemasolevate elamute kaitseks mõeldud piirded). Planeeritava kogujatee ja Lennu tn 10 ja Lennu 10a vahele tuleb rajada elamute kaitseks 2 meetri kõrgune plankaed. Planeeringulahenduse II etapi realiseerimisel tuleb rajada plankaed ka Lennu tn 8, 6, 4 ja 2 kinnistu piirile. Plankaia paiknemine on toodud joonisel „Põhijoonis – I etapp“ (leht 4-1) ja „Põhijoonis – II etapp“ (leht 4-2).

Planeeringualalt kogutakse kruntidelt ja teelt tulev sajuvesi planeeritavate kraavidega kokku ning suunatakse sajuveekanaliseerimise kaudu Rätsepa mü (94901:007:0277) olevasse kraavi.

#### **4.8 Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr.315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Ülenurme valla ehitismäärusega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8m. Planeeritud

hoonete vähimaks tuleohutusklassiks äri- ja tootmishoonetel on TP 2. Juhul, kui ärihoone on kõrgem kui 9,0m, peab minimaalne tulepüsivusklass olema TP 1. Täpsem tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Kui tuleohutusnõudeid ei ole täidetud, tekib tulemüüri rajamise vajadus.

#### **4.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Hoonetele on planeeritud vee-, reovee-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena ning graafiliselt näidatud joonisel „Tehnovõrkude planeering“ (leht 5).

##### **4.9.1 Vee – ja tuletõrjevarustus**

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub ühendus ühisveevärgiga.

Planeeritud lahendus. Planeeringuala veetarbimine rahuldatakse Tehnopargi tee 3 (94901:007:1125) maaüksusel paiknevast puurkaevust. Veevõrguga liitumispunktiks on planeeritud Tehnopargi tee all olev veetoru. Planeeritava kogujatee maa-alal, Pos 1 krundi ääres, on planeeritud Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 kinnistute tarbeks veevõrguga liitumispunkt.

Detailplaneeringus on ette nähtud 2 hüdrandi rajamise nõue. Hüdrandid on planeeritud Po6 ja Pos7 transpordimaale. Planeeritava hüdrandi kasutusraadius on 150 meetrit. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohane tuletõrjeveevarustatus.

##### **4.9.2 Reoveekanaliseerimine ja sademevesi**

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub ühendus reoveekanaliseerimise võrguga.

Planeeritud lahendus. Planeeringuala reovesi kogutakse isevoolselt kokku ning suunatakse Pos5 krundile planeeritud reoveepumplasse. Reoveepumpla kuju on 20 meetrit ümber seadme. Reovesi suunatakse ülepumpamise teel Tehnopargi tee all olevasse isevoolsesse kanalisatsioonitorusse. Enne reovee juhtimist isevoolsesse kanalisatsioonitorusse, tuleb reovesi suunata läbi rahustuskaevu. Tehnopargi tee maa-alal olevast kanalisatsioonitorust suunatakse reovesi Tööstuse tee 7 (94901:007:1132) maaüksusel paiknevast reovee pumplasse, millest ülepumpamise teel suunatakse reovesi ühissurvekanaliseerimise võrku. Planeeritava kogujatee maa-alal, Pos 1 krundi ääres, on planeeritud Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 kinnistute tarbeks kanalisatsioonivõrguga liitumispunkt.

Planeeringualal olev sademevesi kogutakse isevoolselt kokku ja suunatakse planeeritud kraavidesse, millest sademevesi suunatakse ca 100 m kaugusel lõunas

asuvasse kraavi. Kraavi juhitakse vesi, kas sajuveekanalisatsiooni kaudu [läbi Rätsepa (94901:007:0277)] ja/või kraavide kaudu, mis hakkaks kulgema Nirgi tee ääres. Olemasolev kraav suundub Porijõkke.

Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a. määrusega nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ §7 lg-s 1 sätestatud tingimustele.

#### **4.9.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Olemasolev olukord. Planeeringualal elektrivõrk ei ole välja ehitatud.

Planeeritud lahendus. Planeeritud kogujatee äärde (Pos 6) on planeeritud üks alajaam, mille toide on planeeritud Ülenurme – Külitse maantee ja Tehnopargi tee ristmiku teemaal olevast kõrgepingekaablist. Alajaamast on planeeritud madalpingekaablid, mis kulgevad kuni planeeritud kaablikappideni. Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV kaablikapid, arvestusega 1 kaablikapp kahe kinnistu kohta. Maksimaalne elektrivõimsus kogu planeeritaval alal lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritavatele teedele on planeeritud rajada välisvalgustus. Välisvalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisstaadiumis koos koostatava elektrivõrgu projektiga.

#### **4.9.4 Sidevarustus**

Olemasolev olukord. Telekommunikatsioonivõrk ei ole planeeritaval alal välja ehitatud.

Planeeritud olukord. Planeeritava kogujatee maa-alale on planeeritud sidekaabel, mis tagab kruntidele ühenduse telekommunikatsioonivõrguga. Sidevarustuse liitumispunkt asub Tehnopargi teemaal, Tehnopargi tee 1 kinnistu lääneküljel oleval sidekaabil.

#### **4.9.5 Soojavarustus**

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub küttevõrgustik.

Planeeritud lahendus. Planeeringualal lubatud lokaalkütteviisid on elektri-, gaasi- või kombineeritud kütteviisid. Lubamatud on vedelkütustel, kivi-, pruunsöel baseeruvad väikekatlamajad.

#### **4.9.6 Gaasivarustus**

Olemasolev olukord. Planeeringualal läbib gaasitoru.

Planeeritud lahendus. Gaasivõrguga liitumine tagatakse planeeringuala läbivast gaasitorust. Pos1 krundil paiknev gaasitoru likvideeritakse. Planeeritava kogujatee maa-alal Pos 1 krundi ääres, on planeeritud Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 kinnistute tarbeks gaasivõrguga liitumispunkt.

**Planeeringuga on ära näidatud tänavatel kulgevate tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse projektiga Majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega ja Lõuna RMA-ga täiendavalt kooskõlastada. Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus tänavavõrgus on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering“ (leht 5) ja tehnovõrkudega liitumispunktid on toodud joonisel „Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed, planeeritud maakasutus ja kitsendused“ (leht 3).**

Kinnistutele, mida tehnovõrgud läbivad, tuleb seada servituudid. Eraomandisse jäävate servituudid on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering“ (leht 5). Pos 1 krundile tuleb seada tehnovõrgu servituudi ala Lennu tn 8, 6, 4 ja 2 kruntide kasuks.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering“ oleval tabelis.

#### **4.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga**

Kruntidelt ja kõvakattega teedelt kokku kogutud sajuvesi tuleb enne kraavi juhtimist puhastada õli – bensiinipüünise abil. Püüniste täpsed asukohad pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Kraavi suunatud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001.a määrusele nr 269 „Heitvee veekogusse ja pinnasesse juhtimise kord“.

Kruntidel kavandatavad tegevused ei tohi ületada võimalikku ülenormatiivse kahjuliku mõju (suits, gaas, aur, lõhn, tahm, soojus, müra, põrutused jms) levimist naaberaladele. Kavandatavad tegevused peavad vastama keskkonnakaitse nõuetele.

Planeeringualale ulatub raudtee kaitsevöönd. Raudtee kaitsevööndis paikneva kinnisasja omanik (valdaja) ei tohi oma tegevusega takistada raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendada raudtee korrashoidu ega ohustada liiklust.

Raudtee kaitsevööndis on lubatud raudteeinfrastruktuuri ettevõtja (omaniku või valdaja)



kirjalikul nõusolekul järgmised tegevused:

- maaparandussüsteemide rajamine;
- maavara kaevandamine;
- kaevamistööde teostamine;
- metsa lageraie;
- muud looduskeskkonda muutvad tööd;
- hoonete ja rajatiste ehitamine;
- kergestisüttivate ainete ja lõhkeainete tootmine ja ladustamine;
- seadmete ja materjalide ladustamine ja paigaldamine, mis seab ohtu nähtavuse
- kaitsevööndis.

Kõikidele planeeritavatele kruntidele kehtib prügikonteineri(te) paigutamise nõue. Täpsete asukohtade paika panemisel tuleb arvestada juurdepääsutee asukohaga. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Sorteeritud jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Ehituste alla jääv kasvupinnast on soovituslik kasutada haljastusobjektide tarbeks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

#### **4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub

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

Vajadus puudub

#### **4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Kuna planeeringu koostamise ajal puudus planeeringuala arendajal täpne arendusplaan (täpsed tegevused planeeritavatel kruntidel), siis on esitatud võimalikult suured uushoonestusalad ja ehitusõigused. Korruselisuse ja hoone kõrguse määramisel on arvestatud sellega, et tehnoruume on võimalik lahendada hoone mahus. Lahtiste tehnosõlmede (ventilatsiooniseadmed jms) paiknemine hoone katusel

ei ole soovitatav.

Hoone(te) projekteerimisel on soovitatav teha ehituskava, millega on määratud täpsed tingimused ehitatavatele uushoonetele ning hoone(te) väljaehitamise etapid. Hoonestuskava realiseerimise erinevates etappides lahendada ka iga etapi nõuetekohane parkimine, haljastus ja heakord.

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 4.13.1.

**Tabel 4.13.1.** Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

	Pos1	Pos2 -Pos5
<i>Lubatud korruselisus ja kõrgus (m)</i>	Põhihoonetel kuni 2 korrust. Lubatud hoone harja/parapeti kõrgus kuni 9m planeeritavast maapinnast. Maksimaalne abs.kõrgus 64,10 m.	Põhihoonetel kuni 2 korrust. Lubatud hoone harja/parapeti kõrgus kuni 10m planeeritavast maapinnast. Maksimaalne abs.kõrgused: Pos2 on 64,2 m; Pos3 on 64,10; Pos4 on 63,50; Pos5 on 61,50 m.
<i>Katusekatte materjalid</i>	plekk, erinevad rullmaterjalid ja katuseplaadid	
<i>Välisviimistlus materjalid</i>	plekk, kivi, klaas, betoon, krohv	
<i>Katusekalle, °</i>	0° -25°. Harjajoon on lubatud paralleelselt või risti tee/tänavaga telgjoonega.	
<i>Piirete tüübid</i>	Piiretena kasutada traat-võrkaeda kõrgusega kuni 2 meetrit.	
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	planeeringuga ei rakendata kohustusliku ehitusjoone nõuet. Maanteede ja juurdepääsuteede poolsed hoonete küljed (fassaadid) peavad olema esinduslikud.	
<i>Minimaalne tulepüsivusklass</i>	TP2	

Hoonete värvilahendus lahendatakse ehitusprojekti. Projekteeritavad hooned peavad sobima omavahel ja arhitektuurse lahenduse poolest esinevate hoonetega ning järgima ümbritsevate hoonete arhitektuurseid suundumusi.

#### 4.14 Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on kruntide läbivatele planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks. Eravalduksesse jäävate kinnistuid koormavad servituudid on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering“ (leht 5). Pos5 on koormatud reoveekanaliseerimise torude ja reoveepumpla paiknemisega kinnistul. Vee-ettevõtja kasuks tuleb seda isiklik kasutusõigus torude ja pumpla ehitus – ja hooldustööde teostamiseks. Samuti tuleb

sesta juurdepääsuservituut kuni reoveepumplani, võimaldamaks juurdepääsu rajatisele. Pos 1 on koormatud vee -, kanalisatsiooni – ja gaasitoru paiknemisega. Lennu tn 8,6,4 ja 2 kinnistute kasuks tuleb seada isiklik kasutusõigus torude ehitus – ja hooldustöödeks.

#### **4.15 Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

#### **4.16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritava ala juurdepääsuteed ja kohaliku maantee laienduseks reserveeritud maa-alad (Pos6 ja Pos7) avalikku kasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4).

Planeeringualale ulatub Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa riigimaantee T – 2 teekaitsevöönd, mille laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50m (Teeseadus §13 lg2), kus kehtivad tegevuste piirangud vastavalt Teeseaduse §36 ja maanteeäärne sanitaarkaitsevöönd, mille laius sõidutee servast on 300m (Tee projekteerimise normid ja nõuded p.1.8.). Ülenurme – Kõlitse kohaliku maantee T-22132 teekaitsevöönd on laiusel 50m (Teeseadus §13 lg3) ja maanteeäärne sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast (Tee projekteerimise normid ja nõuded p.1.8.). Maanteeamet ei võta endale kohustusi vähendada liiklusest tulenevaid inimestele ohtlikke ülenormatiivseid mõjusid (müra, saasteained jms.) planeeritaval alal.

Kõikidel maa-alustel tehnovõrkudel on kaitsevöönd kuni 3 meetrit mõlemale poole liini telge. Täpne kaitsevöönd selgub projekteerimise käigus (kaitsevöönd sõltub projekteeritud torude läbimõõdust ja paigutussügavusest). Planeeritaval reoveepumplal on kuja 20 meetrit.

Planeeritavad teemaad Pos6 ja Pos7 määratakse avalikku kasutusse.

#### **4.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele,

kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

#### 4.18 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kõik planeeritavad tehnovõrgud ehitab välja krundi omanik koostöös tehnovõrke omava/valdava ettevõttega. Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 tarbeks planeeritud tehnovõrgud ehitab välja Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 kinnistute omanikud koostöös piirkonna arendajaga. Kuni Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 kinnistute tehnovõrkude liitumispunktini, ehitab tehnovõrgud välja arendaja. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Teede väljaehitamiseks koostada teeprojekt.

T-2 projekti tarbeks eraldatud maa-ala võõrandamine toimub vastavalt maaomaniku ja asjast huvitatud isiku(te) sõlmitud kokkulepetele. Planeeritavat teed on lubatud rajada kaheetapiliselt:

- **esimeses etapis** lahendatakse mahasõit Ülenurme – Külitse maanteelt lihtristmikuga ning ehitatakse välja juurdepääsutee kuni hoonestatava kinnistuni. Esimeses etapis planeeritud plankaia ja kuuseheki rajamise kohustus on arendajal. Kuusehekk ja plankaed tuleb rajada enne ehitustööde algust;
- **teises etapis** lahendatakse mahasõit Ülenurme – Külitse maanteelt ringristmikuga ning üle Peetri kinnistu ehitatakse viadukt, tagamaks juurdepääsu Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maanteele. Teise etapi rajamise korraldab Maanteeamet koostöös kohaliku omavalitsusega. Teise etapis planeeritud kaitsehaljastuse ja -piirete rajamise kohustus on viadukti ehitajal. Kaitsehaljastus ja – piire tuleb rajada enne ehitustööde algust. Viadukti tehniline projekt tuleb kooskõlastada maaomanikega ja Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 kinnistute omanikega. Kõrvalmaanteelt nr 22131 Ülenurme – Külitse km 0,29 planeeringualale I etapis juurdepääsutee lihtristmikuga mahasõidu ehitamiseks on vajalik koostada teeprojekt, mis kooskõlastada Lõuna RMA-ga.

Teed nr 22132 puudutavate tehnovõrkude projektid tuleb koostada selliselt, et need ei vajaks ümber ehitamist hilisemal tee väljaehitamisel Tinter – Projekt OÜ töö nr 80.4102 .01 järgi. Tehnovõrkude projektid kooskõlastada Lõuna RMA-ga.

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Ehitusprojekt kooskõlastada vastavalt kohalikus omavalitsuses väljastatud täpsustavatele projekteerimistingimustele. Kooskõlastatud projekti alusel väljastab kohalik omavalitsus ehitusloa.

Tootmisfunktsiooniga hoonete projektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Lennu tn 10, 8, 6, 4 ja 2 kinnistu omanikega.

Kärt Pill, planeerija /

/19.04.11 /

## 5 Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Asutus</i>	<i>Kuupäev</i>	<i>Märkused</i>	<i>Kooskõlastaja</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht detailplaneeringu dokumentides</i>
Lõuna – Eesti Päästkeskus Vanemuise 64 Tartu 50410	26.07.2010.a.		Margo Lempu juhtivinspektor	Lisade kasutas joonisel „Põhijoonis“, leht 4 ja „Tehnovõrkude planeering“ leht 5. Seletuskirjas lk 8 ja 11.
Lõuna Regionaalne Maanteeamet Veski 23 Tartu 51005	23.04.2010.a.	1. Kõrvalmaanteelt nr 22131 Ülenurme – Külitse km 0,29 planeeringualale I etapis juurdepääsutee lihtristmikuga mahasõidu ehitamiseks on vajalik koostada teeprojekt, mis kooskõlastada Lõuna RMA-ga. 2. Teed nr 22132 puudutavate tehnovõrkude projektid tuleb koostada selliselt, et need ei vajaks ümber ehitamist hilisemal tee välja segitamisel Tinter – Projekt OÜ töö nr 80.4102 .01 järgi. Tehnovõrkude projektid kooskõlastada Lõuna RMA-ga. 3. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga.	Janar Taal Direktori asetäitja	Kooskõlastuse kiri nr 7.3/10-00156/078 asub lisade kaustas
Maanteeamet Pärnu mnt 463a Tallinn 10916	01.06.2010.a.	1. Seletuskirja p.4.1 kolmandasse lõiku, teise lause lisada: ... teekaitsevöönd (50m) ja sanitaarkaitsevöönd (200m) ning ... 2. Seletuskirja p.4.16 teise lõiku lisada: ... 50 meetrit riigimaantee ja kohaliku maantee äärmise sõiduraja teljest ... 3. Seletuskirja p.4.16 teise lõigu kaks esimest lauset sõnastada ümber järgmisel kujul: Planeeringualale ulatub Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa riigimaantee T – 2 teekaitsevöönd, mille laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50m (Teeseadus §13 lg2), kus kehtivad tegevuste piirangud vastavalt Teeseaduse §36 ja maanteeäärne sanitaarkaitsevöönd, mille laius sõidutee servast on 300m (Tee projekteerimise normid ja nõuded p.1.8.). Ülenurme – Külitse kohaliku maantee T-22132 teekaitsevöönd on laiusega 50m (Teeseadus §13 lg3) ja maanteeäärne sanitaarkaitsevöönd 200m sõidutee servast (Tee projekteerimise normid ja nõuded p.1.8.). Maanteeamet ei võta endale kohustusi vähendada liiklusest tulenevaid inimestele ohtlikke ülenormatiivseid mõjusid (müra, saasteained jms.) planeeritaval alal. 4. Seletuskirja p.4.18 teine lõik, kolmas lause sõnastada ümber: Teise etapi rajamise korraldab Maanteeamet. 5. Joonistel oleks korrektne nimetus tingmärkide seletuses „Teekaitsevööndi piir“.	Tõnis Tagger Planeeringute osakonna juhataja	Kooskõlastuse kiri nr 3.1-4/10-00053/106 asub lisade kaustas

		<p>6. Kuna Tartu läänepoolse ümbersõidu eelprojekt näeb ette liikluse viimise Ülenurme – Külitse maanteelt rajatavale viaduktile ja praeguse ristmiku sulgemise, peab tulevikus rajatava viadukti pealesõidu teekaistevöönd olema samuti 50m ja sellisena tuleb ka detailplaneeringu joonistele peale kanda kruntidele Pos 1 ja Pos 2.</p> <p>7. Krundi Pos 2 osas ei saa näha ette hoonestusala teekaitsevööndisse, sest seal on tee ette nähtud tõsta muldele. Kanda joonistele peale tee eelprojektist mullete piirid ja vajadusel korrigeerida krundipiire nii, et mulded jääksid teemaale.</p>		
Keskkonnaamet Jõgeva – Tartu regioon Aleksandri 14 Tartu 51004	14.05.2010.a.	<p>1. Reoveepumpla kuja ulatust lugeda seadme välispinnast, mitte pumpla keskpunktist (alus: Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrus nr 171 „Kanaliseerimis- ja veevarustuse ehitiste ehitistehnikad“ §3 lg 2).</p> <p>2. Pos 1 läbiv gaasitoru, mis seletuskirja kohaselt tõstetakse ümber, tuleks ka tehnoõrkude joonisel näidata likvideeritava.</p>	Rainis Uiga Juhataja	Kooskõlastuse kiri nr JT 6-5/21477-2 asub lisade kaustas
Põllumajandusamet Tartu keskus Kooli 13 Tartu 50409	15.09.2010.a	Planeeringu ala ei asu maaparandussüsteemi ehitise maa-alal.	Hannes Puu juhataja	Kooskõlastuse kiri nr 14-15/2719-1 asub lisade kaustas
Lennuamet Rävala pst 8 Tallinn 10143	01.09.2010.a.	<p>-Peetri kinnistuga piirnevatel nin kaitsevööndis asuvatel kinnistutel asuvad nii elu – kui ärihooned;</p> <p>-lennuvälja täppislähenemise seadmete paigaldamisega paraneb oluliselt lennuvälja sihtotstarbeline ja häireteta toimimine;</p> <p>-lennuvälja käitumisprotseduuridega on võimalik vähendada lennutegevusest tulenevaid kahjulikke mõjusid ümbritsevale töö – ja elukeskkonnale;</p> <p>-puudub vajadus ja õiguslik alus ( LS §35 lg 2<sup>3</sup>) planeeringukohast ehitustegevust piirata, kuna Tartu lennuväljal kaitsevööndi parameetrid on Vabariigi Valitsuse määrusega seni kehtestamata.</p> <p>Hoonete ehitamise ja hilisema ekspluateerimise käigus ei minda vastuollu Lennuseaduse §35<sup>2</sup> p 3. Ühtlasi teeme ettepaneku planeerida ärihooned lennuraja telgjoonest võimalikult kaugele (Pos 1 ja 2) ning ärihoonete projekteerimisel kasutada müra leevendavaid lahendusi.</p>	Koit Kaskel Peadirektor	Kooskõlastuse kiri nr 4.6-8/10/2287-2 asub lisade kaustas.
Terviseamet Lõuna Talitus Põllu 1a Tartu 50303	16.09.2010.a.	Lähtudes Rahvatervise seaduse § 4 9) ja 13), Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu – ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra normtasemetest ja Teede – ja siseministri 28.09.1999.a määruse nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“ p-1.8.1 lg 15 tabel 1.25 ja tabel 1.26 selgus esitatud materjalide läbi vaatamisel järgnev: Planeeringualale kavandavad	Andrei Smirnov Direktor	Kooskõlastuse kiri nr 67/9.3-1/397-1 asub lisade kaustas.

		<p>krundid jäävad Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa põhimaantee sanitaarkaitsevööndisse, mistõttu võib esineda pidev kõrgeenenud müratase. Tee sanitaarkaitsevööndis pikemaajaline viibimine on tervisele ohtlik tervist kahjustavate mõjude poolest (müra, vibratsioon ja õhusaaste).</p> <p>Arvestades, et vastavalt valla üldplaneeringule on maa-ala määratud äri – ja tootmiskaas ning planeerija poolt antud soovitusi müra normtasemete ületamise leevendamiseks nõustub Lõuna talitus antud detailplaneeringu lahendusega.</p>		
Rätsepa maaüksuse omanik (94901:007:0277) Tartumaa Ülenurme vald Ülenurme alevik.	06.04.2010.a. 11.06.2010.a	<p>Lahendusega nõus!</p> <p>Kraavi paigutusega nõus.</p>	Külliki Rätsep, 23.september 1930, 1/2kaasomandist; Merike Laugen, 03.november 1940, 1/2kaasomandist	Lisade kaustas joonisel „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, planeeritud maakasutus ja kitsendused“ leht 3
Emajõe Veevärk AS Sõbra 56 Tartu 51013	05.07.2010.a.	Projektistaadiumi lahendus kooskõlastada täiendavalt	Rajkov Rattur Projektijuht	Lisade kaustas joonisel „Tehnovõrkude planeering“ leht 5.
AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu regioon Ilmatsalu 5 51014 TARTU Registrikood 10421629	02.08.2010.a.	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Alo Ressaar Projektijuht	Lisade kaustas joonisel „Tehnovõrkude planeering“ leht 5.
Elion Ettevõtteid Aktsiaselts Endla 16 15033 Tallinn	30.07.2010.a.	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Jaak Ulmas Sideliiniinsener- grupijuht	Lisade kaustas joonisel „Tehnovõrkude planeering“ leht 5.
AS Varmata Tähe 135 Tartu 51013	16.08.2010.a.		Rrein Kroon Juhataja	Lisade kaustas joonisel „Tehnovõrkude planeering“ leht 5.
J. Karpov Lennu 4 esindaja	30.05.11	Soovin plankaeda punktist A kuni punktini B-ni. Plankaed tuleb rajada enne igasuguse ehituse algust.	Lennu 2 kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2
Heino Künnapuu Lennu 6 esindaja	13.06.11	Pooldan eelpool nimetatud tingimusi	Lennu 6 kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2
A. Suvorov	13.06.11	Olen nõus tingimustel:	Lennu 6 kinnistu	Joonisel "Põhijoonis - II etapp"



Lennu 6-3 esindaja		1. Arendaja ehitab välja vee, gaasi ja kanali liitumiskohad; 2. Tulevikus võimaldab tasuta liituda lennu 2-10-mü-stel	omanik	leht 4-2
Gunnar Leht Lennu 8 esindaja	17.06.11	Ühinen ülalnimetatud tingimustega	Lennu 8 kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2
Marek Sangla Lennu 8 esindaja	20.06.11	Ühinen ülaltoodud tingimustel	Lennu 8 kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2
Karin Sangla Lennu 8 esindaja	20.06.11	Ühinen ülaltoodud tingimustel	Lennu 8 kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2
Maret Karpov Lennu 10 esindaja	03.07.11	Ühinen alltoodud tingimustega	Lennu 10 kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2
Riina Karpov Lennu 10 esindaja		Nõustun eelpool nimetatud tingimustega	Lennu 10 kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2
Ülo Karpov Lennu 10 esindaja	03.07.11	Toetan eelpool nimetatud tingimusi	Lennu 10 kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2
Sergei Susi			Lennu 10a kinnistu omanik	Joonisel "Põhijoonis - II etapp" leht 4-2

## 6 Joonised