

IV PLANEERIMISLAHENDUS

1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIMINE

Detailplaneeringuga moodustatakse kinnistule 31 erinevate sihtotstarvetega krunti:

- 22 hoonestatavat segasihtotstarbega -äri/tootmismaa- krunti;
- 6 tootmismaa krunti puurkaevu, pumplate ja alajaamade jaoks;
- 2 transpordimaa-sihtotstarbega krunti: perspektiivse kogujatee ja eraldi liiklusmaakrunt siseliikluseks tehnokommunikatsioonide paigaldamiseks jaoks;
- 1 üldmaakrunt.

Elamute rajamine mürarohkesse ja miljööliselt mittesobivasse piirkonda ei ole põhjendatud. Krunte ühendab kvartalisisene tee koos liiklusmaale rajatavate krunte teenindavate tehnovõrkudega.

Vajadusel, juhul kui soovitakse suuremat krunti kui detailplaneeringus ette nähtud, on võimalik moodustada lihtmenetlusega (ilma detailplaneeringuta) suuremaid maaüksusi naaberkruntide liitmise teel vallavalitsuse nõusolekul.

Andmed kruntide kohta vt. tabel nr.2 KRUNTIDE MOODUSTAMINE (joonisel nr.3).

PLANEERITAVA ALA MAA BILANSS

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
Ä	ÄRIMAA	72912	35,7
Th	TOOTMISMAA	72912	35,7
L	TRANSPORDIMAA	51 449	25,3
T	TOOTMISMAA	4046	2,0
Ü	ÜLDMAA	2647	1,3
	KOKKU	203 967	100%

2. HOONESTUSKAVA

Alale on planeeritud rajada logistikakeskus, kus erinevate suurustega krundid võimaldavad neid kasutusele võtta erinevate vajadustega hulgikaubanduse või vahendustegevusega tegelevatel ettevõtetel või rajada tootmisettevõtteid. Kuna hetkel ei ole konkreetseid lao- ja tootmishoonete tehnoloogilisi ega ehituslikke visioone veel välja töötatud, siis tuleb iga konkreetse objekti ehitamiseks taotleda vallavalitsuselt projekteerimistingimused, koostada eskiisprojekt.

3. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Planeeritud hooned võivad olla ühe ja kahekorruselistena metall-viilhalli-tüüpi või kivehitistena. Planeerimisprojektiga on ette nähtud hoone suurimaks lubatud kõrguseks 12m planeeritavast maapinnast, suurimaks lubatud korruselisuseks 2, katusekaldeks 0° – 30°, katuseharja suunaks paralleelne või risti kinnistu piiriga. **Lubatud 2 korrust on arvestusega, et tööstus- või ärihoone korruse kõrguseks on 6m, 12m kõrgusesse hoonesse on võimalik paigutada ka 3 4m kõrgust korrust või 4 3m kõrgus korrust. Planeerimislahendus võimaldab ehitada seega max 12m kõrguste hoonet, kuid hoone brutopind ei tohi ületada ehitusõiguses määratud.**

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega. Eskiisprojektid kooskõlastada vallavalitsusega. Välisviimistluses kasutada rahulikke värvitoone, lubamatu on intensiivtoonide ja liiga kirevate värvitoonide kasutamine fassaadiviimistluses intensiivse liiklusega maantee ääres.

4. KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSED

Piirangud ja servituutide seadmise vajadus on ära toodud tabelis nr.4 *KRUNTIDE EHITUSÕIGUS* (joonistel nr. 3 ja 4).

5. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Kruntide piirdeks on planeeritud kuni 2m kõrgune metallvõrkpiire, mille äärde on võiks istutada dekoratiivpuid ja –põõsaid piirkonna haljastamiseks. Iga krundi hoonestamise ja haljastuse lahendus esitatakse konkreetse ehitusprojektiga. Piirete joonised eelnevalt eskiisi staadiumis kooskõlastada valla arhitektiga.

Kruntidel on ette nähtud koht olme- ja tootmisprügi konteineritele. Soovituslikult tuleks prügi-konteinerite paik ehitada varikatusega ja piirdega, mille värav oleks vajaduse korral lukustatav või rajada prügi sorteerimine ja ..hoonete mahus. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Osadele kruntidele on ette nähtud kõrghaljastuse kohustuslik rajamine vt. joonised 3 ja 4 tabelis nr.4 *KRUNTIDE EHITUSÕIGUS*.

Soovituslikult on taimed valitud arvestades hoonete arhitektuuri ja maa-ala sihtotstarvet (tegemist on ärimaaga, kus õhusaastatus võib olla tihedama liikluse tõttu suurem kui elamurajoonis):

A) Idapoolse kvartali tee äärde planeeritud puudena kasutada harilikku jalakat (*Ulmus glabra*) – tolmutpüüdmise võime (23 kg/tolmu vegetatsiooniperioodil). Suuremad püütavad tolmutkogused on 30 kg ümber.

B) Ülejäänud planeeritud puudena kasutada harilikku pärna (*Tilia cordata*). Kasutada võib ka paplit kui üht parimat õhupuhastajat, kuid sellisel juhul tuleb istutada üksnes isastaimi, vältimaks massilist viljade lendlemist.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs kruntidele on planeeritud esialgu Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt T-2 lisarajaga kuni kogujatee väljaehitamiseni. Vastavad tööprojektid tuleb koostada ja kooskõlastada eraldi.

Territooriumil toimub liiklus ringliiklusena ümber kruntide, konkreetsete juurdepääsud kruntidele täpsustatakse ehitusprojektiga.

Ohutuks liiklemiseks on planeeritud kogujatee ja juurdepääsutee ristumistele nähtavuskolmnurgad 15x160m ja juurdepääsuteede ristmikel vastavalt 8x160m, kusjuures viimasel on kõrvalteel liiklusmärk „peatu ja anna teed“. Nähtavuskolmnurkade alades ei või olla nähtavust piiravaid takistusi ja istutatav haljastus ei või kasvada kõrgemaks kui 0,4m.

Kergliiklustee ristumisel kogujateega on nähtavuskolmnurk 10x75m.

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Teed ja platsid asfalteeritakse ning varustatakse valgustusega.

7. TULEOHUTUSABINÕUD

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise ühekorruselistena TP3 ja kahekorruselistena TP2-TP1. Iga hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Väline tuletõrjevesi saadakse rajatavatest tuletõrjevee-mahutitest vt.ptk. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete vähim tulepüsivusklass vt tabel nr.4 *KRUNTIDE EHITUSÕIGUS* (joonistel nr.3 ja 4).