

Sisukord

1.	Sissejuhatus	2
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	2
3.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	2
3.1.	Alusplaan	2
3.2.	Olemasolev olukord	3
3.3.	Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	3
3.4.	Kujad	5
3.5.	Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	6
3.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	8
3.7.	Haljastus ja heakord	10
3.8.	Tehnovõrgud	11
3.8.1.	Üldosa	11
3.8.2.	Veevarustus	11
3.8.3.	Reoveekanaliseerimine	11
3.8.4.	Sademevee ärajuhtimine	12
3.8.5.	Soojavarustus	13
3.8.6.	Elektrivõrk	13
3.8.7.	Telekommunikatsioonivõrk	13
3.8.8.	Välisvalgustus	13
3.9.	Servituudid ja maade avalik kasutus	14
3.10.	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
3.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	16
3.12.	Planeeringu rakendumine	16
4.	Koostöö planeeringu koostamisel	18
5.	Kooskõlastused	19
6.	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	26
7.	Kaardid	27
	Situatsiooniskeem	28
	Olemasolev olukord	29
	Põhikaart	30
	Tehnovõrkude planeering	31
	Planeeritud maakasutus	32
8.	Lisad	33

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on OÜ Alport. Detailplaneering hõlmab Tartu maakonnas Ülenurme vallas Lemmatsi külas Nõlvaku ja Patsiku kinnistuid. Planeeringuala suuruseks on *ca 9,6 ha*.

Planeeringu eesmärkideks on:

- ehitusõiguse, hoonestusprintsipiide ja hoonete arhitektuursete tingimuste määramine äri ja tootmishoonete rajamiseks;
- põhiliste tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, liikluskorralduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Ülenurme Vallavalitsuse 31.jaanuar 2006. a korraldus nr 18 Lemmatsi küla Nõlvaku maaüksuse detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- koostamisel olev Ülenurme valla üldplaneering;
- Maanteeameti tingimused Nõlvaku maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks (23.01 2006. a nr 11.3-2/132).

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Nõlvaku kinnistu alusplaaniks on võetud AS K&H Geodeesiabüroo poolt 2006. aasta märtsis mõõdetud digitaalne alusplaan koos maa-aluste tehnovõrkudega täpsusastmega 1:500, töö nr 05G4493. Patsiku kinnistu alusplaaniks on võetud OÜ Elker RMT poolt 2004. a augustis mõõdetud digitaalne alusplaan koos maaaluste tehnovõrkudega täpsusastmega 1:500.

3.2. Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Ülenurme vallas Lemmatsi külas, piirnedes loode küljest Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteega nr 3 ning kirde küljest Tõrvandi-Lemmatsi kõrvalmaanteega nr 22129. Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Maapinna reljeef on kirde-edela suunaline ja loode-kagu suunaline. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 61.90 kuni 69.70 m (maapinna kõrgused antud absoluutkõrgustena Balti 1977 aasta süsteemis), mis teeb planeeringualal maapinna kõrgustevaheks kuni 7,8 meetrit.

Planeeringuala naabruses paiknevad hajaasustusena kuni kahekorruselised väikeelamud. Planeeringuala piirneb lõunaküljest viie hoonestamata väikeelamukrundiga. Olemasolevad naaberkruntide maakasutuse sihtotstarbed on vastavalt elumumaa, maatulundusmaa ja reformimata riigimaa. Planeeringuala ühendus Tartu linnaga toimub Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteelt ning Tõrvandi-Lemmatsi kõrvalmaanteelt. Tõrvandi-Lemmatsi kõrvalmaantee kaudu toimub ühendus ka Ülenurme alevikuga. Ühistranspordi liiklus toimub Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteel.

Tabelis 1 on toodud olemasolevate kinnistute pindala, sihtotstarve ja hoonete arv.

Olemasolevate kinnistute pindala, sihtotstarve ja hoonete arv

Tabel 1

Kinnistu nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete arv
Nõlvaku	88640	100% Maatulundusmaa	puudub
Patsiku	7545	100% Maatulundusmaa	puudub

3.3. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud ühekasteist krunti, millede pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 3, planeeringu järgsed krundipiirid on esitatud põhikaardil. Planeeringuala kruntide maakasutuse bilanss on esitatud tabelis 2.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse planeeritud positsioonide adresside osas ettepanek nimetada need vastavalt olemasoleva Nõlvaku kinnistu järgi Nõlvaku tee kruntideks (Pos 1 krundi aadress oleks Nõlvaku tee 1, Pos 2 krundi

aadress oleks Nõlvaku tee 2 jne). Detailplaneeringu seletuskirjas ning planeeringu kaartidel nimetatud krunte Pos1, 2, 3 jne mõistetakse edaspidi Nõlvaku tee 1, 2, 3 jne kruntide nime all.

Maakasutuse bilanss

Tabel 2

Krundi nimetus	Planeeringueelne pindala (m ²)	Planeeringujärgne pindala (m ²)
Nõlvaku	88640	-
Patsiku	7545	-
Pos 1	-	5920
Pos 2	-	5555
Pos 3	-	4942
Pos 4	-	5864
Pos 5	-	4135
Pos 6	-	7545
Pos 7	-	5696
Pos 8	-	6062
Pos 9	-	3549
Pos 10	-	6929
Pos 11	-	5653
Pos 12	-	5995
Pos 13	-	5488
Pos 14	-	6378
Pos 15	-	2472
Pos 16	-	1494
Pos 17	-	3813
Pos 18	-	40
Pos 19	-	8655
Kokku:	96185	96185

Krundi ehitusõigusega (tabel 3) on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus. Tabelis 3 on arhitektuurse nõudena esitatud ka lubatud katusekalle ja korruselisus.

Tabel 3

Planeeritavate kruntide pindalad, kruntide ehitusõigused ja lubatud katusekalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoone ± 0.00 (absoluut-kõrgus)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus/ abs. kõrgus)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 1	5920	100% M	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 2	5555	60% Ä; 40% T	3	1737	68.20 kuni 68.70	6- 12 m/ 74.70 kuni 80.70	0-20
Pos 3	4942	60% Ä; 40% T	3	1977	67.50 kuni 68.00	6- 12 m/ 74.00 kuni 80.00	0-20

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoone ± 0.00 (absoluutkõrgus)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus/abs. kõrgus)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 4	5864	60% Ä; 40% T	4	2346	65.70 kuni 66.20	6- 12 m/ 72.20 kuni 78.20	0-20
Pos 5	4135	60% Ä; 40% T	3	1654	66.20 kuni 66.70	6- 12 m/ 72.20 kuni 78.70	0-20
Pos 6	7545	60% Ä; 40% T	5	3018	66.00 kuni 66.50	6- 9 m/ 72.00 kuni 75.50	0-20
Pos 7	5696	60% Ä; 40% T	4	2278	68.00 kuni 68.50	6- 12 m/ 74.00 kuni 80.50	0-20
Pos 8	6062	60% Ä; 40% T	4	2425	67.50 kuni 68.00	6- 12 m/ 73.50 kuni 80.00	0-20
Pos 9	3549	100% Th	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 10	6929	60% Ä; 40% T	4	2570	67.30 kuni 67.80	6- 9 m/ 73.30 kuni 76.80	0-20
Pos 11	5653	60% Ä; 40% T	4	2261	67.50 kuni 67.00	6- 12 m/ 73.50 kuni 80.00	0-20
Pos 12	5995	60% Ä; 40% T	4	2398	66.00 kuni 66.50	6- 9m/ 72.00 kuni 75.50	0-20
Pos 13	5488	60% Ä; 40% T	3	1911	66.30 kuni 66.80	6- 12 m/ 72.30 kuni 78.80	0-20
Pos 14	6378	60% Ä; 40% T	4	2480	65.20 kuni 65.70	6- 12 m/ 71.20 kuni 77.70	0-20
Pos 15	2472	100% Th	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 16	1494	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 17	3813	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 18	40	100% Th	1	20	68.00 kuni 68.50	2- 3 m/ 70.00 kuni 71.00	0-20
Pos 19	8655	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub

L - transpordimaa;

Ä - ärimaa;

T - tootmismaa

Th - tootmishoonete maa

M - maatulundusmaa;

Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused.

3.4. Kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded." Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsimusklass on TP1.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat

hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad kuuluma tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt siis TP1; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberkrundi hoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

3.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 3). Kuni 20 m²-se ehitusaluse pindalaga kõrvalhoone võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala arvestades naabusõigusi ja tuleohutusest tulenevaid nõudeid. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Hoonestusalade määramisel on lähtutud järgmistest piirangutest:

- Jõhvi- Tartu- Valga põhimaantee 50 meetrisest maanteekaitsevööndist;
- Tõrvandi- Lemmatsi kõrvalmaantee 50 meetrisest maanteekaitsevööndist;
- olemasoleva kõrgepingeõhuliini kaitsevööndist (liini teljest 10 meetrit);
- vastavalt Ülenurme valla ehitusmäärusele, hoonestusala kaugus tänavapoolsel küljel 10 meetrit ning naaberkinnistu poolisel küljel 7 meetrit planeeritud kinnistupiirist;
- planeeritud puurkaevu ja reoveepuhasti sanitaarkaitsevöönditest (vastavalt 30 ja 50 meetrit)

Planeeritud hoonestusalade määramisel on arvestatud sellega, et vajadusel oleks võimalik teostada kruntide liitmist. Kruntide liitmine on lubatud Pos 2; 3; 4; ja 5 , Pos 7 ja 8 ning Pos 11 ja 12 juures. Planeeringu põhikaardil näidatud

suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 40 % planeeritud äri- ja tootmismaa krundi pindalast.

Ehitatavate äri- ja tootmishoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Planeeringualal hoonestuse värvi- ja materjalilahendus peab olema esinduslik ja hoonete ehitamisel peab kasutama kvaliteetseid materjale.

Planeeritud hoonete kandekonstruktsioonid võivad olla betoonist, kivist ja metallist. Planeeritud hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu, kivi, klaasi, krohvi, plekki või nimetatud materjale omavahel kombineerituna. Katusekattematerjalina võib kasutada rullmaterjale ja plekkmaterjale. Lubatud katusekallete vahemik on 0° - 20°.

Planeeritud äri ja tootmishoonete suhteline kõrgus (arvestatuna hoone nullist, vt tabel 3) on lubatud vahemikus 6 kuni 12 meetrit. Lubatud ei ole ehitada madalamat äri- ja tootmishoonet kui suhtelise kõrgusega 6 meetrit, kõrvalhoone (ehitusaluse pinnaga kuni 20 m²) võib rajada kõrgusega alla 6 meetri.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kõik äri- ja tootmismaakrundid ümbritseda piirdeaiaaga. Äri- ja tootmismaakruntidele juurdepääs nii transpordile kui ka inimestele tohib toimuda ainult planeeritud juurdepääsuteede poolset küljelt. Piirdeaedade ehitusmaterjalide osas pole planeeringuga piiranguid esitatud. Pos 2, 6, 9 ja 10 kruntidel tuleb piirdeaedade rajamisel silmas pidada olemasolevat kõrgepingeõhuliini ning sellest tulenevat ohtu. Pos 2, 6, 9 ja 10 kruntidel olevad piirdeaedad, mis jäävad kõrgepingeõhuliini alla, ei tohi õhuliini alla kukkudes sattuda voolu alla. Piirdeaedade kõrgus tohib olla kuni 2 meetrit. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, piirded peavad olema avaustega – ei tohi kasutada läbipaistmatut aeda. Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire.

Planeeringualale on lubatud ehitada järgnevad tootmise ja tootmisteenindus-ettevõtted, va:

- keemiatööstused, nn raske metallitöötlus (metallide sulatus vms);
- erivajadusi nõudvad ettevõtted;

- suured logistika- ja transportettevõtted;
- metsatöötlemise ettevõtte.

Ehitatavate hoonete võimalikud loendid ehitise kasutamise otstarve järgi:

Teenindushooned -

- sõidukite teenindushoone (12332);
- muu teenindushoone (12339);

Tööstushooned -

- toiduainetööstuse hoone (12514);
- ehitusmaterjalide ja toodete tööstuse hoone (12515);
- puidutööstuse hoone (12517);
- masina- ja seadmetööstuse hoone (12518);
- muu tööstusharu tootmishoone (12519);
- kergetööstuse hoone(12516);

põhihoone – büroohoone (12201).

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaakruntidele ei ole lubatud rajada selliseid äri- ja tootmisettevõtteid, mille tegevuse tagajärjel kandub naaberaladele tahm, saasteained, vibratsioon ning normidest suurem müra.

3.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Transpordi juurdepääs planeeringualale on kavandatud ühe uue peale- ja mahasõidu abil Tõrvandi- Lemmatsi kõrvalmaanteelt. Planeeringuala sisene liikluskorraldus on lahendatud kogujateedega. Planeeritud teemaa-ala laius on ette nähtud 15 meetrit, millest sõidutee laiuks on kavandatud 6,35 meetrit. Kogu planeeringuala ulatuses on lahendatud ka kergliiklusteede osa. Sõidutee ja kergliiklusteede kattematerjaliks on ette nähtud kõvakate. Planeeringus on ära näidatud orienteeruv juurdepääs (sisse-väljasõit) äri- ja tootmismaakrundile, mida võib projekteerimise käigus vajadusel kinnistupiiri ulatuses nihutada. Pärast planeeringus Pos 19 teemaa-ala krundile jäävate teede väljaehitamist annab arendaja need tasuta Ülenurme vallale üle.

Detailplaneeringuga on arvestatud koostatavas Ülenurme valla üldplaneeringus näidatud perspektiivse kogujateega, mistõttu on kavandatud ka Pos 16 liiklusmaakrunt. Perspektiivse kogujatee kaudu hakkab tulevikus juurdepääs toimuma nii olemasolevatele väikeelamukruntidele kui ka planeeritud reoveepuhastile. Senikaua kui kogujateed pole, toimub juurdepääs planeeritud reoveepuhastile servituudiga läbi Pos 14 äri- ja tootmiskaakrundi.

Planeeritud äri- ja tootmiskaakruntide sisest parkimiskorraldust käesoleva detailplaneeringuga ei lahendata. Planeeritud kruntide sisene liiklus- ja parkimiskorraldus lahendatakse projekteerimisel, kui on teada ettevõtte tegevusvaldkond ning sellest tulenev ruumivajadus ning samuti kui on teada kavandatud hoonete täpne paiknemine hoonestusallas. Juhul kui äri- ja tootmiskaakrundile ei ole võimalik rajada normidele vastavat parkimislahendust (parkimisala suurus ning parkimiskohtade arv), siis tuleb vähendada rajatavate hoonete ehitusalust pindala.

Vastavalt Maanteeameti poolt väljastatud planeerimistingimusi sätestavas kirjas (23.01.2006. a nr 11.3-2/132) on esitatud nõue, et tee kaitsevööndi ulatuses (50 m) jätta maa sihtotstarve muutmata, et reserveerida maa võimaliku teelaienduse tarbeks. Tartu ümbersõidu eelprojekti tulemusena (eeldatav valmimise tähtaeg 2007. a) selgub täpne teelaienduse asukoht.

Planeeringulahenduses on kergliiklustee viidud välja Jõhvi- Tartu- Valga maantee teemaa-ala krundini ning lisatud märkusena juurde, et antud kergliiklustee tuleb tulevikus välja viia esimesse ühistranspordi peatusse. Kergliiklustee paiknemine maanteekoridoris peab vastama Jõhvi- Tartu- Valga maantee rekonstrueerimise ja arengukavadele ning olema kooskõlas Maanteeameti projekteerimis- ja ehitusnõuetega. Vastavalt Maanteeameti kooskõlastusele tuleb kergliiklustee ristumisel T3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteega ette näha eritasapinnaliselt – jalakäijate tunneli või ülekäigusilla abil. Jalakäijate sillaga või tunneliga seonduvad küsimused tuleb lahendada T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee rekonstrueerimisprojekti ja maantee rekonstrueerimise käigus.

3.7. Haljastus ja heakord

Käesoleval planeeringualal puudub väärtuslik kõrg- ja madalhaljastus, mida tuleks säilitada. Detailplaneeringu lahendus näeb ette uue kõrghaljastuse rajamise. Planeeritud kõrghaljastus on ette nähtud nii äri – ja tootmiskaakruntidele kui ka kavandatud avalikus kasutuses olevale liiklusmaakrundile. Kuna detailplaneeringuga ei määrata ära hoonete täpset paiknemist (määratud on suurim lubatud ehitusalune pindala), siis planeeritud äri- ja tootmiskaakruntide sisene kõrg- ja madalhaljastus ning murupinnaga kaetud haljasalad tuleb lahendada ning täpselt määrata projekteerimise käigus. Pos 9, 10, 12 ja 15 krundipiirile on ette nähtud kas looduslik okaspuurivi või hooldatav okaspuuhekk. Okaspuude eesmärgiks on luua eraldatus planeeritud äri- ja tootmiskaakruntide ning olemasoleva väikeelamumaa vahele. Okaspuude liigiline kuuluvus ning vorm tuleb määrata projekteerimisel (puude kõrguse juures tuleb arvestada olemasolevate väikeelamukruntide valgusvajadust). Tulenevalt koostatavast Ülenurme valla üldplaneeringust on äri- ja tootmiskaakruntide haljastamisel esitatud järgmised nõuded:

- vähemalt 15% planeeritud tootmis- ja ärimaakruntide pindalast tuleb haljastada;
- vähemalt 2/3 haljastatavast alast, 10% planeeritud tootmis- ja ärimaakruntide pindalast, tuleb täis istutada kõrghaljastust.

Planeeritud äri- ja tootmiskaakruntide hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on haljastusprojekti olemasolu, hoonete kasutusloa saamise eelduseks on realiseeritud haljastusprojekt.

Pos 1 krundi maakasutuse sihtotstarve on ette nähtud maatulundusmaa ning antud krundile ei ole lubatud istutada kõrg- ega madalhaljastust enne, kui Maanteeamet ei ole määratlenud Jõhvi- Tartu- Valga maantee rekonstrueerimiseks ning laiendamiseks vaja mineva maa-ala suurust.

Haljasalal olevate maapinna kõrgusarvud määratakse projekteerimise käigus. Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Jäätmete kogumine kogu planeeringuala ulatuses toimub eraldi iga kinnistusiseselt.

Prügikonteinerite täpseid asukohti krundil pole planeeringuga määratud, kuid soovitatav on need paigutada selliselt, et see jääks külastajatele märkamatuks.

Planeeringualal tuleb järgida Ülenurme valla heakorra eeskirja (kinnitatud Ülenurme Vallavolikogu 24.09.2002 määrusega nr 18) ja Ülenurme valla jäätmehoolduseeskirja (kinnitatud Ülenurme Vallavolikogu 04.11.2003 määrusega nr 20). Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

3.8. Tehnovõrgud

3.8.1. Üldosa

Planeeringuga on lahendatud kõigi kavandatud kruntide tehnovõrkudega varustus. Tehnovõrguliinid on kavandatud maa-alustena. Kuna ei ole teada planeeritud kruntide täpset hoonestuskava, siis ei ole näidatud hoonete liitumispunktide täpseid asukohtasid – tehnovõrkude ühenduskohad krundi hoonestusaladega ning liitumispunktid tuleb määrata krundi tegelikust hoonestusest lähtuvalt projekteerimise käigus. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projekt.

3.8.2. Veevarustus

Käesoleval planeeringualal puudub tsentraalne veevarustus, mistõttu on detailplaneeringuga ette nähtud rajada lokaalne puurkaev. Puurkaevule on kavandatud omaette krunt (Pos 9). Vastavalt Tartumaa Keskkonnateenistuse poolt väljastatud kirjale (14.02.2006 nr 41-12-3/867) ning koostatud puurkaevuprojektile on planeeritud puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud viiekümnele meetrile kolmekümne meetrini.

3.8.3. Reoveekanaliseerimine

Käesoleval planeeringualal puudub ühisreoveekanaliseerimine. Liitumispunkti kaugus Tartu linna ühiskanalisatsioonivõrguga asub ca 2,8 km kaugusel.

Tulenevalt sellest on planeeritud lokaalne kinnine reoveepuhasti. Planeeritud reoveepuhastile on ette nähtud omaette krunt (Pos 15). Reoveepuhasti kuja on arvestatud 50 m, kuhu ei tohi rajada hoonestust. Puhastatud reovesi juhitakse olemasolevasse maaparanduskraavi, mille kaudu jõuab see Väänoja peakraavi ning sealt edasi Ilmatsalu jõkke. Olemasoleva maaparanduskraavi ja maaparandussüsteemiga seonduvad rekonstrueerimistööd määratakse projekteerimise käigus. Reoveepuhastite täpne tüüp ja võimsus määratakse projekteerimisega. Reoveepuhasti rikke korral peab olema tagatud avariilahendus, et vältida reovee sattumist otse loodusse.

3.8.4. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal ja selle vahetus ümbruses puudub sademeveekanaliseerimine. Planeeritud äri- ja tootmiskaakruntidelt kokkukogutud sajuvesi juhitakse esmalt iga kinnitu siseselt õlipüüdurisse ning sealt edasi sajuveekanaliseerimise abil olemasolevasse maaparanduskraavi. Äri- ja tootmiskaakruntide sisesed sajuveetorustike paiknemine ning õlipüüdurite asukohad määratakse projekteerimise käigus. Planeeritud avalikus kasutuses olevatel juurdepääsuteedel kogutakse sajuvesi kokku tänaval olevate restkaevudega ning juhitakse sajuveekanaliseerimise abil olemasolevasse maaparanduskraavi. Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

Olemasoleva maaparanduskraavi ja maaparandussüsteemiga seonduvad rekonstrueerimistööd määratakse ning lahendatakse projekteerimise käigus. Maaparandussüsteemidega seonduvad projekteerimislahendused peavad vastama Tartu Maaparandusbüroo poolt väljastatud kooskõlastustingimustele (25.06.06 nr 1.1/50).

Tõrvandi- Lemmatsi kõrvalmaanteega paralleelselt kulgeva juurdepääsutee ääres on sajuvee kogumiseks ette nähtud lahtine küvett, mille abil juhitakse sajuvesi planeeritud sajuveekanaliseerimisele.

3.8.5. Soojavarustus

Detailplaneeringu koostamise ajal puudub võimalus planeeringuala liitmiseks tsentraalse gaasivõrguga. Detailplaneeringus on ära näidatud planeeringuala sisene gaasitrassi paiknemine juhaks, kui tulevikus antud piirkonna arenedes tekib võimalus gaasivõrguga liitumiseks.

Soojavarustuse osas tuleb iga äri- ja tootmismaa krundi osa lahendada individuaalselt (täpne lahendus määratakse projekteerimise käigus).

3.8.6. Elektrivõrk

Planeeringualale on ette nähtud elektrivarustuse tarbeks uus alajaam. Alajaam on kavandatud omaette krundile (Pos 18). Toide alajaama tuuakse teisel pool Tõrvandi- Lemmatsi kõrvalmaanteed olevast olemasolevast kõrgepingeõhuliini mastist (täpne liitumispunkt määratakse projektiga). Tõrvandi- Lemmatsi kõrvalmaanteega paralleelselt kulgeva kergliiklustee alla on ette nähtud perspektiivne kõrgepingemaakaabel. Planeeringuala siseselt on kavandatud elektrivarustus ette nähtud ringvõrguna.

Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.8.7. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala on ette nähtud liita telekommunikatsioonivõrguga. Telekommunikatsioonivõrguga liitumine toimub teisel pool Jõhvi- Tartu- Valga põhimaanteed olevast olemasolevast Lemmatsi alajaamast. Tõrvandi- Lemmatsi kõrvalmaanteega paralleelselt kulgeva kergliiklustee alla on ette nähtud perspektiivne telekommunikatsiooniliin.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.8.8. Välisvalgustus

Planeeritud avalikus kasutuses olevate juurdepääsuteede maa-alale on planeeritud välisvalgustusliin, mille toide võetakse planeeritud alajaamast. Valgustite täpne paiknemine, valgustite tüüp ning kõrgus määratakse

projekteerimisega. Välisvalgustue projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

Planeitud äri- ja tootmismaa sisesed välisvalgustuslahendused määratakse projekteerimisega, kui on teada hoonestuse ja teede-platside paiknemine. Äri- ja tootmismaa sisene välisvalgustuse toide võetakse iga kinnistu siseselt.

3.9. Servituudid ja maade avalik kasutus

Planeeritud alal on tarvis seada isiklik kasutusõigus krunte läbivate kõigi tehnovõrkude alusele ja nende kohal olevale maale vastavale võrguettevõtjale. Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega maa on esitatud kaardil nr 5.

Detailplaneeringus on seatud krundile Pos 10 reaalservituut sõiduteele. Pos 14 krundile on seatud ajutine reaalservituut sõiduteel, seni kuni ei ole välja ehitatud läbi Pos 16 kulgevat perspektiivset kogujateed. Vastavalt Asjaõigusseadusele § 172- le reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Valitseva kinnisasja valdaja peab hooldama reaalservituudi alust ala. Reaalservituudi talumise hüvitises lepivad pooled kokku omavahel.

Planeeringualal on kavandatud isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks. Vastavalt Asjaõigusseadusele § 225-le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Tabel 5

Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi (krundi nimetus)	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 7; 8; 9; 10; 12; 14	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsiooni-võrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat telekommunikatsiooni liini.
Pos 7; 8; 9; 10; 12; 14	Isiklik kasutusõigus	Veevarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevarustuse valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat

Teeniv kinnisasi (krundi nimetus)	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
			veetoru.
Pos 2; 6; 9; 10	Isiklik kasutusõigus	Elektrivarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivarustuse valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat elektrikõrgepingeliini.
Pos 6; 9; 10; 12; 14;	Isiklik kasutusõigus	Elektrivarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivarustuse valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat elektrimadalpingeliini.
Pos 7; 8; 9; 10; 12; 14; 16	Isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimisvarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivarustuse valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat kanalisatsioonitoru.
Pos 7; 8; 9; 10; 12; 14	Isiklik kasutusõigus	Gaasivarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab gaasivarustuse valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat gaasitoru.
Pos 7; 8; 9; 10; 12; 14; 16	Isiklik kasutusõigus	Sademeveekanaliseerimisvarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab sademeveekanaliseerimisvarustuse valdajale õiguse hooldada kinnisasjal olevat sademeveekanaliseerimistoru.
Pos 10	Reaalservituut	Pos 9	Teeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja.
Pos 14	Ajutine reaalservituut	Pos 15	Teeservituut annab õiguse sõita sõidukiga mööda sõiduteed läbi teeniva kinnisasja.

3.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele. Äri- ja tootmiskaakruntide siseselt kokku kogutav sademevesi tuleb puhastada õlipüüdurites.

Planeeringualalt kokku kogutud reovesi tuleb juhtida planeeritud reoveepuhastisse. Reoveepuhasti tüüp ning selle võimsus peavad vastama planeeringualalt tulevale reoveekogusele. Reoveepuhasti rikke korral peab olema tagatud avariilahendus, et vältida reovee sattumist otse loodusse.

Jäätmete kogumine kogu planeeringuala ulatuses toimub eraldi iga kinnistusesiselt.

Prügikonteinerite täpseid asukohti krundil pole planeeringuga määratud, kuid soovitatav on need paigutada selliselt, et see jääks külastajatele märkamatuks. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

Planeeringualal tuleb järgida Ülenurme valla heakorra eeskirja (kinnitatud Ülenurme Vallavolikogu 24.09.2002 määrusega nr 18) ja Ülenurme valla jäätmehoolduseeskirja (kinnitatud Ülenurme Vallavolikogu 04.11.2003 määrusega nr 20). Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringulahendus näeb ette nii äri- ja tootmismaakruntidele kui ka teemaa-ala kruntidele uue kõrghaljastuse rajamise.

Kavandatud äri- ja tootmismaakruntidel ei ole lubatud tegeleda sellisesse valdkonda kuuluva äritegevusega, mille tulemusena lendub tolm, saasteained ja normidele mittevastav müra.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ jälgitavus (videovalve);
- ✓ parklate valgustus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;

üldkasutatavate alade korrashoid.

3.12. Planeeringu rakendumine

Detailplaneeringus ette nähtud avalikus kasutuses olevate sõiduteede, kergliiklusteede, teemaa-alal olevate haljasalade (koos planeeritud kõrghaljastusega) ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on

planeeringuala arendajal. Pärast planeeringus Pos 19 teemaa-ala krundile jäävate teede väljaehitamist annab arendaja need tasuta Ülenurme vallale üle.

Planeeritud äri- ja tootmiskaakruntidel olevatele hoonetele ei tohi väljastada ennem kasutusluba, kui ei ole välja ehitatud nõuetele vastavat reoveepuhastit ning rekonstrueeritud puhastatud reovee ja sajuvee ärajuhtimiseks ette nähtud olemasolevat maaparandussüsteemi (vastavalt vooluhulkadele).

Planeeritud äri- ja tootmiskaakruntide hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on haljastusprojekti olemasolu, hoonete kasutusloa saamise eelduseks on realiseeritud haljastusprojekt.

Planeeritud äri- ja tootmiskaakruntide hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeritud juurdepääsuteede (Pos 19) ehitusprojekti olemasolu, hoonete kasutusloa saamise eelduseks on realiseeritud teehitusprojekt. Kogu planeeringualal kavandatava ehitustegevuse ajal ei tohi ette näha ühtegi ajutist juurdepääsu Jõhvi- Tartu- Valga põhimaanteelt. Äri- ja tootmishoonete ehituse ajal Tõrvandi- Lemmatsi kõrvalmaanteele peale- mahasõit lubatud ainult detailplaneeringuga määratletud asukohast.

Pos 9 suurkaevukrundile on juurdepääsuks ette nähtud läbi Pos 10 kulgev teeservituut. Pos 15 reoveepuhasti krundile on ette nähtud läbi Pos 14 krundi kulgev ajutine teeservituut (seni kuni puudub Pos 16 kaudu juurdepääs perspektiivselt kogujateelt).

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.



4. Koostöö planeeringu koostamisel



5. Kooskõlastused

6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

- | | |
|---|-------|
| 1. Elion Ettevõtted AS
koostöö
Jaak Ulmas | lk 18 |
| 2. OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkond
koostöö
Taivo Huik | lk 18 |
| 3. Metsamaa maaüksuse omanik
reoveepuhasti asukoha kooskõlastus
Valdur Soop | lk 19 |
| 4. Tartumaa Keskkonnateenistus
Puurkaevu asukoha kooskõlastus
Jalmar Mandel | lk 20 |
| 5. Tartu Maaparandusbüroo
maa-ala sihtotstarbe muutmise kooskõlastus
Hannes Puu | lk 21 |
| 6. Tartumaa Keskkonnateenistus
detailplaneeringu kooskõlastus
Jalmar Mandel | lk 23 |
| 7. Tartu Tervisekaitsetalitus
detailplaneeringu hindamine
Andrei Smirnov | lk 24 |
| 8. Maanteeamet
detailplaneeringu kooskõlastus
Raul Vibo | lk 25 |

7. Kaardid

Situatsiooniskeem

Olemasolev olukord

Põhikaart

Tehnovõrkude planeering

Planeeritud maakasutus



8. Lisad