

# VILJANDI MNT 67 KRUNDI DETAILPLANEERING

Töö koostamisest huvitatud isik:

Automaat OÜ  
Turu tn 32, Tartu

Töö koostaja:

OÜ Hendrikson & Ko  
Raekoja plats 8, Tartu  
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr: 1633/11

Projektijuht: Merlin Kalle

.....

Koostajad: Merlin Kalle  
Jaana Veskimeister  
Kaili Ojaperv  
Veiko Kärbla  
Kaupo Paabo  
Helen Grosnõi



## SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	5
2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	5
3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD .....	6
4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	8
5 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS .....	9
6 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	9
7 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	9
8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	11
9 EHITISTEVAHELISED KUJAD .....	12
10 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....	12
11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS .....	14
12 EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE .....	17
13 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	18
14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	19
15 MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.....	19
16 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	20
<b>B - KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....</b>	<b>21</b>
<b>C – JOONISED (lisatud eraldi failidena)</b>	
1. SITUATSIOONISKEEM M 1:10000	
2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	
3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD M 1:5000	
4. PÕHIJONIS M 1 : 500	
5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1 : 500	
6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500	
7. TEHNOVÕRKUDE ÜHENDUSSKEEM M 1:6500	



## A - SELETUSKIRI

### 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 08.05.2012 korraldus nr 484 *Viljandi mnt 67 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Viljandi mnt 67 krundile ehitusõiguse määramiseks äriotstarbelise hoone püstitamiseks.

Tartu linna üldplaneeringu aastani 2030+ kohaselt on tegemist kaubandus- ja teenindusettevõtte maaga, kus kavandatava hoonestuse lubatud kõrgus on 2 – 4 korrust.

Planeeritavale alale ärihoone kavandamine ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

### 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala aluskaardina on kasutatud REIB OÜ (reg.kood: 10434933) poolt septembris 2015 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr TT-3991-T).

Planeeringuala asub Tartu linnas Veeriku linnaosas, hõlmates tervikuna katastriüksusi Viljandi mnt 67 (kü tunnus 79501:002:0052) pindala 9733 m<sup>2</sup>, sihtostarve 100% sihtotstarbeta maa ja Viljandi maantee T67 (kü tunnus 79501:002:0053) pindala 2051 m<sup>2</sup>, sihtostarve 100% transpordimaa ning piirnevat ala.

Planeeringuala suuruseks on ca 1,4 ha.

Planeeritav ala külgneb kolmest küljest transpordimaaga: idasuunast Arhitekti tänavaga, läänest põhimaanteeaga nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning lõunast Viljandi maanteeaga.

Alale juurdepääs toimub Viljandi maanteelt.

Planeeringualal puudub hoonestus.



Planeeringualal suuri maapinna kõrguse erinevusi ei ole; ala on kasutuseta rohumaa, kus esineb vähesel määral isetekkelisi puid-põõsaid. Väärtuslik kõrghaljastus puudub. Viljandi mnt 67 idapiir külgneb Arhitekti tn maa-alal kõrge ja tiheda põõsareaga.

Viljandi mnt 67 kinnistul asuvad mitmed kitsendusi põhjustavad objektid ning kinnistule ulatuvad mitmed kitsendusi põhjustavate objektide kaitsevööndid. Kitsendusi põhjustavateks objektideks on elektri õhuliinid, sidekaablid ning riigimaantee. Planeeringuala edelanurka läbib tänavavalgustuskaabel.

Planeeringualaga seonduvad olemasolevad kitsendused on järgmised:

- 15 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m (õhukaabli kasutamise korral 3 m) mõlemal pool liini telge;
- 35 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini telge;
- 110 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini telge;
- Sidekaabli (sideehitise) kaitsevöönd mõlemal pool sideehitist 1 m sideehitisest sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni;
- ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (*Euroopa teedevõrgu maantee*) kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 50 m.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus<sup>1</sup>.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud Looduskaitseaduse alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 2.

### **3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartu linna piiril. Teisele poole Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed jääb Kambja vald.

Planeeringualast loodesuunda teisele poole riigimaanteed jäävad ärimaa sihtotstarbelised krundid nagu näiteks Mariine Auto Tartu ning AS Silberauto Eesti, mis tegelevad automüügi, -teeninduse ja -varuosadega.

Ka planeeringualast kagusuunda jääv Viljandi mnt 48 krunt on ärimaa sihtotstarbeline ning seal asuvad Dafline Auto OÜ autokauplus ja remonditöökoda ning sõidukite tehnoülevaatuse ja teenindamise hoone. Nimetatud krundil on kehtestatud detailplaneering, mille kohaselt rajatakse krundile kaks uut hoonet – müügisalong ja viilhall.

---

<sup>1</sup> Ehitusseadustik § 72 lg 4

Vaid idasuunal külgneb planeeringuala väikeelamupiirkonnaga.

Kuivõrd väikeelamu piirkonna ja käesoleva detailplaneeringuga kavandatava hoonestuse vahele on planeeritud ulatusliku kõrghaljastuse ja müratõkke rajatise (piirdeaia) rajamine, samuti on loobutud Arhitekti tänava kasutamisest juurdepääsuna planeeringualale, siis on planeeritava äriotstarbelise teenindus- ja kaubandushoone kavandamine alale sobilik. Kavandatud tegevus on ka üldplaneeringu kohane, kuna Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist kaubandus- ja teenindusettevõtte maaga (vt skeem 3.1), kus juhtotstarvet toetavaks otstarbeks on büroohoone maa. Alal on detailplaneeringut koostamata lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Vastavalt üldplaneeringule peab krundile kavandatav tegevus sobituma piirkonda.



Skeem 3.1. Väljavõtte Tartu linna üldplaneeringu maa- ja veealade üldiste kasutustingimuste joonisest, kus planeeringuala on märgitud punase joonega. ÄT tähistab kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, hall värvus tänava maa-ala

Käesoleva detailplaneeringu alast lõunasuunda jääb kehtestatud Viljandi mnt 50, 60 ja lähiala detailplaneeringuga hõlmatud ala. Nimetatud planeering näeb alale ette nii elumumaa kui ärimaa (ringtee vahetus läheduses; lubatud kuni 2 korrust) sihtotstarbe. Elektriõhuliini kaitsevööndialune maa on kavandatud üldmaaks. Ärimaa otstarbelisele krundile on kavandatud juurdepääs Viljandi maanteelt ning krundi parkimine ette nähtud elektriõhuliini kaitsevööndis.

Kambja vallas, planeeringualast edelasuunas, on kehtestatud Ülenurme ja Tähtvere valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Viljandi maantee laiendus“.

Planeeringu algatamise hetkel ulatus Viljandi mnt 67 kinnistu E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteeeni. Käesolevaks ajaks on Viljandi mnt 67 kinnistust võõrandatud 2051 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa sihtotstarbega kinnistu nimetusega Viljandi maantee T67.

Välja on ehitatud põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Tartu läänepoolse ümbersõidu I ehitusala rekonstrueerimise tehnilise projekti korrektuuri kohane ringtee ja teede lahendus, samuti juurdepääs Viljandi mnt 67 krundile.

Planeeringuala asukoht Tartu linnas on vaadeldav joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

## 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringujärgselt moodustatakse planeeringualal kaks krunti: üks ärimaa ja üks transpordimaa sihtotstarbeline.

Krundile Pos 1 kavandatakse madala külastusintensiivsusega äriotstarbeline teenindus- ja kaubandushoone, mille ülemistele korrustele on võimalik rajada büroopinnad. Krunt Pos 2 reserveeritakse perspektiivse E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojekti kohase maanteetrassi ning rambi tarbeks, kuid sellele võib kuni eelprojekti kohaste rajatiste püstitamiseni rajada krundiga Pos 1 koos toimiva kõvakattega parkimis- ja manööverdamisala.

Planeeringualal asuv Viljandi maantee T67 krunt on käesolevaks ajaks riigi omandis transpordimaana, olles ette nähtud põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Tartu läänepoolse ümbersõidu I ehitusala rekonstrueerimise tehnilise projekti korrektuuri kohase maanteetrassi rajamiseks.

Krundile Pos 2 on kuni ülalviidatud eelprojekti kohase maanteetrassi ja rambi rajamiseni lubatud rajada kõvakattega parkimis- ja manööverdamisala, mille ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Perspektiivis on võimalik krundile Viljandi maantee T67 rajada samuti E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojekti kohane maanteetrass koos selle juurde kuuluvaga.

Krundile Pos 2 võib rajada kõvakattega parkla- ja manööverdamise ala kuni krundi võõrandamiseni Eesti Vabariigile (Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojekti kohase maanteetrassi ja rambi ehitamiseks). Vajadusel määratakse parkla- ja manööverdamisalaga seotud tingimused võõrandamise lepingus.

Kruntide moodustamist iseloomustab joonis nr 5 planeeritud maakasutus ja kitsendused.



## 5 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Teisele poole maanteed jäävate hoonete ehitisealused pindalad jäävad vahemikku ca 800-3000 m<sup>2</sup>. Planeeringuga ettenähtud hoone suurim lubatud ehitisealune pind -1200 m<sup>2</sup> - sobib seega kontaktvööndis asuvate ärihoonete mahtudega.

Krundile Pos 2, mis on reserveeritud perspektiivse E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojekti kohase maanteetrassi ning rambi tarbeks, võib kuni eelprojekti kohaste rajatiste püstitamiseni rajada krundiga Pos 1 koos toimiva kõvakattega ala. Parkimis- ja manööverdamisala aitab vähendada autode parkimis ja manööverdamisvajadust krundi Pos 1 Arhitekti tänava poolses küljes vähendades seega miinimumini võimalikke häiringuid elamualale.

## 6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud perspektiivsest E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojekti kohasest maanteetrassist ja rambist (arvestatud on Maanteeameti tingimustega detailplaneeringu koostamiseks 09.08.12 nr 15-2/12-00191/147) ning olemasolevate säilivate elektri õhuliinide kaitsevööndite maksimaalsest ulatusest ning seaduses sätestatud piirangutest.

Hoonestusala lõunakülge Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Viljandi mnt ristmiku poolsele küljele on planeeritud kohustuslik ehitusjoon, millest teedale lähemale hoonet rajada ei tohi.

Hoonestusala on seotud krundipiiridega (vaadeldav *Põhijoonisel*).

Planeeringujoonisele kantud hoonestusala piires on võimalik valida hoonestuse asukohta ja kuju.

Kuna hoonestusala on suurem kui planeeritav hoone, on hoonestusalale võimalik projekteerida ka parkla (olenevalt hoone kasutusotstarbest ja konfiguratsioonist).

Planeeritud hoonestusala jääb osaliselt ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (*Euroopa teedevõrgu maantee*)<sup>2</sup> kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, vibratsioon) esinemine. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparametrite osas. Olukorra hindamine ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus lasub arendajal.

## 7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesolevas planeeringulahenduses on arvestatud E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojektiga, mis on kinnitatud Maanteeameti peadirektori 22.07.2008. a korraldusega nr 167.

<sup>2</sup> Ehitusseadustik § 71 lg 2

Planeeringualaga piirneval alal on eelprojektiga ette nähtud eritasandilise liiklussõlme rajamine.

Arvestades põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Tartu läänepoolse ümbersõidu I ehitusala rekonstrueerimise tehnilise projekti korrektuuri, on krundile Pos 1 rajatud juurdepääs otse Viljandi maanteelt, et Arhitekti tänava elanike häiring oleks minimaalne. Juurdepääs on lahendatud vastavalt normatiividele, sh sõidukite pöörderaadiused.

Arhitekti tänava elementide muutmist ei ole kavandatud ja tänav säilib senisel kujul.

Parkimine on lahendatud krundil Pos 1, kaasates vajadusel ajutise parkimis- ja manööverdamisalana ka krundi Pos 2. Kavandatava hoone suletud brutopind on ligikaudu 2920 m<sup>2</sup>. Kavandatakse madala külastusintensiivsusega tegevus.

**Tabel 1. Standardi<sup>3</sup> kohane parkimisarvutus (sõidukid)**

Krundi nr	Suletud brutopind	Kohtade arv vastavalt standardile
Pos 1	2920 m <sup>2</sup> * 40%=1168 m <sup>2</sup>	(1168/40 <sup>4</sup> )=29
	2920 m <sup>2</sup> * 60%=1752 m <sup>2</sup>	(1752/30 <sup>5</sup> )=59
		Kokku 88

**Tabel 2. Standardi<sup>3</sup> kohane parkimisarvutus (jalgrattad)**

Krundi nr	Suletud brutopind	Kohtade arv vastavalt standardile
Pos 1	2920 m <sup>2</sup> * 40%=1168 m <sup>2</sup>	(1168/100 <sup>6</sup> )=12
	2920 m <sup>2</sup> * 60%=1752 m <sup>2</sup>	(1752/50 <sup>7</sup> )=35
		Kokku 47

Krundi Pos 1 parkimiskohtade arv (sh jalgrataste parkimiskohtade), paigutus ning parkla konfiguratsioon määratletakse lõplikult projekteerimisel olenevalt rajatava hoone suletud brutopinna tegelikust väärtusest, asetusest hoonestusalal ning kasutusotstarvetest vastavalt kehtivale standardile<sup>8</sup>. Parkla tuleb liigendada haljastusega.

Rajada tuleb katkematu jalgtee Viljandi maanteelt krundil Pos 1 asuva hoone sissepääsuni. Jalgtee rajada parklaalast erinevas tasapinnas, mis tagab jalakäijatele turvalisema juurdepääsu. Jalgtee rajamine on Viljandi mnt 67 krundi omaniku kohustus.

<sup>3</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad

<sup>4</sup> Arvestatud asutused (1/40) „väikeelamute alal“

<sup>5</sup> Arvestatud kauplused (1/30) „väikeelamute alal“

<sup>6</sup> Arvestatud asutused (1/100) „keskuse klass- mujal alal“

<sup>7</sup> Arvestatud muu kauplus (1/50) „keskuse klass- mujal alal“

<sup>8</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad

Asfalteeritud tohib olla ainult sõidukite liiklemiseks ja parkimiseks vajalik ala.

Parkla on kavandatud 110 kV elektri õhuliini alla ning selle kaitsevööndisse. Juurdepääsutee krundile asub samuti 110 kV elektri õhuliini kaitsevööndis. Parklaalale jääb ka elektri õhuliini mast. Projekteerimisel kavandada õhuliini masti ümber nn ohutussaar minimaalse raadisusega 1,5 m.

110 kV elektri õhuliini alla jääval parkimisalal peab olema tagatud 7 m vahekaugus parkla pinna ja 110 kV elektri õhuliini alumise juhtme vahel. AS Elering, 110 kV elektri õhuliini valdajana, ei vastuta võimalike elektri õhuliinist tulenevate kahjustuste (jääpurikad jms) eest.

Liiklus- ja parkimiskorraldus on kajastatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

## 8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval krundil Pos 1 ning krundil Pos 2 puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Krundil Pos 1 peab haljasmaa osakaal olema vähemalt 31% krundi pindalast, millest omakorda ca 10% peaks olema kõrghaljastuse all. Haljastuse osakaalu ei tohi parkimislahendusega vähendada. Kõrghaljastus on võimalik rajada krundi Pos 1 Arhitekti tänava poolsele küljele, krundi piiri ja parkimisala vahele ning vajadusel ka kavandatava hoone külgedele.

Planeeritava parkla ja Arhitekti tn vahelisele alale istutatava kõrghaljastuse suurim lubatud kõrgus on 4 m, kuna haljastus rajatakse elektri õhuliini kaitsevööndisse. Haljastus peab olema igihaljas. Nimetatud kõrghaljastus moodustab krundi Pos 1 ning Arhitekti tn hoonete vahele täiendava „rohelise“ puhverala.

Mujal planeeringualal on kõrghaljastuse rajamine võimatu säilivate elektri õhuliinide või rajatava elektrikaabli tõttu.

Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) anda ehitusprojekti mahus.

Liiklemiseks mittevajalik ala on kavandatud haljastatavaks (muru, madalhaljastus).

Kuna Arhitekti tänav säilib senisel kujul, säilib ka sealne haljastus, mis suurendab „rohelist“ puhverala veelgi.

Planeeringujoonistele kantud kõrghaljastuse asukohad on indikatiivsed ning täpsustuvad projekteerimisel.

Parkimisala ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusalad ei kattuks lumeladustusaladega. Samuti ei ole lubatud lumelaotusala kavandada Elering AS 110 kV liinijuhtmete alla ning nende projektsioonist 5 m kaugusele. Lumeladustusalade konkreetne asukoht oleneb täpsustatud parklalahendusest ning selgub projekteerimise käigus.

Krunt Pos 1 ning võimalusel ja vajadusel krundile Pos 2 rajatav parkimis- ja manööverdusala on kavandatud piirata. Piirde täpne asukoht täpsustub projekteerimisel.

Piire on kavandatud metallist, kuni 1,8 m kõrgusena ning läbipaistvana.

Krundi Pos 1 ja Arhitekti tänava ühisele krundipiirile on kavandatud 1,8 m kõrgune puidust läbipaistmatu müra piirav rajatis (piirdeaed).

Lahtiste ladustamisplatside kavandamine krundile Pos 1 on keelatud.

## 9 Ehitistevahelised kujud

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega<sup>9</sup>. Planeeringujärgselt on kavandatud ühe hoone rajamine, mis asub naaberhoonetest normatiivsel kaugusel.

Planeeritav tegevus liigitub ülalnimetatud määruse Lisa 1 kohaselt IV (teenindus- ja kaubandushoone) ja V kasutusviisi (büroohoone) alla. Planeeritud hoone minimaalseks tuleohutusklassiks TP-2. Konkreetne hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus tulenevalt hoone kõrgusest, töötajate arvust ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

## 10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevatest tehnovõrkudest läbivad planeeringuala 15 kV, 35 kV ja 110 kV elektri õhuliinid ning telekommunikatsiooniliin planeeringuala edelaosas. Arhitekti tänaval kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri madalpingekaablid. Tänaval on olemas tänavavalgustus.

Kõik maapealsed krundi Pos 1 teenindavad tehnovõrgud peavad asuma krundil.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 6 *Tehnovõrkude planeering* ning joonisel nr 7 *Tehnovõrkude ühendusskeem*.

### 10.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine, sademevesi

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 09.07.2012 INF/637.

Krundile Pos 1 on veeühendus planeeritud Arhitekti tn veetorust. Reovee eesvooluks on kavandatud Arhitekti tn kanalisatsioonitorustik.

Arhitekti tn-le on kavandatud perspektiivne sademeveetorustik.

Enama kui 10 parkimiskoha rajamisel tuleb sademevesi krundil koguda ja puhastada muda-õlipüüduris. Krundi Pos 1 sademevee käitlemiseks võib kasutada alternatiivselt erinevaid variantlahendusi, konkreetne lahendusvariant leitakse projekteerimisel:

<sup>9</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

- 1) Alates Ravila tn ristmikul asuvast olemasolevast De 675 sademeveekollektorist kuni planeeringualani ehitatakse Viljandi maanteel välja Tartu linna üldplaneeringu järgne perspektiivne sademeveekanaliseerimise põhitrass (ca 660 m) ning planeeringuala sademevesi suunatakse tänavatorustikku;
- 2) Juhul kui sademevee tänavatorustikku ei ole planeeringu elluviimise ajaks välja ehitatud, rajatakse krundile Pos 1 lokaalne sademevee pinnasesse juhtimise immutussüsteem. Pinnasevee sügavus (4,25 m sügavusel maapinnast) ning teised ehitusgeoloogilised tingimused on sobivad lokaalse süsteemi rajamiseks (ehitusgeoloogiline informatsioon on esitatud Ehitusgeoloogiaauuringu töös nr 197-98, mis on vaadeldav planeeringu lisade kaustas).  
Sademevee immutussüsteemis kogutakse vesi kokku maa alla paigaldatud geotekstiiliga kaetud kastide abil, millest vesi imendub seejärel pinnasesse. Krundi Pos 1 kõvakattega alade ning hoone katusepinna sademevee imutamiseks on vajalik orienteeruvalt 200 kasti, mis võtavad enda alla maa-ala ligikaudse suurusena 1,2 m x 24 m.  
Sademevee immuti minimaalne kaugus elektri õhuliini postist võib olla 10 m. Sademevee immuti täpne lahendus ning asukoht planeeringualal selgub projekteerimisel.
- 3) Ala edelanurgas asuvale ringteele, selle elementidele ja lühikesele Viljandi mnt lõigule ning põhimaantee äärde on välja ehitatud põhjasuunalise kulgemisega sademeveekanaliseerimise torustikud. Samuti on põhimaantee äärde rajatud kraav. Projekteerimisel teostada täpsed sademeveehulga arvutused/dimensioneerimine selgitamaks välja võimaluse krundi Pos 1 sademevesi juhtida ringtee juurde rajatud sademeveekanaliseerimise torustikku või kraavi. Ehitusprojekti koostamiseks, millega kavandatakse sademevee juhtimist riigitee alusel maal asuvasse kraavi või sademeveekanaliseerimise, tuleb taotleda Maanteeameti nõuded EHS § 99 lg 3 alusel ning kooskõlastada projekt Maanteeametiga.

Krundi Pos 2 sademevee ärajuhtimine lahendatakse projekteerimisel, Viljandi mnt T67 maa-alal on välja ehitatud nii sademeveekanaliseerimise torustikud kui sademeveekraav.

## **10.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus**

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks AS Elering tehnilised tingimused nr 14-1/287 05.07.2012, AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilised tingimused nr 195239 27.09.11 ning Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused nr 203685 05.09.2012. Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilisi tingimusi täpsustati 2016.a.

Krundi Pos 1 hoonestusala on kavandatud 8 m ulatuses 110 kV elektri õhuliini kaitsevööndisse.

Olemasolev maanteepoolne Tartu-Nõo 15 kV ja kaheahelaline Tartu - Lemmatsi ning Tartu - Reola 35 kV elektri õhuliin on kavandatud asendada maakaabelliinidega.

35 kV kaheahelaline õhuliin on kavandatud asendada maa-aluste kaabelliinidega alates ankrumastist nr 10 kuni ankrumastini nr 12 (ca 2x470 m). 15 kV õhuliin on kavandatud asendada maa-aluse kaabelliiniga alates mastist nr 16 kuni mastini nr 18 (ca 190 m).

Krundi Pos 1 elektrivarustuseks on kavandatud 0,4 kV elektri maakaabelliinid Saialille 2/4 asendatava kaablikapi ja Arhitekti 36 kaablikapi reservfiidritest. Krundi idaossa parkla äärde on planeeritud vundamendil 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga. Nimetatud kaablikappidest planeeringuala liitumiskilbini kavandatud elektriliin läbib ka tänavaid. Pärast maakaabelliinide paigaldamist tuleb kõik tänavad taastada.

Planeeritud elektri maakaabelliinide konkreetne asukoht täpsustub projekteerimisel.

Arhitekti tn on varustatud välisvalgustusega.

Krundile Pos 1 projekteeritava välisvalgustuse asukoht ja suund peab olema Arhitekti tn elamukrunte kõige vähem häiriv. Vältida valgusreostuse teket.

### **10.3. Soojavarustus**

Planeeringuala ei asu Tartu linna üldplaneeringu kohases kaugküttepiirkonnas. Soojavarustus lahendatakse maagaasiga.

### **10.4. Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr 22593016.

Krundi Pos 1 sidevarustuse tagamiseks on kavandatud rajada telekommunikatsioonikaabel sidekaevust nr 4848, mis asub Arhitekti tn ja Viljandi mnt nurgal.

Telekommunikatsiooniliini konkreetne asukoht täpsustub projekteerimisel.

### **10.5. Gaasivarustus**

Planeeringulahenduse koostamisel on aluseks AS EG Võrguteenus tehnilised tingimused nr PJ- 353/12.

Krundi Pos 1 varustamiseks maagaasiga on kavandatud gaasitorustik Viljandi mnt gaasitorustikust.

### **10.6. Tuletõrje veevarustus**

Olemasolev maa-alune hüdrant asub Arhitekti tn-l Viljandi mnt ja Arhitekti tn veetoru hargnemissõlmes ning tagab planeeringuala tuletõrje veevarustuse.

## **11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritav ala asub osaliselt ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi *Euroopa teedevõrgu maantee*; põhimaantee nr 2/E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 183,51-183,61) kaitsevööndis.

E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojektiga ei ole ette nähtud müratõkkeseina rajamist, mistõttu on

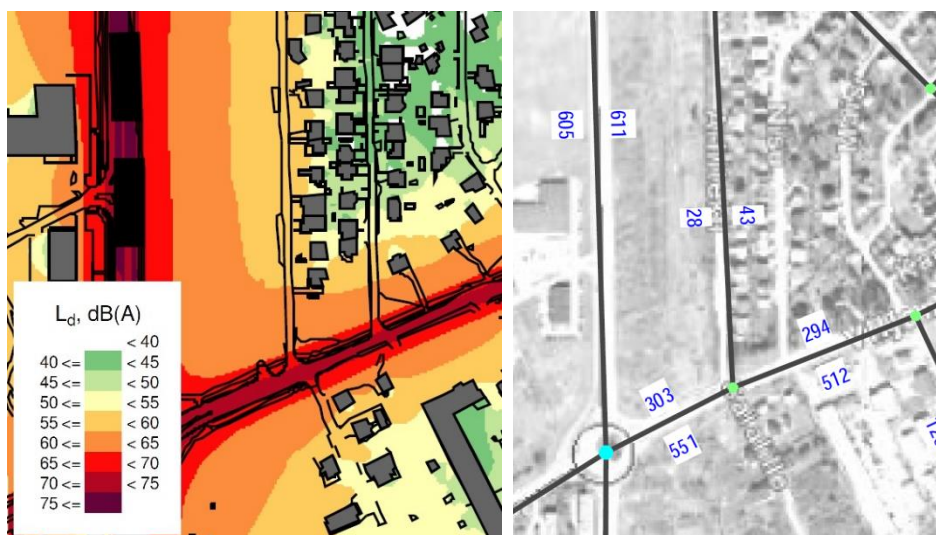


Maanteeamet teavitanud, et kinnistul võib esineda normatiive ületavaid keskkonnaparameetreid (müra, tolm, vibratsioon). Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas ning olukorra hindamine ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus lasub arendajal.

Detailplaneeringuala (ärimaa, Tartu linna üldplaneeringu aastani 2030+ kohaselt kaubandus- ja teenindusettevõtte maa) ei ole otseselt müratundlik ala<sup>10</sup>. Planeeritavate tegevuste kavandamisel tuleb lähtuda eelkõige madala mürafooni tagamisest lähimatel müratundlikel aladel (Arhitekti tn eluhooned).

Liikluspõhine müra piirväärtus olemasolevatel elamualadel on 60 dB päeval ja 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval/60 dB öösel.

Vastavalt 2017. a valminud Tartu linna välisõhu mürakaardile<sup>11</sup> küündib vaadeldavas piirkonnas Viljandi mnt linnasisese lõigu äärsete hooneteni päevane müratase ca 60-64 dB. Arhitekti tn ääres jääb Ringtee tn (Tallinn-Tartu-Luhamaa mnt) liiklusest põhjustatud päevane müratase vahemikku 55-59 dB.



Skeem 11.1. Väljavõtte Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi päevase mürataseme joonisest ning 2017. a liiklusuuringu<sup>12</sup> õhtuse tiptunni liikluskooormuste skeemist (päeva summaarse liikluskooormuse ligikaudseks tuletamiseks võib tiptunni liikluskooormuse korrutada 10-ga)

Ka planeeringu realiseerimise järgselt jääb Arhitekti tänav linnakeskkonna mõistes madala liikluskooormusega tänavaks, planeeringulahendus näeb alale ette juurdepääsu otse Viljandi maanteelt ning Arhitekti tänav liiklusele seega mõju puudub.

Viljandi mnt liikluskooormus ei suurene planeeringu realiseerimise järgselt märkimisväärselt. Olenevalt äri- ja büroopindade iseloomust võib parkimiskohtade arvu alusel prognoosida maksimaalselt 500...700 liikumist

<sup>10</sup> Keskkonnaministri määrus „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (vastu võetud 16.12.2016 nr 71)

<sup>11</sup> Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, OÜ Hendrikson & Ko, 2017, <https://www.tartu.ee/et/uurimused/tartu-linna-valisohu-strateegilise-murakaardi-ajakohastamine>

<sup>12</sup> Liikluskooormuse uuring Tartu linnas 2017. aastal, Inseneribüroo Stratum, 2017, <https://www.tartu.ee/et/node/7039>

päevas (tipptunnis ca 30...60 liikumist), millega ei kaasne märkimisväärtset muutust Viljandi mnt liikluses. Nt kogu päeva hinnatud mürataseme tõusuks 0,5 dB võrra peaks Viljandi mnt liikluskooormus (2017. a andmetel ca 800 sõidukit tipptunnis ehk ca 8000 sõidukit ööpäevas) suurenema rohkem kui 12...13 % ehk ca 1000 sõiduki võrra, mis antud ärimaa puhul ei ole reaalne ka juhul, kui kogu lisanduv liiklus liiguks ühes suunas. (võrdluseks, nt liikluskooormuse kahekordistumine toob kaasa vaadeldava ajaperioodi mürataseme suurenemise 3 dB võrra).

Parkimisplats on ette nähtud lähimatest naaberhoonetest 40...60 m kaugusele, mis päevasel ajal teostatavate liikumiste korral ei põhjusta müra normväärtuse ületamist (õist tegevust ärimaal ei kavandata).

Planeeringulahenduses ette nähtud hoonemahu väljaehitamisel toimib rajatav hoone Ringtee tänavalt pärinevat müra silmas pidades müratõkkeseinana. Positiivne mõju avaldub kõige enam just planeeringualale kõige lähemal asuva Arhitekti tn 36 kinnistul, mis jääb täies mahus rajatava teenindushoone varju. Pisut vähem on positiivne mõju tuntav Arhitekti tn 34 kinnistul, kaugematel kinnistutel efekt tuntavalt ei avaldu.

Lisaks on planeeritava kinnistu idapoolsele küljele ette nähtud haljasala ning müratõkkesein, mis täiendavalt vähendavad nii planeeringualalt kui ka kaugemal asuvalt maanteelt tulenevaid mõjusid. Võrreldes hetketingimustes puhveralal asuva suhteliselt hõredalt haljastatud haljasalaga on rajatava hoonemahu, müratõkke ning haljasala näol selgelt tegemist efektiivsema puhvriga Ringtee tn ning eluhoonete vahel.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ka ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Ehitustööde aegset müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega ning ehitustöid on lubatud teostada ainult päevasel ajal.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel lähtuda muuhulgas kehtivatest normdokumentidest, mis käsitlevad välisõhus leviva müra normtasemeid ja mürataseme mõõtmise, määramise ning hindamise meetodeid; müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodeid; ehitiste heliisolatsiooninõudeid ning õhu- ja löögimüra.

Krundile Pos 1 ulatuva 110 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis esinevad elektri- ja magnetväljad, mille tugevus sõltub õhuliini pingest ning liini läbiva voolu hulgast. Elektromagnetvälja tugevuse piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 21. veebruari 2002.a. määrusega nr. 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“. Antud määruse kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektrivälja tugevus ületada 5000 V/m (5kV/m) ning magnetvoo tihedus 100  $\mu$ T (0,1 mT). Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitustes.

Väljad on tugevamad liini vahetus läheduses, liinist eemaldumisel väheneb välja tugevus oluliselt. 110 kV liini magnetvälja tugevus on 1 m kõrgusel maapinnast ja 17 m kaugusel (Pos 1 krundi planeeritud hoonestusala kaugus) liini teljest 1,9



µT. Antud näitaja jääb oluliselt alla kehtestatud piirnormi ning seega ei põhjusta negatiivset mõju tervisele.

Õhuliini poolt põhjustatud elektromagnetilised väljad võivad indutseerida voole ja pingeid liini lähedastes juhtivates objektides. Induktsiooni mõju peab arvestama ka elektriliini lähedal paiknevate pikkade metallrajatiste (näiteks sidepaigaldised, tarad, liinid või torud) või suuremõõtmeliste objektide (näiteks juhtivad katused, mahutid või suured veokid) puhul. Enamik mõjusid ongi seotud indutseeritud pingetega metallkonstruktsioonides ja -objektides, mis pole hästi maandatud. Neil juhtudel peab vaadeldava objekti iga juhtiva osa maandama.

Kõrgepingeliini kaitsevööndis planeeritav tegevus on võrguvaldajaga kooskõlastatud.

Jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtestatud õigusaktidele ning Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Saastatus võib tekkida eelkõige krundil avariilukorra esinemisel. Avariilukordade esinemise saab viia miinimumini, kui:

- krundil korraldatakse läbimõeldud jäätmekäitlus;
- liikluslahendus tagab piisava manööverdusruumi;
- liiklemine toimub kõvakattega teel, milliselt on võimalik likvideerida õlijäägid, kütus ilma et ohtlikud ained jõuaksid pinnasesse või põhjavette. Vajadusel tuleb rakendada täiendavaid meetmeid, et leevendada maanteest tulenevat keskkonnaparametrite ületamist.

## 12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Olulisemad arhitektuurinõuded on kajastatud põhijoonisel.

Arvestades vajadusega võimaldada maanteel kiirsahkadega lumetõrjet ning perspektiivse eritasandilise liiklussõlme koosseisu kuuluva rambi ehitust (vastavalt 09.08.12 Maanteeameti kirja nr 15-2/12-00191/147 p 8) on arhitektuurilis-ehituslike võtetega esitatud järgmised variandid:

1. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt poolsel küljel rajatakse hoone sein külgsurvet taluva tugimüürina. Akende ja avade rajamisel jälgida, et oleks tagatud avade ja nende täidete kaitstus kiirsahkamisel õhkupaisatava lume ja jää eest. Avade ja nende täidete kaitstus tagada asukoha (paiknemise kõrgus ja suund) ja/või varjestavate elementide (ekraanid, katted jms) abil. Arhitekturse projekti dokumentatsioonis tuua juba eskiisi staadiumis eraldi välja kaalutlused ja abinõud fassaadi ning selle detailide kaitstuse osas võimalike kiirsahkamisest tulenevate ohtude eest.
2. Hoonestuse kandvad ja jäigastavad konstruktsioonid on igal juhul ja kogu ulatuses insener-tehniliselt vibratsiooni taluva lahendusega.
3. Hoone välisseina rajamisel hoonestusala piirile valitakse välisseina materjalid sellised, mis peavad vastu pinda hooga tabavatele jää ja lume tükidele ning libedusetõrjel kasutatavale killustikule või liivale. Lisaks on välisviimistlus maantee poolses küljes kuni 2 m kõrguseni planeeritavast maapinnast vastupidav libedusetõrje käigus kogunenud lume sulamisel tekkivale võimalikule soolveele. Maantee poolsel küljel võib hoonestusala

piiril paiknevate konstruktsioonide puhul välisviimistlusel kasutada eelnevalt loetletud nõudmistele vastavaks töödeldud betooni.

4. Hoone välisseina rajamisel hoonestusala piirile on nõutud sademeveekanaliseerimise rajamine teelt valguva lumesulamisvee ja/või sademete kogumiseks ja ärajuhtimiseks.
5. Hoonestuse Arhitekti tn poolses küljes ja sellega risti olevates suundades on välisviimistluses lubatud betooni (s h graafiline betoon), kivi, pleki, puidu ja krohvi kasutamine.

Hoone arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Nii Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt poolne kui Arhitekti tn poolne hoone külg peab olema esindusliku välimusega.

Kõrgem hoonemaht kavandatakse Viljandi mnt ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ristmiku poolsesse külge kohustuslikule ehitusjoonele.

Olenevalt hoone täpsest paiknemisest hoonestusala täpsustuvad konkreetset arhitektuurilis-ehituslikud lahendused projekteerimisel.

Haljastuse ja piirete lahendused tuleb esitada koos hoone projektiga.

### 13 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste joonisel.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal servituutide seadmiseks järgnevalt:

Koormatav kinnisasi või objekt, millele seatakse servituut	Isik, kelle kasuks servituut seatakse	Selgitus
Pos 1	Elektriliini haldaja/valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektriliini valdajale õiguse juhtida elektriliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat elektriliini.
	Gaasivarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab gaasivõrgu valdajale õiguse paigaldada kinnisasjal gaasi rõhureguleerkapp ning hooldada kinnisasjal asuvat rõhureguleerkappi.
	Sidevarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab sideliini valdajale õiguse juhtida sideliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat sideliini.
Pos 2	Sidevarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab sideliini valdajale

Koormatav objekt, servituut	kinnisasi millele seatakse	või seatakse	Isik, kelle kasuks servituut seatakse	Selgitus
				õiguse juhtida sideliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat sideliini.
Viljandi mnt T64			Sidevarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab sideliini valdajale õiguse juhtida sideliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat sideliini.
Saialille tn 1a			Elektriliini haldaja/valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektriliini valdajale õiguse juhtida elektriliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat elektriliini.

Planeeritava elektri kesk- ja kõrgepingeliini koridor kulgeb Viljandi ringristmikust põhjasuunas reformimata riigimaal ja Viljandi ringristmikust lõunasuunas Ringtee 68 krundil.

Nimetatud maaüksustel on vajalik isikliku kasutusõiguse seadmine elektriliini valdaja/haldaja kasuks.

Planeeritava elektri kesk- ja kõrgepingeliini konkreetne asukoht väljaspool planeeringuala täpsustatakse projekteerimisel.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

## 14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Vastavalt eelpool nimetatud standardile on soovitatav krundi omanikul hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- ☐ kasutada videovalvet;
- ☐ näha ette parklate ja sissepääsude valgustatus;
- ☐ piirata juurdepääse selleks mitte ette nähtud kohtadesse, st eristada selgelt juurdepääsud ja liikumisteed klientidele ning töötajatele. Vajadusel kasutada viitasid;
- ☐ kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- ☐ kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- ☐ hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## 15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

1. Tegevus elektripaigaldise kaitsevööndis (vastavalt ehitusseadustikule, määrusele Ehitise kaitsevööndi ulatus,



*kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded).*

2. Tegevuse piirangud liinirajatise (sidekaabli või –kanalisatsiooni) kaitsevööndis (vastavalt *elektroonilise side seadusele, ehitusseadustikule, määrusele Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded*).
3. Tegevus ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndis (vastavalt ehitusseadustikule)).

## 16 Planeeringu elluviimise võimalused

Viljandi mnt 67 krundi detailplaneeringu realiseerimine ja krundil kavandatud tegevus ei tohi põhjustada ülenormatiivset müra, vibratsiooni, ega valgusreostust lähimatel müratundlikel aladel - Arhitekti tn elamukruntidel.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete ehitusprojektide koostamisel.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

Planeeringukohane haljastus ja piirded tuleb kajastada hoone projektis ja rajada hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Juurdepääsu (nii sõidukitele kui ka jalakäijatele) rajamine on Viljandi mnt 67 krundi igakordse omaniku kohustus. Juurdepääs peab olema väljaehitatud hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Vajadusel Viljandi mnt-le sademeveetorustiku väljaehitamine toimub liitumistasu alusel, Liituja finantseerimisel.

Kõik riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

## B - KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

**Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Insenertehniline büroo**, Peeter Kaitsa  
28.04.2014 nr K-PK/10

**AS Gaasivõrgud**, Peeter Jansons  
29.04.2016 nr 115  
Gaasivõrguga liitumise aluseks on liitumisleping  
Kooskõlastatud digitaalselt  
Kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel planeeringu lisade kaustas

**Elering AS**, Marten Raidma  
06.06.2016 nr 14-1/2016/1294

Kooskõlastatud tingimustel:

1.Detailplaneeringu ala läbib Elering AS-le kuuluv kaheahelaline 110kV õhuliin, millest:

- Idapoolne L144A Tartu – Tööstuse;
- Läänepoolne L140 Tartu – Anne;

Detailplaneeringu ala jääb 110 kV õhuliinide kaitsevööndisse visangutesse M8Y – M10Y;

2.Täiendavalt kooskõlastada põhiprojektid, mis piirnevad Elering AS-le kuuluva liinirajatise kaitsevööndiga. Kooskõlastused saata aadressil [vho.kooskolastused@elering.ee](mailto:vho.kooskolastused@elering.ee);

3.Põhiprojekti koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku §70. (Ehitise kaitsevöönd), Ehitusseadustiku §77. (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded" (Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

4.Põhiprojekti koostamise käigus saab lisainformatsiooni olemasolevate Elering AS liinide ja seadmete kohta piirkonna käidukorraldajalt tel. 71 68 385.

5.Hoonetusala on lubatud planeerida 8 meetri ulatuses liinikaitsevööndisse, ehk mitte lähemale kui 17 meetrit 110 kV õhuliini teljest.

6.Lumelaotusala ei ole liinijuhtmete alla ning nende projektsioonist 5 meetri kaugusele lubatud planeerida;

7.Planeeringualas asuva 110 kV õhuliini raudbetoonmasti nr M9Y ümber tuleb moodustada ohutussaar, raadiusega 1,5 m

8.Parkla projekteerimisel tuleb tagada minimaalselt 7 m gabariit planeeritava asfaltkatte pinna ning õhuliini alumise juhtme vahel. Kusjuures juhtme ripe peab olema arvutatud juhtme temperatuuril +60°C. Põhiprojektis esitada +60°C juures arvutatud liini pikiprofiil;

9.Metallist piirdeaia planeerimisel tuleb arvestada, et piirdeaed peab olema maandatud, kusjuures maandustakistus ei tohi olla suurem kui 10Ω;

10.Tööde teostamise käigus on keelatud mehhanismide, masinate, nende osade, teisaldatava lasti ja inimeste lähenemine elektripaigaldise osadele lähemale kui 5 meetrit.

11.Enne tööde algust Elering AS-le kuuluvate õhuliinide kaitsevööndis vormistada kaitsevööndis töötamise luba tel. 71 68 385

12.Objektile või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.

13.Elering AS ei vastuta teistele osapooltele kuuluvate kommunikatsioonide (elektriliin, sideliin, gaasitrass jms) olemasolu ja töötingimuste eest.



Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

**AS Tartu Veevärk**, Peeter Pindma

26.05.2016 nr 368

Üle vaadatud

**Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja

19.05.2016 nr 2259299026

Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

**Telia Eesti AS**, Aleks Kask

10.10.2018 nr 30999124

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast: jah

Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel: jah

Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah

Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: kaablikanalisisatsioon, maakaabel

Kooskõlastus kehtib kuni 09.10.2019

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

**Maanteeamet**, Marten Leiten

28.12.18 nr 15-2/18/56523-2

Palume arvestada, et kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Kooskõlastus kehtib 2 aastat kirja välja andmise kuupäevast

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

**Helmer Sõrra**

21.01.2013

Oleme jõudnud põhimõttelise kokkuleppeni elektrikaabli paigutamises Ringtee 68, Tervise tn 3 ja Viljandi mnt 60.

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

**Imre Soosaar** (Saialille tn 1a omanik)

26.02.2019

Põhimõtteline nõusolek (*planeeritud 0,4 kV elektri maakaabelliini trajektoorile Saialille tn 1a kinnistul e. Saialille tänaval, MK*). Kuid tahaks kindel olla ka, et kui ehituseks läheb, et kogu tänav saab ilusti korda. Eelmine kaabli trassi paigaldus oli probleemidega. Ehitaja ei täitnud kaevikut õieti liivaga, vaid pani tagasi olemasoleva pinnase ja kõik vajus lohku.

Arvamus e-kirjana (koopia Meelis Mikule) eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

**Meelis Miku, Žanna Miku** (Saialille tn 1a omanikud)

30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates arvamus ei avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist. E-kiri arvamuse küsimisega eraldi lehel planeeringu lisade kaustas

## C - JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 5 000
4. Põhijoonis	M 1 : 500
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1 : 500
6. Tehnovõrkude planeering	M 1 : 500
7. Tehnovõrkude ühendusskeem	M 1 : 5 000