

Kambja vald, Räni alevik

RÄNIRAHNU TEE 17, 19 JA NURMISE TIIK MAAÜKSUSE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED



Planeeringust huvitatud isik: Lõunakeskus OÜ

Koostaja: Plaan OÜ

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
1.1.	Planeeringust huvitatud isik.....	4
1.2.	Planeeringu koostaja.....	4
1.3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta.....	4
1.4.	Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	5
1.5.	Geodeetiline alusplaan.....	5
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
3.	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	9
3.1.	Vastavus Kambja valla üldplaneeringule	11
4.	Planeerimisettepanek	12
4.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	12
4.2.	Krundi ehitusõigus	13
4.3.	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	13
4.4.	Tänavate maa-alade piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus	14
4.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	15
4.6.	Ehitistevahelised kujud	16
4.7.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	16
4.7.1.	Veevarustus, sh tuletõrjevesi.....	16
4.7.2.	Reoveekanaliseerimine.....	17
4.7.3.	Sademeveekanaliseerimine.....	17
4.7.4.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	18
4.7.5.	Sooja- ja jahutusvarustus.....	19
4.7.6.	Sidevarustus	19
4.7.1.	Tehnovõrkude koondtabel	20
4.8.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	21
4.9.	Arhitektuurinõuded ehitisele	22
4.10.	Servituutide vajaduse määramine.....	23
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	23
4.12.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	24
4.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24
4.14.	Planeeringu rakendamise võimalused	24
5.	Kooskõlastused ja koostöö.....	26

Graafiline osa

Leht 1 "Situatsiooniskeem" M 1:10 000

Leht 2 " Olemasolev olukord" M 1:1000

Leht 3 " Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed" M 1:3000

Leht 4 "Põhijoonis" M 1:1000

Leht 5 „Tehnovõrgud ja maakasutus“ M 1:1000

Leht 6. "Illustreeriv joonis"

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringust huvitatud isik

Lõunakeskus OÜ

Aadress: Lääneringtee 39 Tartu, Tartu Tartumaa 50501

Reg nr: 10667873

Esindaja: Jaan Lott

1.2. Planeeringu koostaja

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415

Reg nr: 12199722

Maastikuarhitekt-planeerija: Tiina Kuusepuu (Maastikuarhitektuuri MSc, diplomi nr: MB 002238).

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneering on algatatud Lõunakeskus OÜ ettepanekul Kambja Vallavolikogu 29.06.2022. a. otsusega nr 48. Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust kruntide liitmiseks äri- ja tootismaaks ning ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramist äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsude rajamiseks (planeeringualasse peab olema kaasatud planeeringuala piires Ränirahnu tee), parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorralahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga. Planeeringuala pindala on ca 6 ha. Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Kambja vald, Räni alevik Ränirahnu tee 17 (katastritunnus 94901:005:0739)	5120 m ²	ärimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik	35315 m ²	ärimaa 100%

Ränirahnu tee 19 (katastritunnus 94901:005:1544)		
Kambja vald, Räni alevik Nurmise tiik mü (katastritunnus 94901:005:1545)	5888 m²	tootmismaa 100%

Detailplaneeringu lähiala hõlmab planeeringualaga piirnev Ränirahnu tee maa-ala (katastritunnus: 28301:001:1761; 100% transpordimaa), Ränirahnu tee J1 maa-ala (katastritunnus: 28301:001:0203; 100% transpordimaa), Optika tänava maa-ala (katastritunnus: 94901:005:1715; 100% transpordimaa) ning Valguse tänava lõik 1 maa-ala (katastritunnus: 94901:005:1714; 100% transpordimaa). Lähiala pindala on kokku ca 1,3 ha.

1.4. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu maakonnaplaneering;
- Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsus nr 51 „Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine endise Ülenurme valla territooriumi osas“;
- Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määrus nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“;
- Räni külas Mäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud Kambja Vallavalitsuse 30.05.2006 otsusega nr 53)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud detailplaneeringud ja muud dokumendid asuvad Kambja Vallavalitsuse arhiivis.

1.5. Geodeetiline alusplaan

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Raxoest OÜ poolt veebruaris 2023 a. koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr Ge-12-23). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala koosneb äri- ja tootmismaa maaüksustest ning ümbritsevatest transpordimaa maa-aladega planeeringuala piires. Planeeringuala pindala koos lähialaga on kokku ca 6 ha. Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta on toodud tabelis 1 ning olemasolev olukord graafiliselt lehel 2 „Olemasolev olukord“ ja naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed tabelis 2.

Tabel 2. Naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed.

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Kambja vald, Räni alevik, Ränirahnu tee 38 mü (katastritunnus 28301:001:1761)	67388 m ²	maatulundusmaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Ränirahnu tee 15 mü (katastritunnus 94901:005:1121)	6309 m ²	elamumaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Ränirahnu tee 21 mü (katastritunnus 28301:001:0004)	12832 m ²	ärimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Ränirahnu tee lõik 2 mü (katastritunnus 28301:001:0186)	5746 m ²	transpordimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Ränirahnu tee J1 mü (katastritunnus 28301:001:0203)	3857 m ²	transpordimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Valguse tänava lõik 1 mü (katastritunnus 94901:005:1714)	4724 m ²	transpordimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Valguse tänava lõik 3 mü (katastritunnus 28301:001:1763)	2628 m ²	transpordimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Valguse tn 1 mü (katastritunnus 28301:001:0008)	30 m ²	tootmismaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Valguse tn 2 mü (katastritunnus 94901:005:1525)	1211 m ²	ärimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Optika tänav mü (katastritunnus 94901:005:1715)	4812 m ²	transpordimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Optika tn 24 mü (katastritunnus 28301:001:1294)	13682 m ²	ärimaa 100%
Tartu linn, Optika tänav T11 mü (katastritunnus 79505:001:0074)	5295 m ²	transpordimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Optika tänav mü (katastritunnus 94901:005:1715)	4812 m ²	transpordimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Optika tn 21 mü (katastritunnus 28301:001:0006)	12041 m ²	ärimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Optika tn 19 mü (katastritunnus 28301:001:0204)	2511 m ²	ärimaa 100%
Tartu linn Pärnaõie mü (katastritunnus 94901:005:1551)	551 m ²	ärimaa 100%
Kambja vald, Räni alevik, Lääneringtee 27 mü (katastritunnus 94901:005:1522)	28594 m ²	ärimaa 100%
Tartu linn, Lääneringtee 37 mü (katastritunnus 79505:001:0073)	60267 m ²	ärimaa 100%

Planeeringualale juurdepääs on tagatud Ränirahnu teelt, Valguse teelt ja Optika tänavalt. Valguse teel ja Optika tänaval planeeringuala piires on välja ehitatud asfaltkattega sõidu- ja jalgteed ning istutatud tänavahaljastus. Ränirahnu tee on ca 5 m laiuse kruusakattega tee, kus jalakäijad liiguvad tee ääres haljasalal. Nurmise tiigi maaüksusel tiigi ääres kulgeb pinnastee, mis algab Ränirahnu teelt ning suundub Optika tänava suunas, kuid läbipääsu Optika tänavale ei taga. Ränirahnu tee 19 maaüksusel Optika tänava ääres asub ca 4000 m² kruusakattega plats, mida kasutatakse parkimiseks (vt foto 1).

Nurmise tiik maaüksusel asub sademetevee kogumise tiik, mis on võrkaiaga ümbritsetud (vt foto 2). Tiigi äär on hakanud võsastuma.



Foto 1. Vaade Optika tänavalt parkimisplatsile.

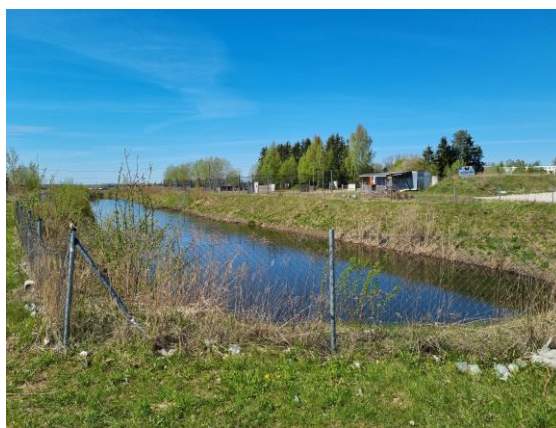


Foto 2. Vaade Nurmise tiik maaüksusel asuvale tiigile.

Ränirahnu 17 maaüksusel asub paintpalli mänguväljak koos vajaliku taristuga (puidust varjendite seinad, rehvidest ja tünnidest tehtud kogumid jne) ning mängualale on mitmekesisistatud reljeefi paapinnale tekitatud pinnase hunnikutega. Ala keskosas leidub kõrghaljastust. Mänguväljaku keskosa on olnud regulaarses hoolduses ning ülejäänud ala on looduslik rohumaa, mis on hakanud võsastuma.

Ränirahnu tee 19 maaüksusel asub ehitisregistri andmetel elamukompleks, kuhu kuulub üksikelamu, abihoone ning kasvuhoone. Lisaks asub maaüksuse lõunaosas soojakust ümber ehitatud abihoone, mis ehitisregistris ei kajastu. Elamukompleksi ümber õueala on hooldatud ning leidub kõrghaljastust. Ala kirdenurgas asub sademetevee kogumise tiik (vt foto 3), mis on aiaga ümbritsetud ning idaservas kruusakattega parkimisala. Tiigi ja parkimisala ehitamisel pinnas on kuhjatud Optika tänava ja Valguse tee äärde valli (vt foto 4). Ülejäänud ala on sööti jäänud haljasala, mis on hakanud võsastuma.

**Foto 3.** Vaade ala kirdenurgas asuvale tiigile**Foto 4.** Vaade Valguse tänaval mullavallile

Planeeringualal tegevus on kitsendatud tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses, mille asukohad on toodud lehel 2 „Olemasolev olukord“. Planeeringualal asuvad 10 ja 0,4 kV elektrimaakaablid, sidekaablid, vee-, reoveekanaliseerimis-, sademeveekanaliseerimis-, side-, sooja ja jahutustorud, 0,4 kV elektriõhuliin. Maakaablite kaitsevööndi ulatus on 1 m äärmisest kaablist ning teistel sealsetel torudel mõlemale poole torustiku telgjoonest 2 m. 0,4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole piki liini telge. Ränirahnu tee 19 maaüksuse lääneküljel Ränirahnu tee ääres asub maapealne geodeetiline mõõtepunkt nr 9591, mille kaitsevööndi raadius on 3 m märgi keskelt. Planeeringualal asuvad Ränirahnu tee on avalikus kasutuses olev valla tee. Valguse tänava lõik Ränirahnu teest kuni 92 Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme teeni antakse üle kohalikule omavalitsusele. Planeeringualaga piirnev Optika tänav ja Valguse tänav on kaubanduskeskuse kompleksi sisesed avalikkusele ligipääsetavad eratänavad.

Planeeringuala maapinna kõrgused jäävad 67.84-72.66 meetri vahemikku. Reljeef on kõrgem kuhjatud pinnase hunnikute piirkonnas ning madalam tiikide juures. Maastikulise liigituse järgi jääb planeeringuala Ugandi lavamaa põhjaossa mattunud orule, mille peal lamab liustikusetete peal jääjärveline tasandik. Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt jääb ala LP (kahkjast leetunud muld) mullastikuga alale ning keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

Geoloogiline ülevaade

Planeeringualast põhja jäävale Ränirahnu tee 21, Optika tn 22 ja Optika tn 24 maaüksusele on koostatud 2020 a. ehitusgeoloogiline uuring (Ehitustrust AS, töö nr 20-084), mille käigus teostati hajusalt 12 puuraugust kaevamine ning koostati uuringu aruanne. Kuna ala asub vahetult planeeringuala kõrval siis geoloogilise uuringu tulemused planeeringuala ulatuses on üldjoontes samad.

Uuringu aruande kohaselt uuringusügavuses kuni 22,40 meetrit eraldati välja kokku kümme kihti: KIHT 1. Kruus - esines pindmise 0,30 meetri paksuse kihina.

KIHT 2. Keskliiv - keskliiv esines uuringualal 0,20 meetri paksuse kihina kruusa (kiht 1) all.

KIHT 3. Rohke kruusaga peen- kuni keskliiv - rohke kruusaga peen- kuni keskliiv esines 0,30 meetri paksuse kihina.

KIHT 4. Täitepinnas - ümberpööratud muld - ümberpööratud muld esines 0,20...0,85 meetri paksuse kihina.

KIHT 5. Huumus - looduslik huumuskiht esines 0,30...0,60 meetri paksuse kihina.

KIHT 6. Möllikas/mölline/savine peenliiv - jääjärveline peenliiv esines uuringualal 0,30...0,85 meetri paksuse kihina.

KIHT 7. Kruusaga savimöll - liustikulise tekkega moreenpinnas esines uuringualal puuraukudes 1,60...5,80 meetri paksuse kihina huumuse või jääjärvelise peenliiva all.

KIHT 8. Peen- kuni keskliiv - jääjõeline kohev peen- kuni keskliiv esines uuringualal kruusaga savimölli all, maapinnast 1,90...7,55 meetri sügavusel, abs. kõrgustel 63,05...68,00 meetrit.

KIHT 9. Peen- kuni keskliiv - jääjõelise kesktihe peen- kuni keskliivani maapinnast 4,70...12,00 meetri sügavusel, abs. kõrgustel 57,75...64,70 meetrit.

KIHT 10. Savimöll - liustikutekkeline savimöll eraldati uuringualal välja vaid löökpenetratsioonikatse alusel. 0,60 meetri paksune moreenikiht lamab kesktihe peen- kuni keskliiva all 19,40 meetri sügavusel.

Pinnasevett uuringuajal esines 18,45 meetri sügavusel, abs. kõrgusel 51,30 meetrit. Lisaks pinnaseveele leidis uuringualal ülavett, mida leidis moreenis (kruusaga savimöll, kiht 7) ja peen- kuni keskliivas (kiht 8) mölli, savimölli ja möllsavi vahekihtide peal, maapinnast 1,35...4,40 meetri sügavusel. Enamasti kesktihedas peen- kuni keskliivas (kiht 9) esines ülavett vaid üksikutes uuringupunktides. Piirkonna külmumissügavus on u 1,35 meetrit, lumest lahti hoitavatel platsidel külmub talvel pinnas kuni 2,0 meetri sügavuseni.

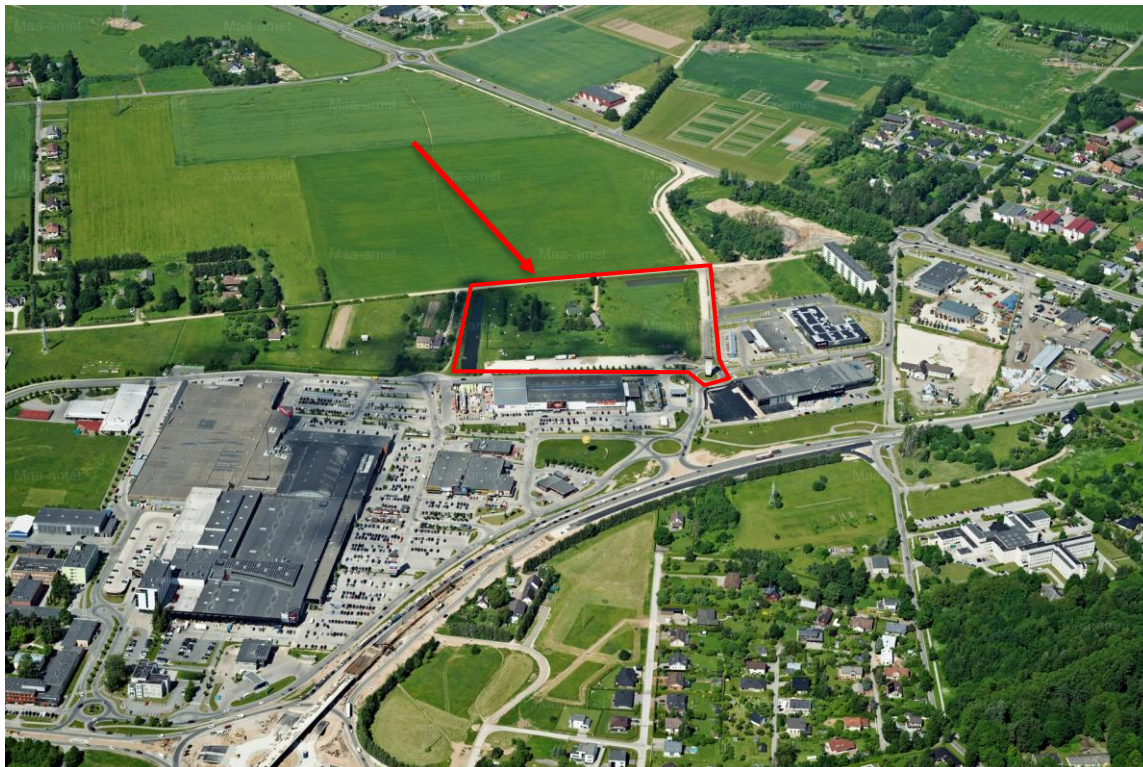
Uuringu tulemusel ehitusgeoloogilised tingimused uuringualal hoonete, parkla rajamiseks on rahuldavad. Uuringuala jääb mattunud orule, mis on kuni 60 meetri sügavuselt täitunud peamiselt suhteliselt vähetihenenud liivaga. Mõistlik oleks kergemad hooned rajada plaatvundamendile, mis toetub vajalikul sügavusel moreenile (kiht 7). Kindlasti tuleb rajada korralik niiskustõke ja drenaaž. Juhul, kui koormused on oluliselt suuremad, tuleks kaaluda hoonete rajamist vaiadele, mis süvistatakse vähemalt 2,0 meetri sügavuselt kesktihedasse peen- kuni keskliiva (kiht 9).

3. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Kambja valla põhjaosas Räni alevikus jäädes Tartu linna piiri äärde. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud graafiliselt lehel 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.

Planeeringuala jääb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa nr 2 tee lõik 1 (Lääneringtee) ja Tartu - Viljandi - Kilingi-Nõmme tee nr 92 ristmiku vahelisele alale (vt skeem 1. Asendiskeem). Lähialal liiklus on tagatud Ränirahnu tee, Valguse tänava, Optika tänava ja Kogre tee kaudu. Liikluse reguleerimiseks on nii Optika kui ka Valguse tänava ristmikud planeeringuala piires lahendatud ringristmikena.

Skeem 1. Asendiskeem.



Allikas: Maa-ameti fotoladu (pildistamise aeg 22.06.2022)

Lähimad bussipeatused asuvad ca 60 m kaugusel põhjasuunas Ikea ja Mileedi kaubandushoone ees, ca 150 m kaugusel lõunasuunas Lõunakeskuse kaubanduskeskuse juures ning ca 180 m kaugusel Lääneringtee, Kogre tee ja Raja tänava ristmiku juures. Planeeringuala kontaktvööndis on välja ehitatud toimiv kergliiklus- ja jalgteede võrgustik.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad kaubanduskeskuse ärimaad ja maatulundusmaad ning nende vahel paiknevad üksikud elumumaa krundid. Viimasel ajal on antud piirkonnas ehitustegevus elavnenud ning lähipiirkonda on koostatud ja koostamisel mitmeid ärimaa sihtotstarbelised detailplaneeringud. Kontaktvööndis ärimaa kruntide pindalad varieeruvad ca 1200 m² kuni 6,1 ha piires, sõltudes äritegevuse ruumivajadusest. Lähialal hooned on suuremõõtmelised ja üldjuhul ühe- või kahekorruselised kommerts-, tööstus- ja teadusõppehooned. Erandiks on 8-korruseline ärihoone Lõunakeskuse kaubanduskeskuse juures. Hooned asetsevad ruumikasutuse mõttes küllaltki kompaktelt ja vaba ruum on enamasti kasutusel parkimispinnana. Vastukaaluks leida hajaasustusele iseloomulikke maastikupilte. Enamasti on tegemist ühe- kuni kahekorruseliste eramutega, mida ümbritsevad abihooned ja põllumaad. Samuti asub linna lähialadel veel väljaarendamata maaüksusi, mis maastikupildist enamasti põllu- ja rohumaadena esile tõusevad.

Katusekalded jäävad ärihoonetel valdavalt 0°-15° vahemikku, elumumaadel viilkatuste kalded kuni 45°. Ärihoonetel välisviimistluses on kasutatud metalli-, kivi- ja klaasi kombineeritud lahendusi,

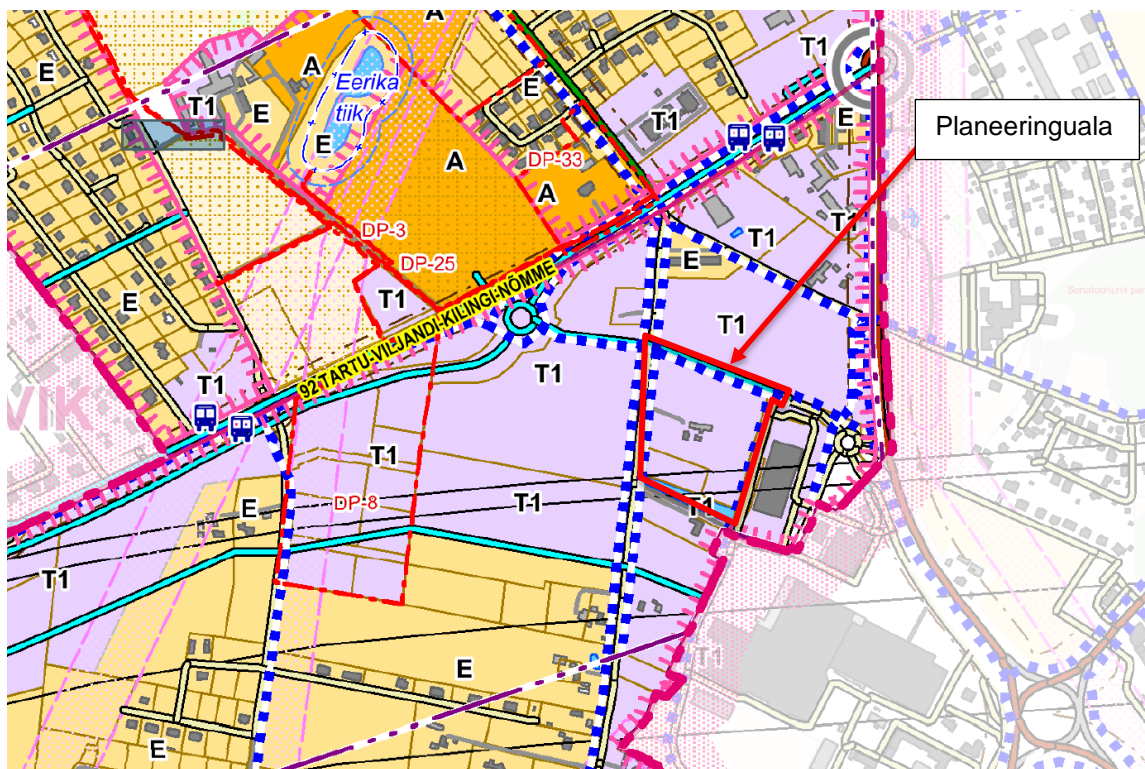
elamutel ka puitu ja krohvi. Ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole, hooned asuvad ca 5-40 m kaugusel tee punasest joonest.

Planeeringuala läheduses on olemas vee-, kanalisatsiooni-, sooja-, side- ja elektriga liitumise võimalused. Tartu linna lähedus, tihe tänavavõrk, välja kujunenud äripiirkond ja kommunikatsioonide olemasolu on soosinud planeeringuala kontaktvõõndis maa-alade arendamist eelkõige ärimaaks.

3.1. Vastavus Kambja valla üldplaneeringule

Vastavalt Kambja valla üldplaneeringule on planeeringuala juhtotstarbeks määratud äri- ja tootmise ala (T1), kuhu ei ole kavandatud ühtegi olulise keskkonnamõjuga tootmistegevust. Ala jääb tiheasustusalasse (vt skeem 2). Planeeringualale Ränirahnu tee, Optika ja Valguse tänavale on üldplaneeringuga kavandatud jalg- ja jalgrattatee, mille asukohta täpsustatakse detailplaneeringu lahendusega. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Skeem 2. Väljavõte Kambja valla üldplaneeringust endise Ülenurme valla territooriumi osas.



4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal moodustatakse 1 ärimaa krunt (pos 1), 1 tootmismaa ja transpordimaa sega otstarbega krunt (pos 2) ning 2 transpordimaa krunti (pos 3 ja 4) tee/tänavala laiendamiseks. Kruntide asukohad ja pindalad on toodud graafiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev olukord			Planeeritud olukord			
Aadress	Pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Pos. nr	Maakasutuse sihtotstarve	Moodustamise kord	Pindala, m ²
Ränirahnu tee 17	5120	100% ärimaa	POS1	100% ärimaa	Moodustatakse 4951 m ² osas Ränirahnu tee 17 mü ja 32824 m ² osas Ränirahnu tee 19 mü liitmise teel	37775
Ränirahnu tee 19	35315	100% ärimaa				
Nurmise tiik mü	5888	100% tootmismaa	POS 2	60% tootmismaa 40% transpordimaa	Moodustatakse Nurmise tiik mü-st 5787 m ² osas	5787
Ränirahnu tee 17	5120	100% ärimaa	POS 3	100% transpordimaa	Moodustatakse 169 m ² osas Ränirahnu tee 17 mü, 676 m ² osas Ränirahnu tee 19 mü ja 101 m ² osas Nurmise tiik mü liitmise teel	946
Ränirahnu tee 19	35315	100% ärimaa				
Nurmise tiik mü	5888	100% tootmismaa				
Ränirahnu tee 19	35315	100% ärimaa	POS 4	100% transpordimaa	Moodustatakse Ränirahnu tee 19 mü-st 1815 m ² osas	1815

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed:

Pos 1 – ÄK (kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa) ja ÄB (kontori- ja büroohoone maa).

Pos 2 – VT (tehisveekogu maa) ja LT (tee ja tänavala maa).

Pos 3 ja 4 – LT (tee ja tänavala maa).

Pos 3 transpordimaa on planeeritud liita Ränirahnu teega ning antakse Kambja vallale avalikku kasutusse. Pos 4 transpordimaa on kavandatud liita Valguse tänavaga, mis on planeeringualaga piirnevas osas avalikkusele ligipääsetavad eratänavad. Positsioonil 2 tiigi kõrvale kavandatud ühendustee jääb erateeks.

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigused ärihoone ja abihoone ehitamiseks. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala. Ehitusõigus on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Krundi ehitusõigus.

pos nr	Pindala m ²	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus, m ja suurim maaapealne korruselisus		Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku, m ²	Hoonete suurim lubatud katuseharja abs. kõrgus, m
				Põhi- hoone	Abi- hoone		
Pos 1	37775	1 põhihoone 1 abihoone	ÄK/ÄB	kuni 14/ kuni 2	kuni 6/ kuni 1	18888	83.50
Pos 2	5787	-	VT/LT	-	-	-	-
Pos 3	946	-	LT	-	-	-	-
Pos 4	1815	-	LT	-	-	-	-

Hoonete suurim lubatud arv ärimaa krundil kuni 2 hoonet (nii ehitusloa kui ehitusteatise kohustuslikud kokku). Pos 1 täisehituse % on kuni 50% krundi pindalast.

Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed:

Pos 1 – büroohooned (12200), kaubandushooned (12310), teenindushooned (12330), tööstushooned (12514, 12515, 12516, 12517, 12518, 12519), hoidlad ja laohooned (12529), erihooned (12740), muu energiatööstuse rajatis (23029 – päikeseelektrijaam), kuivendusrajatis (kood 21532).

Pos 2 – teed (kood 21100), kuivendusrajatis (kood 21532).

Pos 3-4 – teed (kood 21100).

4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning toodud graafiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Graafilises osas on hoonestusalad näidatud kruntidel suuremad kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega, milleks on 8 m. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

4.4. Tänavate maa-alade piirid, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Ränirahnu teelt Valguse tänavalt ja Optika tänavalt. Ränirahnu tee kaitsevööndi laius tee punasest joonest on planeeritud 15 m. Tee kaitsevööndisse hoonestusala planeeritud ei ole, küll aga jääb tee kaitsevööndisse osaliselt parkimisala, jäätmekogumisala (mida on lubatud osaliselt katuse ja seintega varjata) ning kauba ladustusala. Optika tn tee kaitsevööndiks on planeeritud 10 m ning Valguse tn 2 m.

Ränirahnu tee maa-ala olemasolev laius on ca 7,5 m, mida planeeringuga on kavandatud laiendada ühelt poolt Ränirahnu tee 17 ja 19 maaüksuse ning Nurmise tiik maaüksuse arvelt ning teiselt Ränirahnu tee 38 maaüksuse arvelt. Perspektiivne Ränirahnu tee tänava koridori laiuse määratakse edasise projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on arvestatud mi 6 m sõidutee tarbeks, 3 m kergliiklustee, 2 m jalgteed ning ülejäänud ala on kavandatud haljasaladeks (jalg- ja kergliiklustee on eraldatud sõiduteest haljasribaga). Pos 4 on kavandatud Valguse tänava laiendamiseks, mis Valguse tänava teekoridori laiuseks teeb ca 21,7 m. Valguse tänava lahendus jääb samaks (sõidutee 7,5 m, kergliiklustee ja sõidutee vahel haljasala 2 m ja kergliiklustee 3 m), detailplaneeringuga kavandatud tee laiendusele on planeeritud haljasala koos jalgteega. Optika tänav lahendust ei ole planeeritud muuta, tänavakoridori laius säilib 19 m. Planeeringuga on kavandatud läbi Pos 2 uus tänav, mis hakkab ühendama Ränirahnu teed ja Optika tänavat. Planeeritud tänav on kavandatud 14,5 m laiuse maa-alaga, kus 6 m on sõidutee, 2 m jalgteed ning ülejäänud ala haljasala. Teele eraldi transpordimaad ei moodustata, jääb samasse krunti tootmiskaasa, kus asub sademevee kogumise tiik.

Kruntide väljasõitude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Kõik tänavad on kavandatud kahe-suunalistena. Kergliiklus- ja jalgteed ning sõidutee vahelisele haljasalale on kavandatud puuderivi (puud tuleb istutada vähemalt 2 m kõrgused). Ristmikel ja pööretel tuleb tagada külgnähtavus.

Ränirahnu tee ja Valguse tänava ristmikule on planeeringuga nähtud ette kaks lahendust. Esmalt ehitatakse ristmik välja tavalise 4-harulise ristmikuna. Planeeringuga on arvestatud ka ringtee ruumivajadusega, mis võimaldab liikluskoormuse suurenemisel ristmiku laiemaks ehitada.

Parkimiskohtade vajadus planeeringualal on ainult Pos 1 krundil ning vajalik parkimine on lahendatud krundisiselt (parkla asukoht, suurus ja kuju on toodud graafilises osas). Parkimisarvutuse aluseks on võetud Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.1 ning planeeritud hoonestusala tsoneering. Arvestatud on II-IV linna keskuseklassiga, kus kaupluse, supermarketi parkimisnormatiiv on 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta ning bürool 1 parkimiskoht 90 m² suletud brutopinna kohta. Planeeritud on 18888 m² hoonestusala, millest büroo sa on ca 1500 m² (suletud brutopind 2-korruselisel hoonel ca 3000 m²), mis teeb parkimiskohtade vajaduseks 33 parkimiskohta. Ülejäänud hoonestusala (17388 m²) tarbeks on arvestatud 1-korruselise kaubandushoone parkimiseks 174 parkimiskohta. Parkimisnormi järgselt arvutuslik parkimiskohtade vajadus on 207. Arvutuslik parkimisnorm on planeeritud parklas tagatud.

Planeeringus on antud võimalik parkimislahendus, mis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Arvestada tuleb, et iga 50-ne parkimiskoha kohta oleks kavandatud 1 parkimiskoht puuetega inimese sõidukile.

Jalgrataste parkimishoone kohaselt büroo tarbeks jalgratta parkimise norm on 1 parkimiskoht 100 m² brutopinna kohta, mis 3000 m² pinna puhul teeb arvuks 30. Kaubandushoonele normikohane jalgrataste parkimishoone on 1 koht 150 m² suletudbrutopinna kohta, mis teeb 17388 m² puhul parkimishooneks 116 kohta. Kokku normikohane jalgrataste parkimiskohtade arv on 146. Jalgrataste täpne parkimisarv ja koht pannakse paika edasise projekteerimise käigus arvestades kaubanduskeskuse kogemusel baseeruvat tegelikku jalgrataste parkimiskohtade vajadust ning täpsemat arhitektuurset lahendust.

4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt haljasala, kus kõrghaljastust leidub elamukompleksi ning paintballi mänguväljaku ümbruses. Ala, mis on aktiivsest kasutusest väljas on hakanud võsastuma. Optika ja Valguse tänava äärde haljasalale on istutatud puuderivi. Parkla- ja teede ehitustegevuse käigus kooritud pinnas on kuhjatud tee- ja parkla ääres asuvasse valli.

Haljastus, mis jääb hoonestusala alla on planeeritud likvideeritavana. Edasise projekteerimise käigus tuleb arvestada, et vähemalt 10% krundi pinnast oleks haljastatud, millest 5% kaetud kõrghaljastusega. Krundi kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puittaimede võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast. Pos 1 haljastuse osakaal peab olema vähemalt 1889 m² ning arvestades puu võra projektsiooni pindalaks 50 m², siis tuleb Pos 1 istutada vähemalt 38 puud. Edasise projekteerimise käigus tuleb täpsustada puude võra laiused ning arvutada vajalik puude kogus, et oleks nõutud 5% tagatud. Planeeringuga on kavandatud puuderivi Valguse tänava ja Ränirahnu tee äärde. Puud peavad istutamise hetkel olema elujõulised ja vähemalt 2 m kõrgused. Täpne puude liigiline sobivus pannakse paika teeprojektiga.

Planeeringualal tiigid on ümbritsetud traat-võrkaiaga, mis on planeeritud säilitada. Piirdeid on lubatud ehitada lisaks kaubahoone eriosade (välimüügiplats, laoplat, jäätmekäitlusala jne) ümber turvalisuse eesmärgil. Piirete lubatud kõrgus kuni 2 m, keelatud on läbipaistmatud piirded.

Planeeringualal mulla hunnikud tuleb tasandada ning kaubandushoone abs. ± 0.00 on planeeritud 70.00. Täpne abs. kõrgus tuleb paika panna arhitektuurse projektiga. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Sademevee ärajuhtimine on kavandatud planeeritud ja varem projekteeritud sademeveekanalisatsioonitorudega planeeringualal olemasolevatesse tiikidesse, mis ühelt poolt läheb Tartu linna sademeveekanalisatsiooni ja teiselt poolt projekteeritud kraavi, mis edasi suubub Leilovi tee ääres olemasolevasse kraavi, mille eesvooluks on Ilmatsalu jõgi. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Suuremahuline

maapinna kõrguste muutmine ja järsud üleminekud planeeritud kruntidel on keelatud. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 2017 aasta 13. märtsi määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeritud uute hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP-1 (tulekindel ehitis).

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval alal asuval elamukompleksil on olemas liitumine elektri- ning veevarustusega. Alal asub 2 sademevee kogumise tiiki. Planeeringualal asuvad 10 ja 0,4 kV elektrimaakaablid, sidekaablid, vee-, reoveekanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni-, side-, sooja ja jahutustorud, 0,4 kV elektriõhuliin. Planeeringualal asuvate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud”.

4.7.1. Veevarustus, sh tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Tartu Veevõrk AS-lt (nr INF121).

Olemasolev veetoru elamuni on planeeritud likvideerida.

Vastavalt OÜ Altren Projekt koostatud eelprojektile on Ränirahnu tee (Ränirahnu tee lõik 2 ja Ränirahnu tee J1) planeeritud De 160 PE veeringtorustik alates Kogre tee - Ränirahnu tee ristmikul asuvast De 160 PE veetorst kuni Optika 21 kinnistul asuva De 110 veetoruni. Ränirahnu tee lõik 2 kinnistule tuleb eelprojektijärgne De 160 veetoru planeerida kogu planeeringuala ulatuses ehk kuni Ränirahnu tee 15 kinnistuni. Ränirahnu tee lõik 2 kü, Kogre tee 4 kü külgnevas lõigus tuleb olemasolev DN 100 malmveetoru likvideerida ning Kogre tee 4 kü torustik ühendada tänavale projekteeritava De 160 PE veetoriga. Planeeringualale rajatava ärihoone veeühendus on planeeritud Ränirahnu tee kavandatavast De 160 PE veetorstikust. Planeeritud veetarve kaubandushoonel on ca 8 m³/d.

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud 4 hüdranti, mille veevarustus on tagatud planeeritud või varem projekteeritud veetorstiku baasil. Planeeritud hüdrantide paigutusel on arvestatud, et kogu ala oleks kaetud hüdrantide 90-meetrise teeninduspiirkonnaga (s.t lähimate hüdrantide omavaheline kaugus ei ületa 180 meetrit). Hüdrandid tuleb projekteerida maa-alustena. Hüdrantide asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt Leht 5). Veetorstiku

magistraalliinidele on kavandatud hüdrantide ligikaudsed asukohad, hüdrantide täpsed asukohad, arv ja tüübid täpsustatakse projekteerimise käigus. Vajadusel tuleb hüdrantide juurde projekteerida täiendavad veemahutid, et nõutav tuletõrjervee vooluhulk oleks tagatud.

Veetorustiku projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused piirkonna ühisveevärgi haldajalt, arvestada tuletõrje nõuetest tulenevaid tingimusi.

4.7.2. Reoveekanalisisatsioon

Reoveekanalisisatsiooni planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Tartu Veevärk AS-lt (nr INF121).

OÜ Altren Projekt koostatud eelprojektis on planeeringuala kinnistute reovee eesvooluks kavandatud Kogre tee ja Viljandi mnt reoveetorustik. Eelprojekt näeb ette uue sügavama isevoolse torustiku rajamise läbi Optika 22 ja 24 kinnistute ning piki Kogre teed kuni Viljandi mnt De 315 reoveetorustikuni. Kuna Optika 21, 22 ja 24 kinnistutel on kõik ehitus- ja teekattetööd lõpetatud, ei ole eelprojektijärgne torustike rajamine läbi nimetatud kinnistute käesoleval ajal otstarbekas. Planeeringuga on ette nähtud reoveepumpla rajamise vajadus ning survetoru piki Ränirahnu teed kuni Kogre tee-Viljandi mnt ristmikul asuva De 250 PVC reoveetorustikuni. Survekanalisisatsioon jääb kinnistu valdaja omandisse, liitumispunktiks jääb Kogre tee ja Viljandi mnt ristmikul isevoolse torustikul asuv survetoru ühenduskaev. Seega on planeeritud reovee juhtimine Viljandi mnt reoveetorustikku piki Ränirahnu teed survekanalisisatsiooni baasil. Planeeritud reoveehulk kaubandushoonel on ca 8 m³/d.

4.7.3. Sademeveekanalisisatsioon

Sademeveekanalisisatsiooni planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Tartu Veevärk AS-lt (INF121).

AS Tartu Veevärk poolt hallatavaid sademeveesüsteeme piirkonnas ei ole. Lähipiirkonnas asub eraomandis olev lokaalne sademeveesüsteem koos torustike ja eesvooluks olevate sademeveetiikidega. Äravool sademeveetiikidest puudub. Sademeveekanalisisatsiooni planeerimisel tuleb lähtuda OÜ Altren Projekt koostatud eelprojektist, töö nr VK2007. Eelprojektis on lahendatud piirkonna sademevee juhtimine Ilmatsalu jõkke kraavidega. Projektis on projekteeritud sademevee ärajuhtimiseks vajalik peamine kraavide- ja torustike süsteem. Eelprojektis projekteeritud sademeveevõrk on ette nähtud planeeringuala sademevee eesvooluks. Sademevee ärajuhtimise eelduseks on eelprojektijärgsete sademeveerajatiste projekteerimine ja valmis ehitamine alates olemasolevast eesvoolust kuni Ränirahnu tee 17,19 kinnistuteni. Olemasolevaks eesvooluks on Leilovi tee ääres asuv kraav. Tööd eeldavad kokkuleppeid maaomanikega ning servituutide seadmist.

Planeeringualal olemasolevad sademeveetiigid säilivad ning täiendavalt eelprojekti lahendusele on kavandatud sademeveetorustikud parklaalade alla. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrkustikku on keelatud.

Sademevee säästliku käitlemise eesmärgil on võimalik planeeringualal vähendada sademevee ärajuhtimist ehk kanaliseerimist vajavat sademeveehulka. Kobas AS poolt koostatud juhendmaterjali järgi („Sademevee säästliku käitlemise põhimõtted Tartu linnas“, töö nr 2018-004) võiksid sademevee käitlemislahendused olla eelistuse järjekorras järgmised:

- Osaline sademevee immutamine alal, kus see tekib;
- Sademevee äravoolu aeglustamine (viibeaja pikendamine) enne selle ära juhtimist;
- Sademevee tõkestamine viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse. Seda takistab taimestik ja vesi saab aurustuda;
- Kui kraavide abil ei saa vett edasi juhtida, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtumist aeglustust (tiigid);
- Kui eelnevaid lahendusi pole võimalik rakendada, siis viimasena suunata sademevesi lahkvoolsesse ühiskanaliseerimisvõrku.

Kraavidesse või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele.

4.7.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt (nr 438068).

Planeeringualal asuv olemasolev 0,4 kV elektriõhuliin (olemasoleva elamu elektritoide) on planeeritud likvideerida.

Planeeringualal ärihoonele elektritoide on ette nähtud alajaamast, mis asub Ringtee 65 (Optika tn 21) kinnistule, Kogre tee ja Optika tn ristmiku lähedale. Nimetatud alajaamast on ette nähtud uuele objektile välja eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Planeeritava tänava äärde on kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Planeeringualaga piirneval Valguse ja Optika tänaval on välja ehitatud tänavavalgustus. Täiendav tänavavalgustus on ette nähtud Ränirahnu tee äärde ning Pos 2 planeeritavale teele.

Välisvalgustuse toide on kavandatud olemasolevast välisvalgustuse toitekaablist. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Pos 1 kavandatud parklasse on planeeritud katused koos päikesepaneelidega. Päikesepaneele on lubatud paigutada kogu planeeringualal Pos 1 ulatuses sh kavandatava kaubandushoone katusele.

4.7.5. Sooja- ja jahutusvarustus

Soojavarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Gren Tartu AS-lt nr. 13/23 ja jahutusvarustusele tehnilised tingimused Gren Tartu AS-lt nr. 2/23.

Pos 2 ja Ränirahnu tee maa-alale planeeritud soojustorustik on ühendatud Lääneringtee 27 kinnistul asuva soojatoruga. Soojaühendus planeeringualale on kavandatud Valguse tänaval olemasolevast soojatorust. Soojustorustiku asukoha kavandamisel tuleb jälgida, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Pos 1 ja 2 on lubatud rajada ka maaküttesüsteem, mille täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Jahutustorustiku ühendus on planeeritud Optika tänaval jahutustorust. Jahutustorustik on planeeritud rõhuklass PN10 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujadest ja kaitsetsoonidest. Pos 1 tehtavatele haruühendustele peatorustikult tuleb ette näha sulgarmatuur. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused jahutustorustiku ja hoonete kaugjahutuspaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

4.7.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt (nr 37602929).

Telekommunikatsiooniühendus kaubandushoonele on planeeritud Optika tänaval sidekaevust nr 4635.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavatele hoonetele projekteerida ja paigaldada 100 UPOTEL PVC torudest/multitorudest sisend alates Optika tänava sidekaevust kuni hoone andmesidejaotlani. Optiline kaabel

singelmode vähemalt 12 kiuline paigaldada alates sidekaevust 4635 kuni hoone andmesidejaotlani ning otsastada nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Sidekaevu jätta kaablivaru vähemalt 15 meetrit. Teostada keevitused sidekaevus 4635 olemasolevast 1/32 splitteris. Kiudude ühendamise skeem kooskõlastada vajadusel Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Terve sidevõrk peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikmahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada jaotlast iga äripinnani SM tüüpi optilise kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

Näha ette kõik meetmed olemasolevate liinirajatiste kaitseks tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tagada tuleb trasside paiknemisel vastavus EVS 843:2003 nõuetega. Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta vajadusel poolitatavate kaablikaitsetorudega. Juhul, kui on vajalik Telia liinirajatisi ümber paigutada, siis projekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagatud oleks Telia Eesti AS-i töötavate ühenduste toimimine. Projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused ja teostada Telia Eesti AS-i järelevalve esindajaga objekti ülevaatus liinirajatiste paiknemise kohta.

Siderajatiste ümberpaigaldamisel ümberpaigutatud siderajatised tuleb tasuta Telia Eesti AS-ile üle anda asendusrajatisena. Ümberpaigaldatavatele liinirajatistele näidata servituudialad. Telia Eesti AS-i liinirajatiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt Asjaõigusseaduse rakendusseadusele §15. Rekonstrueeritavad liinirajatised jäävad Telia-Eesti AS-i omandisse. Liinirajatis kaitsevööndis on liinirajatis omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

4.7.1. Tehnovõrkude koondtabel

Planeeringuga kavandatavad ja likvideeritavad tehnovõrgud ning nende ulatus on toodud tabelis 5. Olemasolevad säiluvad, planeeritud ja likvideeritud tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt. leht 5).

Tabel 5. Tehnovõrkude koondtabel.

Planeeritud tehnovõrgud		
Tehnovõrgu nimetus	Planeeritud/projekteeritud ligikaudne pikkus planeeringuala ulatuses	Planeeritud/projekteeritud ligikaudne pikkus liitumispunktini väljapool planeeringuala
Elektrimaakaabel 10 kV	434 m	-
Elektrimaakaabel 0,4 kV	105 m	156 m
Tänavavalgustuse toitekaabel	432 m	-
Liitumiskilp	1 tk	-
Tänavavalgusti	12	-
Veetoru	950 m	200 m
Hüdrant	4 tk	-
Isevoolne reoveekanaliseerimisitoru	18	-
Survereoveekanaliseerimisitoru	38 m	202 m
Reoveekanaliseerimispumpla	1 tk	-
Sademeveekanaliseerimisitoru	1064 m	2180 m
Kraavid	13 m	2205 m
Soojatoru	565 m	34 m
Jahutustoru	115 m	-
Sidekaabel	98 m	-
Planeeritud likvideeritav tehnovõrk		
Veetoru	661 m	-
0,4 kV elektriõhuliin	133 m	-
Sademeveepumpla	1 tk	-

Tehnovõrkude täpne asukoht ja ulatus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

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

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlikele aktidele. Prügikonteinerite tarbeks planeeritud kaubandushoone taha Ränirahnu tee poole prügikäitlusala, mis on soovitatav katta varikatusega. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate ettevõtete kaudu.

Veekogusse või pinnasesse juhitud vesi peab vastama veekogusse või pinnasesse juhitava heitvee kohta esitatavatele nõuetele. Vajadusel tuleb kasutada õlipüüdnureid.

Ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs, puuduvad.

4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeritud hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Arhitektuurinõuded ehitisele on järgmised:

- Lubatud korruselisus ja kõrgus maapinnast: põhihoonel kuni 2 korrust ja 14 m; abihoonel üks korrus ja kuni 6 m.
- Katusekalded: 0-30 kraadi;
- Katuse tüüp: viilkatus, kaldkatus, lamekatus.
- Katusekattematerjal: katuseplekk, rullmaterjal.
- Katuseharja kulgemise suund: määratakse arhitektuurse projektiga.
- Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, klaas, betoon, värvkattega plekk (ka kombineeritult).
- Piirded: lubatud piirata turvalisuse tagamise eesmärgil kaubandushoone ümbruses välialasid, jäätmekäitlus ala. Säilivad tiiki ümbritsevad piirded. Piirete kõrgus kuni 2 m. Keelatud on

läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev). Piirde asemel lubatud ka hekk, mis rajatakse piirist sissepoole.

- Kohustuslik ehitusjoon: planeeringuga ei määrata.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi vajaduse määramise ulatus on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“ ning kirjeldus tabelis 6.

Tabel 6. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valdav kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1	Tehnovõrgu valdaja	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat: 10 kV elektrimaakaablit.
Pos 2	Tehnovõrgu valdaja	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut: 10 kV elektrimaakaablit, välisvalgustuse toitekaablit, veetoru, soojatoru, sademeveekanaliseerimisitoru.
	Planeeritud eratäna kasutus lepitakse kokku edasise arendustegevuse käigus	Juurdepääsuservituut
Ränirahnu tee 38	Tehnovõrgu valdaja	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat: kraavi, Sademeveekanaliseerimisitoru.
Optika tn 24	Tehnovõrgu valdaja	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat: 0,4 kV elektrimaakaableid.
Optika tn 21	Tehnovõrgu valdaja	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat: 0,4 kV elektrimaakaablit, jahutustoru.
Lääneringitee 27	Tehnovõrgu valdaja	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat: Soojatoru, 10 kV elektrimaakaablit.
Optika tänava Valguse tänava maa-alad	Tehnovõrgu valdaja	Kinnistu omanik on kohustatud taluma kõiki olemasolevaid ja planeeritavaid tehnoorkke tee maa-alal.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- hoonete vaheline nähtavus, hea jälgitavus;
- korrashoid;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- korrashoid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

4.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, mis maa-alustel vee-, kanalisatsiooni-, sademevee-, soo- ja sidetorul on kuni 2 m mõlemale poole toru serva, 0,4 kV elektriõhuliinil 2 m mõlemale poole liini telge ning elektrimaakaablitel 1 m mõlemale poole kaabli telge.

Ränirahnu tee kaitsevöönd on planeeritud 15 m tänava punasest joonest, Optika tänaval 10 m ning valguse tänaval 2 m.

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitajal hüvitada.

4.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehituslikud- ja tehnilised projektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks. Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu

kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Kambja valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule ja arendaja täpsemad kohustused on sätestatud lepingus.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud 5 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Kambja Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi valdaja. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Planeeringualaga piirneva Valguse tänava, Pos 2 planeeritud tänava ning Valguse ja Ringtee tänava ristmiku ehitab välja planeeringuala arendaja. Ränirahnu tee väljaehitamine toimub koostöö Kambja vallaga.

Kõigile torustikele ja rajatistele, mis jäävad tehnovõrgu valdaja omandisse ning mis asuvad eramaal (s.h. eravalduses tänavamaal), tuleb seada sundvaldus võrguettevõtte taotluse alusel. Kõik servituudivajadused tuleb tulevastes projektis kajastada.

Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepäässted, tehnovõrgud ja – rajatised.

Servituutide planeerimise korral vajalik ennem ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus.

5. Kooskõlastused ja koostöö

Tabel 7. Kooskõlastuste kokkuvõte ametkondade ja asutustega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Telia Eesti AS , Endla 16, 15033 Tallinn	17.07.2023	Kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastuse nr 38083445. Kooskõlastus asub lisades.	Margus Kukk Telia Eesti AS volitatud esindaja
Elektrilevi OÜ , Kadaka tee 63, 12915 Tallinn	19.07.2023	Kooskõlastatud digitaalselt Kooskõlastuse nr 9648351467. KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastus asub lisades.	Enn Truuts Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
AS Tartu Veevärk , Tähe 118, Tartu	11.09.2023	Kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastus asub lisades.	Peeter Pindma AS Tartu Veevärk arendusjuht
Gren Tartu AS , Sõbra 54/1, Tartu	16.10.2023	Kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastus asub lisades	Ülar Roose Võrguinsener
Päästeamet Lõuna Päästkeskus , Jaama 207, Tartu			

Tabel 8. Koostöö kokkuvõte naabritega ja kohaliku omavalitsusega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
		.	