



Raid Invest OÜ  
Tel: +372 510 9000  
E-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr: 97/20**  
**Asukoht: Tartu linn, Kandiküla, Männiku maaüksus**

---

## **Kandiküla, Männiku maaüksuse DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Kaarsilla Kinnisvara OÜ

**SELETUSKIRI**

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	5
5	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	7
5.1	Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	7
5.2	Kruntide ehitusõigus.....	7
5.3	Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	7
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	8
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
5.6	Ehitistevahelised kujad.....	11
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	11
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	15
5.10	Servituutide vajaduse määramine.....	15
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	17
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused.....	17
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED .....	19

**JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)**

*Joonis 1- Situatsioonijoonis*

*Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*

*Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500*

*Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500*

*Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500*

*Joonis 6-Planeeringu mahuline illustratsioon*

## **1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk**

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 28.04.2020. a korraldus nr 467 "Kandiküla, Männiku maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, äri- ja tootmishoonetele ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks.

## **2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Tartu Linnavolikogu 14.septembri 2017.a otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering”;
- Tähtvere Vallavolikogu 21.juuli 2006.a määrusega kehtestatud Tähtvere valla üldplaneering. Krundil puudub kehtiv detailplaneering;
- OÜ Keskkonnaprojekt töö nr 2093 ”Tartu Kandiküla teede (Vana-Kandi tee, Ristla tee ja ristumine Ilmatsalu teega) projekteerimine”.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia OÜ poolt 2020.a mais mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr GE-2241 (kõrgussüsteem EH 2000, L-Est 97 koordinaatsüsteem).

## **3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Männiku maaüksus suurusega 2,3ha asub Kandikülas, riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (edaspidi riigitee nr 2) maantee vahetus läheduses. Krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Maaüksus on hoonestamata ning sellele puudub väljaehitatud juurdepääsutee.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused planeeringualal on vahemikus 52.55-53.43abs/m.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

## Vaade planeeringualale



Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

### Planeeringuala krundi kitsendused

Tabel 1

Maüksuse aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Männiku	Elektri õhuliin 0-20kV keskpingeliin	10m mõlemale poole liini telge
	Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd	sõiduraja välimisest servast kuni 50 meetrit
	Maaparandusühistu tegevuspiirkonna ala (Rahinge Maaparandusühistu)	-
	Eesvoolu kaitsevöönd, avatud eesvool valgalaga kuni 10km <sup>2</sup>	12m eesvoolu kaldal
	Ranna või kalda veekaitsevöönd, avatud eesvool valgalaga kuni 10km <sup>2</sup>	1m

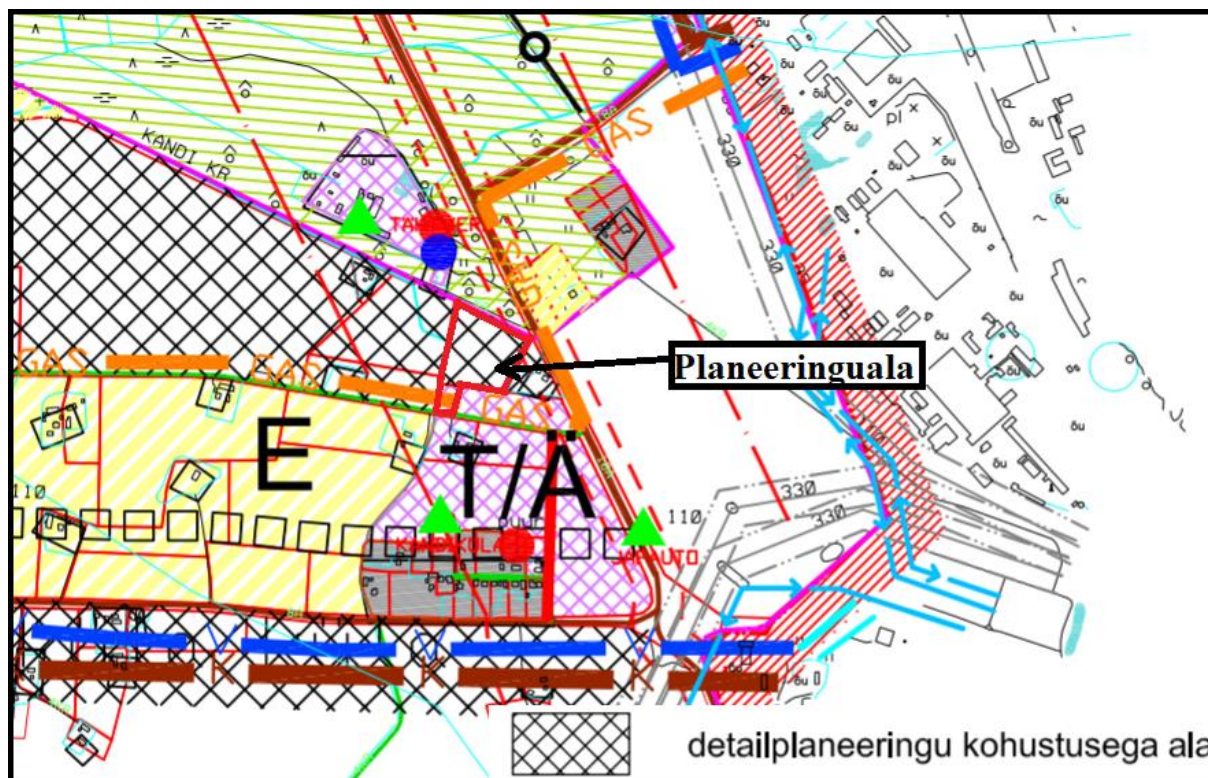
Andmete allikas: [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

## 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vastavalt Tähtvere valla üldplaneeringule on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alaga. Linna ja maantee lähedus soosivad alale elumumaa kõrvale sobilikku (müra- ja saastevaba) äri- ja tootmistegevuse planeerimist. Äri-, tootmis- ja laohoonete lubatud korruselisuseks on kuni kolm korrust. 20% tootmismaa territooriumist tuleb haljastada, millest  $\frac{3}{4}$  peab olema kõrghaljastus. Elumumaaade kontaktvööndisse võib kavandada üksnes elukeskkonnale sobilikku kvaliteeti tagavaid äri- ja tootmisettevõtteid.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte üldplaneeringust



Tähtvere Vallavalitsuse 03.08.2006.a korraldusega nr 194 kehtestatud Kandiküla äri- ja tootmispiirkonna detailplaneeringuga on määratud naaberkruntidele Vana-Kandi tee 3 ja Vana-Kandi tee 1 ehitusõigus kuni kahekorruseliste tootmis- ja laohoonete ning äri- ja büroohoonete rajamiseks. Hoonete maksimaalne kõrgus on naaberkruntidel detailplaneeringuga kavandatud kuni 9m, katusekalle 0-15 kraadi ning kruntide täisehitusprotsendiks on kavandatud kuni 41,4 ja 46,2%. Männiku maaüksuse kasuks on määratud Vana-Kandi teelt juurdepääsu servituudi seadmise vajadus. Käesolevaks ajaks on alustatud Vana-Kandi tee 1 krundile 3029m<sup>2</sup>

ehitisealuse pinnaga ja abs kõrgusega 62,4m kaubandus-ja teenindushoone ehitamist. Samuti on alustatud Vana-Kandi tee 2 krundile 4863m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja abs kõrgusega 63,3m tööstus-ja laohoone ehitamist.

### Vaade Vana-Kandi tee hoonestusele

### Foto 2



Planeeringu lahendus haakub naaberkruntidele planeeritud äri- ja tootmishoonete kompleksi hoonestuslaadiga.

Planeeringuala läheduses asuvad lähimad ajaloolised taluhooned Väike-Männiku kinnistul on viilkatustega ühe-ja kahekorruselised elamud ning abihooned.

Planeeringualale lähimad bussipeatused „Kandi“ ja „Kandiküla“ asuvad ca 850m kaugusel planeeringualast lõunas. Sõidukitega ligipääsud planeeringualale on head.

Käesoleva planeeringuga antakse võimalus Männiku maaüksuse jagamiseks ja hoonestamiseks. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud *joonisel 2*.



## 5 Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneering annab võimaluse Männiku maaüksuse jagamiseks kuni neljaks iseseisvaks krundiks. Samas ei ole krundi jagamine neljaks krundiks kohustuslik ning võimalus on Männiku maaüksus jagada vaid osaliselt - nt nii, et moodustatakse kaks eraldi krunti või jäetakse krunt täielikult jagamata. Nimetatud võimalus jätab paindlikuma võimaluse äri- ja tootmismaaade hoonestamiseks, hoonete omavaheliseks kokku ehitamiseks ning hoonete vabamaks paigutamiseks hoonestusalal.

### 5.2 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Pos 1-4 kruntidele määratakse ehitusõigus kuni kahe hoone äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

Hoonete lubatud kasutamisetstarbed on järgmised:

- 12130- toitlustushooned;
- 12200 – büroohooned;
- 12300- kaubandus-ja teenindushooned;
- 12519- muu tööstushoone;
- 12520- hoidlad ja laohooned;

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Krundi ehitusõigus on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

### 5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, maaüksusel asuvaid kitsendusi, kujasid ja eesmärki- jätta tulevikus maaüksusel tegutsevatele ettevõtetele vabadsus kruntide sees hoonete paigutamiseks ning logistiliste vajaduste rahuldamiseks.

Hoonestusalaks on antud kruntidele suurem ala, kui suurim lubatud ehitistealune pind kruntidel, jättes nii võimaluse projekteerimise faasis hoonetele huvitavama arhitektuuri leidmiseks ja vastavalt ettevõtete vajadustele hoonete paigutamiseks.

Lubatud on erinevate positsioonide hoonestusalade ühendamine suuremamahuliste hoonete kavandamiseks (nt erinevate positsioonide kokku liitmise teel). Hoonete ühendamisel ei ole kruntide piiridele vajalik eraldi tuletõkkeseksioone moodustada.

Hoonestusala on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud *joonisel 4*.

#### **5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus**

Pos 1-4 kruntidele rajatakse juurdepääsutee 8310024 Vana-Kandi teelt Vana-Kandi tee 3 maaüksuse kaudu.

Vana-Kandi tee (Vana-Kandi tee T2, katastritunnus 83101:001:0663) olemasolev ristumiskoht riigiteega nr 2 on Maainseneribüroo Omandi OÜ poolt koostatud „Tähtvere valla Kandiküla äri- ja tootmispiirkonna detailplaneeringuga“ (töö nr. DP1491, 2006.a) kavandatud sulgeda njng ette on nähtud rajada kanaliseeritud ristmik 8310053 Ristla tee (Ristla tee T1; katastritunnus 83101:005:0124) ristumiskohale riigiteega nr 22103 Tartu- Ilmatsalu-Rõhu (edaspidi riigitee nr 22103). Nimetatud ristumiskoha ja Vana-Kandi tee ehitamiseks on koostatud OÜ Keskkonnaprojekt poolt töö nr 2093 ” Tartu Kandiküla teede (Vana-Kandi tee, Ristla tee ja ristumine Ilmatsalu teega) projekteerimine”.

Maanteeameti 25.05.2020 kirjas nr 15-2/20/21999-2 on täiendavalt informeeritud, et vastavalt Järvamaa, Jõgevamaa ja Tartumaa maakonnaplaneeringuid täpsustavale teemaplaneeringule „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“ (edaspidi teemaplaneering) on ette nähtud mahasõit riigiteelt nr 2 km 181,797 samuti sulgeda.

Parkimine on ette nähtud kruntide siseselt. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeringu lahendus annab ühe võimaliku lahenduse kruntide siseste parkimiskohtade paigutuse ja krundisiseste liikumisteede osas. Parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel.



Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse krundil.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht ja arv määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgrataste parkimine on kavandatud nii avaparklates kui hoone mahus. Nende täpne asukoht määratakse lähtuvalt hoonete ning nende sissepääsude asukohtadest projekteerimise etapis.

### Parkimiskohtade näitlik arvutus

**Tabel 2**

Pos nr	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (hoonete sees ja hoonete välised kohad koos)
Pos 1	Tööstusettevõtte ja ladu	400m <sup>2</sup>	1/90- 4,4kohta	1/200- 2kohta
	Asutused	3254m <sup>2</sup>	1/40- 81kohta	1/100- 32,5 kohta
	Kokku:	3654m <sup>2</sup>	Normatiivne-86 <b>planeeritud-88</b>	Normatiivne-37,5 <b>planeeritud- 38</b> (neist 6 avaparklas)
Pos 2	Tööstusettevõtte ja ladu	800m <sup>2</sup>	1/90- 8,8kohta	1/200- 4kohta
	Asutused	2940m <sup>2</sup>	1/40- 73,5kohta	1/100- 29,4kohta
	Kauplused	120m <sup>2</sup>	1/30- 4kohta	1/50- 2,4kohta
	Kokku:	3860m <sup>2</sup>	Normatiivne-86,3 <b>planeeritud- 89</b>	Normatiivne-35,8 <b>planeeritud- 36</b> (neist 33 avaparklas)
Pos 3	Asutused	480m <sup>2</sup>	1/40- 12kohta	1/100- 4,8kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	1980m <sup>2</sup>	1/90- 22kohta	1/200- 9,9kohta
	Kauplused	802m <sup>2</sup>	1/30- 26,7kohta	1/50- 16kohta
	Kokku:	3262m <sup>2</sup>	Normatiivne-60,7 <b>planeeritud- 61</b>	Normatiivne-30,7 <b>planeeritud- 31</b> (neist 22 avaparklas)

Pos 4	Asutused	300m <sup>2</sup>	1/40- 7,5kohta	1/100- 3kohta
	Kauplused	810m <sup>2</sup>	1/30- 27kohta	1/50- 16,2kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	1170m <sup>2</sup>	1/90- 13kohta	1/200- 5,8kohta
	Kokku:	2280m <sup>2</sup>	Normatiivne-47,5 <b>planeeritud- 48</b>	Normatiivne-25 <b>planeeritud- 25</b> (neist 22 avaparklas)
	<b>Planeeringualal kokku:</b>		<b>Planeeritud parkimiskohti sõidukitele: 286</b>	<b>Planeeritud parkimiskohti jalgratastele: 130</b>

Märkus: Tabel kajastab standardikohast parkimisarvutust ühe võimaliku näitena toodud ehitiste kasutamise otstarvete jaotuse puhul.

Detailplaneeringuga lähimatel teedel ega tänavatel liikluskorralduslikke muudatusi ei kavandata. Kõik lähimatel teedel kavandatud muudatused on kavandatud varemate planeeringute ning projektidega.

Krundi siseste parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada tingimusel, et täidetud on nõutav minimaalne haljastuse osakaal 20% krundist, millest omakorda 75% peab olema kõrghaljastus.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimislahendus on näidatud *joonisel 4*.

## 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata.

Lubatud on täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Haljastatava ala minimaalne suurus on 20% krundist, millest osakorda 75% peab moodustama kõrghaljastus.

Krundi välispiirile on kavandatud võrkpiirdeaed. Uute väravate kavandamisel tuleb jälgida, et need ei avaneks tänavamaale.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoonete külge kinnitatavaid või parklatesse paigaldatavaid kohtvalgusteid, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Haljastuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

## **5.6 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (tulemüür vms).

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud üle täpsustada.

Planeeringuala lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad planeeringuala juures Vana-Kandi teel, kaugus planeeritavatest hoonetest ca 80m.

## **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

### **VEEVARUSTUS**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/521 tuleb planeeringuala veevarustuse kavandamisel arvestada AS Tartu Veevõrk tellimusel 2020.a koostatava projektiga „Rahinge küla-Kandiküla-Tartu linn vahelised vee- ja kanalisatsioonitorustikud“ OÜ Mirrom töö nr 20001.

OÜ Mirromi projekti kohaselt kavandatakse Ilmatsalu teele Tartu linna ja Rahinge vahelist veetoru. Projekti eesmärgiks on Rahinge ja Kandiküla veevärgi ühendamine Tartu linna veevõrguga. Vastavalt veevärgi tingimustele osutub Männiku detailplaneeringu rakendamine võimalikuks pärast projekteeritava veetoru valmis ehitamist ehk Kandiküla veetorustiku ühendamist Tartu linna veevõrguga. Samuti tuleb ringistada Vana-Kandi teel asuv tupikveetoru. Männiku maaüksuse detailplaneeringus nähakse ette Vana-Kandi teel asuva olemasoleva De 110 tupikveetoru ühendamine OÜ Mirrom töös Ilmatsalu tee äärde projekteeritava De 160 PE veetoriga. Ringistamiseks vajalik veetoru planeerida Ristla ja Kandi tee kaudu.

Planeeringualale on planeeritud veetorustiku jätk Vana-Kandi teel asuvast De 110 veetorustikust.

#### KANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise eesvooluks on planeeritud Vana-Kandi tee ääres (Vana-Kandi 2 kinnistul) asuv reoveepumpla. Selleks paigaldatakse planeeringualale uus pumpla ja kanalisatsioon juhitakse survekanaliseerimise torustikuga Vana-Kandi kinnistul asuvasse pumplasse.

#### SADEMEVESI

Planeeringuala kruntide sademevesi kogutakse kokku torustikega ning juhitakse planeeringuala lääneservas asuvasse kraavi.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb igale krundile ärajuhitava sademevee torustikule paigaldada I -klassi õlipüüdur.

Püüdurite asukohad jms sademeveetorustiku rajamist puudutav tehniline lahendus määratakse täpsemalt hoonete projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku on keelatud.

#### ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 350727 kavandatakse planeeringualale uus komplektalajaam.

Planeeritud hoonete elektrivarustus lahendamiseks paigaldatakse 0,4kV elektrikilbid. Kilpidest hooneteni viiakse toide maakaablitega. Maakaablite ringtoide on kavandatud OÜ Empower tööprojektiga nr LP9119 „Vana-Kandi tee 1 ja 2 liitumine ning elektrivõrgu ümberehitus Kandiküla, Tartu linn“ Vana-Kandi tee 2 krundile kavandatud alajaamast.

Hoonete valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

#### KÜTE

Planeeringuala hoonete kütmiseks on kavandatud gaas. Vastavalt AS Gaasivõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele PJ-2083/20 rajatakse Vana-Kandi tee T2 transpordimaal

asuvast gaasitorustikust ühendus planeeritud kruntideni. Gaasijaotustorustik on planeeritud kulgema läbi planeeringuala kuni Männiku ja Laeva metskond 9 (kat tunnus 93101:003:0472) vahelise piirini.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Maakütet on lubatud paigaldada krunditele vabalt, valides selleks sobiva lahenduse ja asukoha projekteerimise faasis.

Soojuspumpade ja päikesepaneelide kasutamisel peavad need olema varjestatud ja hoonete arhitektuuriga sobivad.

#### SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33517206 ning AS Connecto Eesti poolt koostatud Kandiküla äri- ja tootmispiirkonna sideühenduse tööprojektile (töö nr 593-20) on kavandatud sidetorustik Vana-Kandi teele. Nimetatud projektiga kavandatud sidetorustikule paigaldatakse kaev ja planeeritakse sidekanal ka käesoleva planeeringuga kavandatud hooneteni.

#### DRENAAZ

Vastavalt Põllumajandusameti poolt 15.04.2020.a väljastatud tingimustele detailplaneeringu koostamiseks asub Männiku maaüksus katastritunnusega 83101:005:0070 maaparandussüsteemi ehitise Näidis V (kood 2103940020040/003) maa-alal. Et tagada naaberkinnisasjadel maaparandussüsteemi säilimine, tuleb maaparandussüsteem ümber ehitada. Ümberehituse projekti tegemiseks tuleb taotleda Põllumajandusameti Tartu keskusest projekteerimistingimused. Planeeringualale ei tohi enne maaparanduse rekonstrueerimist ehitisi rajada. Vastavalt maaparandusseaduse § 47 lg 1 ja § 48 lg 1 alusel tuleb muu ehitise ja maaparandussüsteemil paikneva kinnisasja ehitusprojektid ning selle kinnisasja siht- või kasutusotstarbe muutmine kooskõlastada Põllumajandusametiga.

Tagada tuleb lähialade olemasolevate drenaazisüsteemide toimimine. Ehitiste projekteerimisel tuleb kavandada drenaazitorustike ümber juhtimine.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude *joonisel 5*.

Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

## **5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu linna lähedase ala kvaliteetse äri- ja töökeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Vastavalt sotsiaalministri määrusele "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on nõutav müra normtase kaubandus ja teenindusettevõtete hoonetes päeval 50dB.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala riigitee äärsete ärihoonete ala keskuse maa-ala (III kategooria), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päev 65dB ja sihtväärtusega päev 60dB.

Arvestades hoonete kasutusotstarvet (äri ja tööstushooned jms) ning hoonete kaugust riigiteest, siis ei ole hoonete projekteerimisel teeäärsete müra isoleerimisele tähelepanu pöörates, tõenäoline müra parameetrite ületamine hoonetes. Riigitee äärsete ärihoonete (eelkõige Pos 2,3) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb silmas pidada paiknemist teeäärsel alal ning kavandada hoonete seinad ja selle avatäited hoonetes müra normtaseme tagamiseks vajalike materjalide ja meetmetega.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat planeeringu koostamise käigus teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ümbritsevatel teedel.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite asukoht on planeeringus tähistatud ruumivajaduse tagamiseks, nende täpne asukoht lahendatakse projekteerimisel, tingimusel et haljastuse osakaal ei vähene.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

### **5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud *joonisel 4*.

Kruntidele kavandatavate rajatiste täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektidega.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad).

### **5.10 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringuala moodustab terviklikult funktsioneeriva kompleksi. Planeeringuala siseselt määratakse sõidukitele ja jalgsi liiklejatele vaba liikumise tagamiseks juurdepääsuservituut (vt ala *joonisel 4*).

Planeeringuala sisestele tehnovõrkudele seatakse servituudid või isiklikud kasutusõigused (vt ala *joonisel 5*).



Vana Kandi tee maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Planeeringu jooniste loetavuse huvides ning arvestades, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimisel, ei ole planeeringu joonistele avalike teede maadel asuvate tehnovõrkude kaitsevööndeid kantud.

Kõikide tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele. Isiklike kasutusõiguste alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

\*Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

### **Sidehitise kaitsevööndid**

\*Sidehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sidehitist on 1 m.

### **Gaasitorustike kaitsevöönd**

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;

### **5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- \* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- \* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

- \* hoida maa-ala korras;

- \* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud);

- \* piirata territoorium.

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

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad Männiku maaüksusel tehnovõrkude talumisest ning riigitee läheduses paiknemisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

### **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Männiku maaüksuse jagamiseks, kruntidele hoonete ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga kavandatud taristu välja ehitamine planeeringuala ulatuses on planeeringuala krundi(kruntide) igakordse omaniku kohustus.

Planeeringuala läänepiiril paikneva eesvoolu kraavi (Kandiküla kraavi) maaparandusseaduse nõuetele vastav toimimine ja juurdepääs hoolduseks peab olema tagatud ka peale planeeritavate tegevuste elluviimist. Detailplaneeringu alalt sajuvee ärajuhtimise lahenduse kavandamisel ja sajuvee suunamise vajadusel maaparandussüsteemi eesvoolu tuleb arvestada Maaparandusseaduse §53 „Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine“ tingitud nõuetega.

Riigitee ristumiskoha (Ristla tee ja Tartu- Ilmatsalu-Rõhu riigitee ristmiku) ja planeeritavate kruntide juurdepääsuteed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Männiku maaüksuse kruntide igakordne omanik (edaspidi Arendaja). Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste Rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest.

Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui Arendaja on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse esitatud tingimuse täitmine hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Veevärk	07.10.2020	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	10.09.2020	Y.Kolnes	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
Eesti Gaasivõrk AS	26.10.2020	A.Müristaja	Lisade kaust	-
Rahinge Maaparandusühistu				
Põllumajandusamet				
Telia Eesti AS	17.09.2020	M.Kukk	Lisade kaust	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	.....	.....	Lisade kaust	-