



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.....	8
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	8
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
5.6	Ehitistevahelised kujad.....	11
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	16
5.10	Servituutide vajaduse määramine.....	17
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	18
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused.....	18
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	21

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

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 ²	12m eesvoolu kaldal
	Ranna või kalda veekaitsevöönd, avatud eesvool valgalaga kuni 10km ²	1m

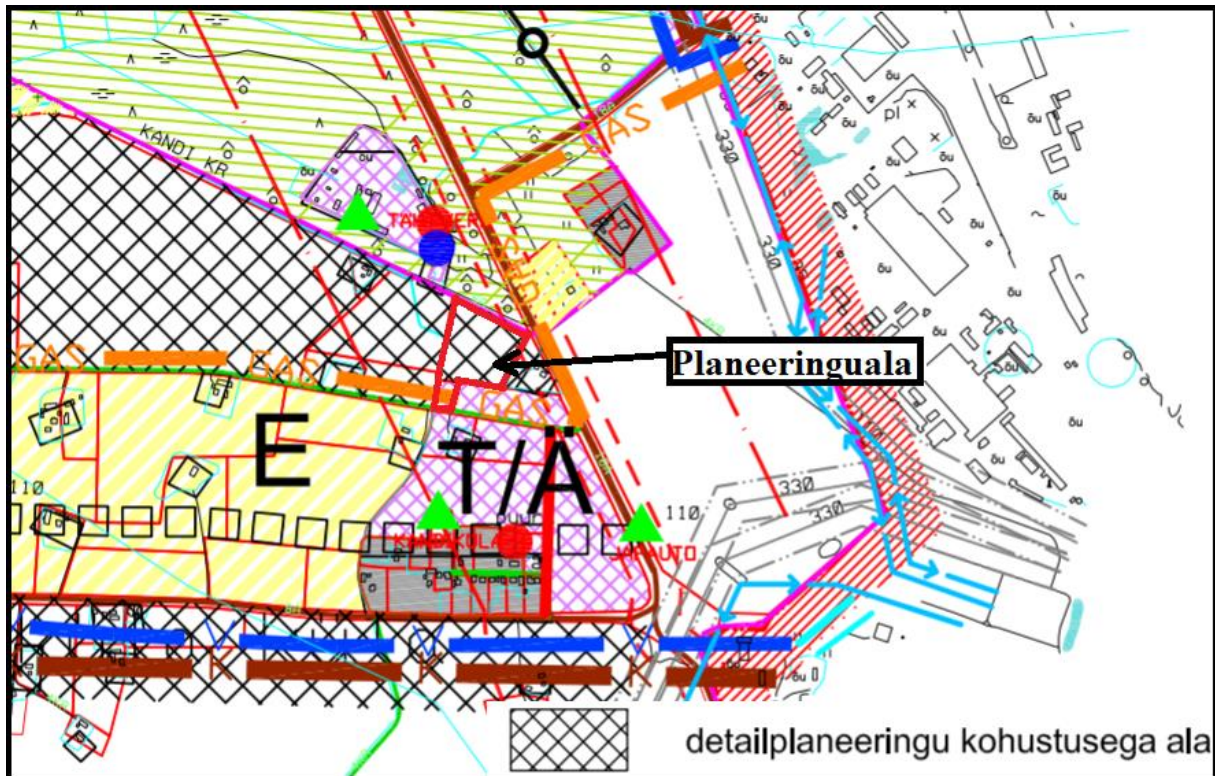
Andmete allikas: www.maaamet.ee

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 3029m²

ehitisealuse pinnaga ja abs kõrgusega 62,4m kaubandus-ja teenindushoone ehitamist. Samuti on alustatud Vana-Kandi tee 2 krundile 4863m² 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 kahekorruseline elamu 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 viieks. Lubatud on moodustada Vana-Kandi tee 3 ja Männiku maaüksuse baasil üks avalikuks kasutamiseks ette nähtud transpordimaa krunt Pos 5 ja kuni neli iseseisvat ärimaa krunti. Samas ei ole ärimaa krundi jagamine neljaks krundiks kohustuslik ning võimalus on ärimaa krundid moodustada ka näiteks nii, et tekib kaks eraldi krunti või võetakse ärimaa krunt kasutusele ühe krundina. Nimetatud võimalus jätab paindlikuma võimaluse äri -ja tootmismaade 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 igale krundile ehitusõigus kuni kahe hoone äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

Hoonete lubatud kasutamiststarbed 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.

Pos 5 transpordimaa krundile hoonete ehitusõigust ei määrata. Lubatud on Pos 5 maaüksusele elektri alajaama ja reoveepumpla rajamine.

Krundi ehitusõigus on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Pos 1-4 hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, maaüksusel asuvaid kitsendusi, kujud ja eesmärgi- jätta tulevikus maaüksusel tegutsevatele ettevõtetele vabades kruntides hoonete paigutamiseks ning logistiliste vajaduste rahuldamiseks.

Pos 1-4 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 Pos 1-4 erinevate positsioonide hoonestusalade ühendamine suuremamahuliste hoonete kavandamiseks (nt erinevate positsioonide kokku liitmise teel). Hoonete ühendamisel ei ole kruntide piiridele vajalik eraldi tuletõkkeseptsioone moodustada.

Planeeringuala hoonestusalad on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud *joonisel 4*.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Detailplaneering näeb ette Vana-Kandi tee ja Laeva metskonna tee omavahelise ühendamise Pos 5 transpordimaa kaudu. Pos 1-4 kruntidele rajatakse juurdepääsud Pos 5 transpordimaalt.

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 nng 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.

Planeeringuala naabruses asuvale Väike-Männiku maaüksusele ning Laeva metskonna teel liiklejatele on riigitee mahasõitude sulgemise korral kavandatud liiklemine Pos 5 kogujatee kaudu. Väike-Männiku maaüksuse senise väljasõidu sulgemiseks näeb detailplaneering ette kinnistule juurdepääsu rajamiseks perspektiivse servituudiala planeeringuala ida nurka.

Pos 5 transpordimaa kasutusele võtmine kogujatee osana on otstarbekas, kuna teemaplaneeringuga kavandatud kogujatee rajamine riigitee äärde ei haaku Vana-Kandi tee 1 ehitamisel oleva hoone projekti asendiplaanilise lahendusega ja mõjutaks väga oluliselt või muudaks täielikult võimatuks Väike-Männiku kinnistu elamu ja abihoonete kasutamise võimalused.

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.

Pos 1-4 kruntidele 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. Detailplaneeringu koostamisel puudub teave töötajate hulga kohta ja jalgratta parkimiskohtade arvutus on koostatud hoone suletud brutopinna kohta. Kui projekteerimisel on teada töötajate arv, siis on lubatud koostada uus jalgrataste parkimise arvutus, tagades 12 töötaja kohta vähemalt ühe jalgratta parkimiskoha olemasolu.

Jalgrattaparklate täpne asukoht määratakse lähtuvalt hoonete ning nende sissepääsude asukohtadest projekteerimise etapis.

Parkimiskohtade näitlik arvutus

Tabel 2

Pos nr	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismäär / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimismäär / planeeritud parkimiskohtade arv (hoonete sees ja hoonete välised kohad koos)
Pos 1	Tööstusettevõtte ja ladu	3254m ²	1/90- 36kohta	1/200- 16,2kohta
	Asutused	400 m ²	1/40- 10kohta	1/100- 4 kohta
	Kokku:	3654m ²	Normatiivne-46 planeeritud-46	Normatiivne-20,2 planeeritud- 20 (neist 11 avaparklas)
Pos 2	Tööstusettevõtte ja ladu	2700m ²	1/90- 30kohta	1/200- 13,5 kohta
	Asutused	810m ²	1/40- 21,2kohta	1/100- 8,1 kohta
	Kauplused	142m ²	1/30- 4,7kohta	1/50- 2,8 koht
	Kokku:	3652m ²	Normatiivne-54,9 planeeritud- 55	Normatiivne-24.4 planeeritud- 33
Pos 3	Asutused	150m ²	1/40- 3,7kohta	1/100- 1,5 kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	3052m ²	1/90- 33,9kohta	1/200- 15,2kohta
	Kauplused	60m ²	1/30- 2 kohta	1/50- 1,2 kohta
	Kokku:	3262m ²	Normatiivne-39,6 planeeritud- 40	Normatiivne-17,9 planeeritud- 22 (neist 22 avaparklas)
Pos 4	Asutused	300m ²	1/40- 7,5kohta	1/100- 3kohta
	Kauplused	150m ²	1/30-5kohta	1/50- 3kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	1830m ²	1/90- 20,3kohta	1/200- 9,1kohta
	Kokku:	2280m ²	Normatiivne-32,8 planeeritud- 33	Normatiivne-15,1 planeeritud- 15 (neist 11 avaparklas)
	Planeeringualal kokku:		Planeeritud parkimiskohti sõidukitele:174	Planeeritud parkimiskohti jalgratastele: 90

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

Kruntide 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. Parklad tuleb liigendada 10 või 20 kohalisteks parkla-aladeks.

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. Planeeringualal Väike-Männiku kinnistu poolse piiri äärde on planeeritud kohustuslik puhverhaljastus- soovitatavalt aastaringselt haljaste puude rivi vms.

Kruntide välispiirile on lubatud võrkpiirdeaia paigaldus kõrgusega kuni 1,8m.

Väike-Männiku ja Männiku kinnistute ühisele piirile on Väike-Männiku kinnistu omaniku soovil planeeritud keevisvõrkpiirdeaed, kõrgusega vähemalt 1,5m, mille rajamine on kohustuslik ja mis tuleb rajada koos hoonete püstitamise planeeringualale.

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, planeeringuga on selleks vajalikud orineteeruvad asukohad määratud. Lume ladustamine tänavatele 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 kujud

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. Lisaks on planeeringualale kavandatud tuletõrje veemahutid ning lisaks üks hüdrant. Mahutite maht arvutatakse välja projekteerimisel vastavalt hoonete kasutamisosotstarvetele jms näitajatele.

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 veevõrgi ühendamine Tartu linna veevõrguga. Vastavalt veevõrgi 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. Alternatiivse lahendusena on võimalik kanalisatsioon lahendada isevoolsena Vana-

Kandi tee 3 kinnistu kaudu otse Vana-Kandi teele. Täpne lahendus antakse projekteerimise etapis.

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 olmekanalisatsioonitorustikku 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.

Planeeringuala Pos 5 tänava äärde on kavandatud tänavavalgustuseks maakaablid ja valgustid, samuti planeeritud kruntidele.

Hoonete ja parklaalade 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. Vastavalt üldplaneeringule on maakütet lubatud paigaldada krunditele vabalt, valides selleks sobiva lahenduse ja asukoha projekteerimise faasis. Soojuspuuraugu sügavus ei tohi olla suurem Narva veepideme ülemisest piirist.

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 dreanaazisüsteemide toimimine. Ehitiste projekteerimisel tuleb kavandada dreanaazitorustike likvideerimine ja ümber juhtimine planeeringualal.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude *joonisel 5*.

Kõikide 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.

Vastavalt Maa-ameti mürakaardile on lähimal võrreldaval ja mõõdistatud müraga alal 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teel (Ringtee tänav T58) lõigul keskmisel 60m kaugusel teest mõõdistatud välisõhus leviva müra tase 60dB. Ca 60m-100m asuvate alade välisõhus leviva müra tase on ca 55dB.

Arvestades planeeritud hoonete kasutusotstarvet (äri ja tööstushooned jms) ning hoonete kaugust riigiteest (Pos 2 hoone lähim nurk asub 50m kaugusel teest), siis ei ole hoonete projekteerimisel teeäärsete hoonete müra isoleerimisele tähelepanu pöörates, tõenäoline müra parameetrite ületamine hoonetes sees. 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.

Planeeringuala hoonetes ei ole lubatud tegevused ega paigaldada hooneväliseid tehnoseadmeid, mis põhjustaks ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muid aistinguid (lõhn) planeeringuala läheduses asuvate teiste hoonete kasutajatele.

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 kavandavate 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 ning Väike-Männiku kinnistule perspektiivse juurdepääsu lahendamiseks määratakse sõidukitele ja jalgsi liiklejatele vaba liikumise tagamiseks juurdepääsuservituut (vt alasid joonisel 4).

Planeeringuala ärikruundidel asuvatele tehnovõrkudele ning Vana-Kandi tee 3 kruundile kavandatud alternatiivse isevoolse kanalisatsioonitorustiku rajamiseks seatakse servituudid või isiklikud kasutusõigused (vt alasid joonisel 5).

Vana Kandi tee ja Pos 5 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 sideehitist 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) 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, Vana-Kandi tee 3 krundist Pos 5 transpordimaa eraldamise tarbeks krundi moodustamiseks ja Pos 1-4 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.

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

Maanteeamet on 25.05.2020 kirjas nr 15-2/20/21999-2 informeerinud, 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" on ette nähtud mahasõit riigiteelt nr 2 km 181,797 tulevikus sulgeda. Antud mahasõidu sulgemisega kaasnevad tööd (nt Pos 5 kogujatee väljaehitamine Laeva metskonna teeni, uue juurdepääsu rajamine Väike-Männiku maaiüksusele jne) on Transpordiameti (end. Maanteeameti) kohustus.

Juhul, kui planeeringuala hoonete püstitamine algab varem, kui Pos 5 kogujatee on Transpordiameti poolt välja ehitatud, siis on planeeringuala Pos 1-4 kruntide igakordse omaniku kohustus välja ehitada Pos 5 ulatuses vaid Pos 1-4 hoonete teenindamiseks vajalik taristu (juurdepääsutee hooneteni ja hooneid teenindavad tehnovõrgud).

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 Transpordiametile 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 Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Kõik planeeringualale kavandatavate ehitiste projekteerimistingimuste eelnõud (ning järgnevalt ehitusloa- ja kasutusloa eelnõud) tuleb kooskõlastada Põllumajandus-ja Toiduametiga. Männiku maaüksuse planeeringualalt sademevee juhtimisel maaparandussüsteemi eesvoolu rakenduvad MaaParS §53 „Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine“ sätted, milledest tulenevad võimalikud nõuded ja piirangud esitab Põllumajandus-ja Toiduamet planeeringualale kavandatavate ehitiste projekteerimistingimuste eelnõude kooskõlastamise käigus.

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 02.02.2021	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	08.02.2021	A.Lepist	Lisade kaust	
Põllumajandusamet	08.02.2021	M.Türk	Lisade kaust	
Telia Eesti AS	17.09.2020	M.Kukk	Lisade kaust	-
Väike-Männiku mü	11.03.2021	E.Karo	Lisade kaust	”Pirile panna keevisvõrkaed, vähemalt 1,5m kõrge. Planeeringuga tutvunud. 11.03.2021”
Transpordiamet	Koosolek 10.02.2021 Transpordiameti e- kiri- 11.02.2021	T.Vunk	Lisade kaustas	vt kirja
Lõuna-Eesti Päästkeskus	Lisade kaust	-