Registrikood 10171636
Riia 35, Tartu 50410
Tel 7300 310
faks 7300 315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2015 -152

Asukoht (L-Est'97) *X 6471350*

Y 656150

RÄNI ALEVIKUS ASUVA PAARMETSA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Seletuskiri ja joonised

Objekti aadress: Tartumaa, Ülenurme vald, Räni alevik, Paarmetsa maaüksus, (KÜ tunnus 94901:005:1474)

Tellija: Eesti Maavara OÜ

Keemia tn 4, Tallinn, Harjumaa 10616

Töö täitja: Kobras AS

Juhataja: URMAS URI

Projektijuht / planeerija: TEELE NIGOLA

Planeerija: KREETE LÄÄNE

Kontrollija: REET LEHTLA

November 2016 *TARTU*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	**Räni alevikus asuva Paarmetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneering**
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Ülenurme vald, Räni alevik, Paarmetsa maaüksus (kü tunnus 94901:005:1474)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine tootmismaa ning maatulundusmaa kasutusotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus tootmishoonetele. Planeeringuala pindala on *ca* 24 135 m².
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJA / KOHALIK OMAVALITSUS:	**Ülenurme Vallavalitsus** Pargi 2 61714 Ülenurme alevik
Kontaktisik:	**Tiit Lukas** Tel. 750 2615, 5348 4904 tiit.lukas@ylenurme.ee
HUVITATUD ISIK:	**Tõnis Lellep**
TÖÖ TÄITJA:	**Kobras AS** Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	**Teele Nigola** - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	**Teele Nigola -** maastikuarhitekt-planeerija **Kreete Lääne** – maastikuarhitekt-planeerija **Kadri Kattai -** maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	**Urmas Uri -** geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist **Reet Lehtla -** maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	**Reet Lehtla -** maastikuarhitekt-planeerija **Kadri Kattai -** tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
   KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert:
   KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
   Hüdrogeoloogilised uuringud.
   Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 762 MA.
5. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
6. MTR-i majandustegevusteated:
   - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
   - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
   - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
   - Projekteerimine EP10171636-0001.
7. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
   - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
   - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
   - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
   - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
8. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektil konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitseline järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
9. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesettest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 1148/14, Tanel Mäger – Nr 1161/14.
10. Kutsetunnistused:
    - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
    - Mäeinsener, tase 6, kutsetunnistus nr 095666 – Tanel Mäger;
    - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
    - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
    - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
    - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
    - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
    - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 085664 – Germo Ilvesmets.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS 6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID 6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA 6
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD 6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6
2.1. ÜLDINFO 6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS JA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED 7
3. PLANEERIMISETTEPANEK 8
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON 8
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS 8
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE 9
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE 9
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS 9
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED 10
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD 10
3.7.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON 10
3.7.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS 11
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS 11
3.7.4. SOOJA- JA GAASIVARUSTUS 12
3.7.5. SIDEVARUSTUS 12
3.8. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS 12
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS 13
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 13
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA 14
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED 14
4. JOONISED 15
4.1. ASUKOHAJOONIS, M 1:5000 16
4.2. OLEMASOLEV OLUKORD, M 1:500 17
4.3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED, M 1:2000 18
4.4. PÕHIJOONIS, M 1:500 19
4.5. MAAKASUTUS JA KITSENDUSED, M 1:500 20
4.6. TEHNOVÕRKUDE SKEEM, M 1:2000 21

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Ülenurme Vallavalitsuse 29.07.2015 korraldus nr 233 „Räni alevikus asuva Paarmetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine tootmismaa ning maatulundusmaa kasutusotstarbega kruntideks ning tootmishoonetele ehitusõiguse määramine.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Ülenurme Vallavalitsuse 29.07.2015 korraldus nr 233 „Räni alevikus asuva Paarmetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“
- Ülenurme Vallavolikogu 10.02.2009 otsusega nr 01 kehtestatud „Ülenurme valla üldplaneering“;
- Ülenurme Vallavolikogu 07.05.2013 määrus nr 8 „Ülenurme valla ehitusmäärus”.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS (litsents 762 MA) poolt koostatud Paarmetsa maaüksuse geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mõõdistatud 2015. aasta mais. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehele.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola, Kreete Lääne ja Kadri Kattai. Konsultandina geoloog ja keskkonnaekspert Urmas Uri, konsultandi ja kontrollijana planeerija Reet Lehtla ja tehnilise kontrollijana planeerija Kadri Kattai.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Ülenurme vallas Räni alevikus Paarmetsa maaüksusel (katastritunnus 94901:006:1474). Tegemist on maatulundusmaaga, mille pindala on 24 135 m². Krunt on kogu ulatuses haritav maa. Kaugus Tartu linna piirist on linnulennul 232 meetrit, mööda teed 843 meetrit.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:

Laaniste maaüksus (katastriüksuse tunnus 94901:005:1255, maatulundusmaa 100%);

- idas:

Ränirahnu tee (tee number 9490162, reformimata riigimaa);

- lõunas:

Matsimaa maaüksus (katastriüksuse tunnus 94901:005:0450, maatulundusmaa 100%);

- läänes:

Ränirahnu tee 12 (katastriüksuse tunnus 94901:005:0464, maatulundusmaa 100%);

Kivimetsa tee 11 (katastriüksuse tunnus 94901:005:1475, maatulundusmaa 100%);

Planeeringualast idasuunas teisel pool Ränirahnu teed paikneb Päikeseratta maaüksus (katastriüksuse tunnus 94901:005:1601, ühiskondlike hoonete maa 100%), kuhu on kavandatud piirkonna reoveepumpla.

Planeeringuala paikneb Ülenurme vallas detailplaneeringu kohustusega alal ja seal tuleb järgida Ülenurme valla üldplaneeringus toodud ehitustingimusi kompaktse hoonestusega aladele.

Planeeringuala reljeef on ühtlaselt tasane ida-läänesuunalise langusega, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 67,31 kuni 69,9 meetrit. Alal esineb kahkjas leetunud muld. Suur osa kinnistust on haritav põllumaa, lääneservas kasvavad puugrupid.

Planeeringuala keskosa läbib kirde-edela suunaliselt NÕO:TAR elektriõhuliin 1-20 kV, Lemmatsi L3507:TAR elektriõhuliin 35-110kV ja Lemmatsi-Reola L3537:TAR elektriõhuliin 35-110 kV ning ala edelaküljel asub NÕO:TAR elektrimaakaabelliin.

Planeeringuala asukoht on näidatud asukohajoonisel (joonis 1).

2.2. Planeeringuala iseloomustus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piiritlevad põhja- lõuna- ja läänesuunas maatulundusmaa sihtotstarbega krundid, idast aga kohaliku tähtsusega kruuskattega Ränirahnu tee, mis on ühtlasi ka planeeringuala olemasolevaks juurdepääsuks ning on üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavaks kogujateeks.

Planeeringuala vahetus läheduses asub üks ühiskondlike hoonete maa ning maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Enamik maatulundusmaid on kogu ulatuses haritavad maad, osadel asub ka *ca* 0,1 - 0,2 ha suurune õuemaa. Lähiraadiuses asub hulgaliselt elamumaa sihtotstarbega krunte. *Ca* 300 m planeeringualast kirde suunas asub Tartu Lõunakeskus. Ülenurme valla üldplaneeringuga on osa planeeringualast ning selle põhja ja ida suunas paiknev lähiümbrus kavandatud tootmis- ja ärimaaks.

Planeeringualal ei asu ühtegi hoonet. Lähinaabruses asuvad 1- kuni 3-korruseliste hoonetega kinnistud.

Lähim bussipeatus Tartu kesklinna suunas on Kristalli peatus, mis jääb alast *ca* 1,2 kilomeetri kaugusele. Lisaks on Ülenurme valla üldplaneeringuga kavandatud aastaringselt kasutatav kergliiklustee Ränirahnu tee äärde.

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas. Lähim perspektiivne gaasitoru on kavandatud Ränirahnu teele.

Planeeringuala edelaossa ulatub maaparandussüsteemi reguleeriv võrk (Räni, väline tunnus 2103900020170002).

Ränirahnu tee ääres planeeringuala läheduses asub geodeetiline punkt koos kaitsevööndiga.

Planeeringuala funktsionaalseid seoseid on graafiliselt kujutatud joonisel 3, olemasolev olukord joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Paarmetsa kinnistu planeeringu lahenduse puhul lähtutakse Ülenurme valla üldplaneeringust. Planeeringuga soovitakse luua kompaktne ja ruumisäästlik lahendus, mis koondab hoonestuse krundi idaserva olemasoleva avaliku tee äärde. Selline paiknemine võimaldab luua puhverala tootmishoonete ja alast läänesuunas paikneva naaberkinnistu majapidamise vahele.

Planeeringuga ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Juhul, kui projekteerimisfaasis selgub, et tegevusega kaasneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 alusel oluline keskkonnamõju, on vastavas faasis vaja teostada keskkonnamõjude hindamine.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Olemasolev maaüksus jagatakse käesoleva planeeringuga kaheks väiksemaks krundiks: positsioon 1 krundi kasutamise sihtotstarbeks kavandatakse võimaliku välismõjuta tootmishoonemaa, põllumajandusliku tootmisehitise maa, laohoone maa, kontori- ja büroohoone maa ning positsioon 2 krundi puhul põllumajandusmaa (põhimõtteliselt säilib maatulundusmaa sihtotstarve). Maakasutuse bilansi tabel on toodud joonisel 5.

Planeeringuga kavandatakse ehitusõigus vaid tootmisfunktsiooniga krundile positsioon 1. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus), olemasolevate rajatistega ning Ülenurme valla üldplaneeringus kavandatuga.

Ehitusõigus planeeritakse kuni 10 hoonele – hoonete kasutamise sihtotstarvetena on lubatud büroohooned (12200), garaažid (12430), hoidlad (12520) või tööstus- ja laohooned (2500).

Krundi ehitusõiguse tabel on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut Ülenurme valla üldplaneeringu muutmiseks.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestus on planeeritud Ränirahnu tee ning olemasoleva kõrgepinge õhuliinide vahelisele alale. Paarmetsa kinnistule planeeritud hoonestusala piir paikneb põhjas ja lõunas 5 meetri ning idas 8,5 meetri kaugusel kinnistu piirist ning ulatub läänes kuni olemasoleva elektripaigaldise kaitsevööndini.

Hoonete vahelised kujad tuleb lahendada vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 19 lg 2 kohaselt peab olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 meetri ulatusega tuleohutuskuja ning juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla selle, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala hoonestus peab moodustama arhitektuurse terviklahenduse. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning olemasolevasse miljöösse sobiv. Hooned peavad jääma krundile määratud hoonestusala sisse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Planeeritud hoonete projekteerimisel arvestada valdavalt levinud ressursisäästliku ehitusviisiga. Vajadusel kaaluda alternatiivenergia kasutusvõimalusi nagu näiteks vihmavee taaskasutus ja päikeseenergia kasutamine.

Ehitatavad hooned peavad oma pindala, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Hoonestamisega ei tohi tekitada olukorda, kus looduses tekib tühi vahekrundi efekt – väike hoone suure krundi servas. Eelistada tuleb madaltihedat hoonestust. Hoonete maksimaalne korruselisus on 3 ning suurim lubatud kõrgus 18 meetrit.

Krundile on lubatud rajada piirdeid. Piirded peavad olema läbipaistvad. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 3 meetrit. Piirded on ette nähtud siduda stiilivõtetelt hoone arhitektuurse lahendusega ning nende rajamisel tuleb arvestada alajaamale ja pumplale juurdepääsu vajadusega.

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada lihtsat arhitektuurikeelt. Välisviimistlusmaterjalina võib kasutada profiilplekki, krohvi, kivi- ja puitmaterjale, klaasi või nende kombinatsioone. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Hoonete esindusküljed tuleb arhitektuurselt liigendada ning orienteerida avaliku tee suunas.

Katused on ette nähtud projekteerida ühepoolse kaldega. Katuse kalde suuna valimisel on soovituslik arvestada energiasäästu ning looduslike tingimustega (valdav tuulesuund, päikese liikumise trajektoor). Planeeritud katusekalle jääb vahemikku 0-15º.

3.5. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite, jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs tagatakse mõlemale krundile Ränirahnu teelt, mis ühendab Tartu – Viljandi – Kilingi-Nõmme maantee Viirpuu teega. Laaniste kinnistule

(katastritunnus 94901:005:1255) tehakse planeeringuga täiendavalt juurdepääsuservituudi ettepanek krundi positsioon 2 kasuks. Ränirahnu tee teemaa laius on ca 8,3 meetrit.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Planeeringuala paikneb linna äärealal väikeelamute alal. Eesti Standardi EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.1 alusel on minimaalselt vaja tagada tööstusettevõtetel ja ladudel 1 parkimiskoht 90 suletud brutopinna m^2 kohta, mis teeb 80 parkimiskohta 7166,5 m^2 hoone ehitusala puhul. Tegelik parkimiskohtade vajadus leitakse projektifaasis. Vastavalt Ülenurme valla üldplaneeringule tuleb üle 10-kohalise parkla planeerimisel rajada sinna sademeveekanalisatsioon koos vajalike puhastusseadmetega.

Vastavalt Ülenurme valla üldplaneeringule on Ränirahnu tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast 20 meetrit.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vähemalt 15% planeeritud tootmismaa krundi pindalast tuleb haljastada. Vähemalt 2/3-le haljastatavast alast, 10%-le planeeritud tootmismaa krundi pindalast, tuleb istutada kõrghaljastust.

Planeeringuga nähakse ette tänavaäärne kõrghaljastus. Planeeringus on toodud tänavaäärse kõrghaljastuse soovituslik asukoht. Nii tänavaäärse kui ka ülejäänud kõrghaljastuse lõplik paiknemine selgitatakse edasise projekteerimise käigus.

Lumevallitamiseks on alal piisavalt ruumi – lumi tuleb ladustada kinnistusiseselt.

3.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude ning nende sanitaarkaitsevööndite ja servituutide täpsem paiknemine on toodud põhijoonisel, planeeringu maakasutuse ja kitsenduste joonisel ning tehnovõrkude liitumise skeemil (joonis 4, 5 ja 6). Vastavalt Ülenurme valla üldplaneeringule tuleb detailplaneeringu kohustusega maa-aladel kõik tehnovõrgud ehitada maa-aluste tehnovõrkudena ning avaliku tee/tänava maa-alale.

3.7.1. Sademevee- ja reoveekanalisatsioon

Krundil puudub hetkel sademevee- ja reoveekanalisatsioon.

Planeeringuala reovee ärajuhtimine planeeritakse vastavalt Tartu Veevärk AS poolt 08.12.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele number INF/996. Reovee eesvooluks on planeeritud Viirpuu tänaval asuv kanalisatsiooni survetoru *DE 225* ning Ränirahnu tee äärde, maapinna madalaimasse asukohta reoveepumpla, mis ühtlasi jääb ka perspektiivseks eesvooluks teistele Ränirahnu teega piirnevatele maaüksustele. Ränirahnu teele ning Paarmetsa kinnistule tuleb projekteerida pumpla suunaline isevoolne kanalisatsioonitorustik.

Reoveepumpla hakkab teenindama kogu piirkonna reovett. Pumpla rajab arendaja, kellel seda esimesena vaja läheb. Riigikogu 10.02.1999 vastu võetud „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni

seadus“ peatükk 6[1] sätestab et, kui ühisveevärk või -kanalisatsioon on ehitatud üksnes vee-ettevõtja sellise kliendi tarbeks, kes on tasunud liitumistasu liitumiseks tehtud kulutuste täies ulatuses, kuna vee-ettevõtjal ei olnud piirkonnas teada võimalikke teisi liitujaid, ning selle ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitub seitsme aasta jooksul täiendavalt kliente, tagastab vee-ettevõtja kolme kuu jooksul pärast iga uue kliendi liitumist varem liitumistasu tasunud kinnistute omanikele osa tasutud liitumistasust.

Sademevett ei tohi juhtida reoveekanalisatsiooni, maaparandussüsteemi ega magistraaltorustikku. Parklatest ja tööstusaladelt tulev sademevesi tuleb puhastada õlipüüduritega ning immutada kinnistusiseselt. Kraavidesse või pinnasesse juhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“[1] peatükis 2 sätestatud nõuetele. Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule on keelatud.

Reoveekanalisatsiooni asukoht on näidatud põhijoonisel ning tehnovõrkude liitumise skeemil (joonis 4 ja 6).

3.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus planeeritakse vastavalt Tartu Veevärk AS poolt 08.12.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele number INF/996.

Planeeringuala veega varustamiseks on Ränirahnu teele planeeritud *PE* survetoru veetorustik alates Viirpuu tn *DE 225* veemagistraalist kuni Paarmetsa maaüksuseni. Torustik tuleb planeerida neliku vabalt ehk Ränirahnu tee suunaliselt harult. Torule on planeeritud tuletõrjehüdrant koos maa-aluse veemahutiga. Vastavalt siseministri 18.08.2010 määrusega nr 37 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ paigaldatakse maa-alune tuletõrjehüdrant ehitisest vähemalt 1,5 m kaugusele. Väljapoole sõiduteed paigaldatakse tuletõrjehüdrant sõidutee servast kuni 2,5 m kaugusele. Paarmetsa kinnistule planeeritud hüdrandiga tuleb tagada tuletõrjevesi vähemalt 30 liitrit/sekundis 3 tunni vältel ja tuletõrje veevõtukoht peab hoonetest paiknema vähemalt 30 meetri kaugusel (vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 standardile).

Veevarustuse kaitsevöönd on vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2005 määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

Planeeritud veetorustiku, tuletõrjehüdrandi ja maa-aluse reservuaari asukoht on näidatud põhijoonisel ning tehnovõrkude liitumise skeemil (joonis 4 ja 6).

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala keskosa läbib kirde-edela suunaliselt NÕO:TAR elektriõhuliin 1-20 kV, Lemmatsi L3507:TAR elektriõhuliin 35-110kV ja Lemmatsi-Reola L3537:TAR elektriõhuliin 35-110 kV ning

ala edelaküljel asub NÕO:TAR elektrimaakaabelliin. Olemasolevatele elektriliinidele on planeeringualal sanitaarkaitsevööndi ulatuses ette nähtud servituut.

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni poolt 22.09.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 234372.

Planeeringuala edelanurka on kavandatud komplektalajaam koos 30 m^2 teenindusmaaga, kuhu alajaama haldaja ja hooldaja peab ligi pääsema. Alajaamale pääseb ligi Ränirahnu tee äärde planeeritud kergliiklusteelt. Alajaama toide on kavandatud maakaabliga NÕO:TAR elektriõhuliini mastist nr 36 on planeeritud mastalajaam. Planeeringuala elektriga varustamiseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp ala kagunurka. Elektrivarustus alajaamast liitumiskilbini ning liitumiskilbist planeeritavate objektideni on kavandatud 0,4 kV maakaabliga. Alajaamast lähtuv madalpingevõrk peab olema lahendatud ringvõrguna.

Planeeringuala idaküljele Ränirahnu tee äärde on kavandatud tänavavalgustus.

Elektrikaabli kaitsevöönd on vastavalt majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ planeeritud 1 meeter mõlemal pool liini telge. Planeeringuga tehakse ka ettepanek tehnovõrgu servituudi seadmiseks.

Planeeritud elektrivarustus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

3.7.4. Sooja- ja gaasivarustus

Planeeringualal puudub praegu sooja- ja gaasivarustus.

Positsiooni 1 soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil. Perspektiivse lahendusena on võimalik kasutada gaasikütet. Gaasitorustik on planeeritud vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ poolt 28.08.2015 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks. Projekteerimisel tuleb lähtuda OÜ Alusprojekt poolt koostatud gaasiprojektist (Tartu mk, Ülenurme vald, Räni küla gaasivarustus, töö nr: G030-2007).

Gaasitoru kaitsevöönd on planeeritud 2 m mõlemale poole liini telge.

Kavandatud gaasitorustiku paiknemist vaata põhijooniselt ning tehnovõrkude liitumise skeemilt (joonis 4 ja 6).

3.7.5. Sidevarustus

Planeeringualal puuduvad sideliinirajatised. Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

3.8. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Planeeringuala keskel paiknevad kirde-edela suunaliselt kõrgepinge õhuliinid võimsusega 35 – 110 kV ning 1 – 20 kV, mille kaitsevööndite ulatus on kuni 25 meetrit liini keskteljest. Ida-lääne

suunaliselt paikneb planeeringualal kõrgepinge maakaabel, mille kaitsevööndi ulatus on 1 meeter liini äärmistest kaablitest mõlemale poole.

Planeeringuala asub pooleldi üldplaneeringuga kavandatud kompaktse hoonestusega alal ja pooleldi säilitatava väärtusliku põllumaa alal. Kavandatud tegevus on ette nähtud üldplaneeringus toodud kompaktse hoonestusega ala piires.

Planeeringuga tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

- Juurdepääsuservituut positsioon 2 jaoks Laaniste maaüksuse kaudu (katastritunnus 94901:005:1255) olemasoleva tee laiuselt (3 meetrit);
- Elektripaigaldise servituut 2 meetrit mõlemale poole kaabli telge;
- Komplektalajaama servituut 30 m^2 suuruse teenindusmaa ulatuses;
- Gaasitorustiku servituut 2 meetrit mõlemale poole toru kesktelge;
- Veetorustiku servituut 2 meetrit mõlemale poole toru kesktelge;
- Olmereoveekanalisatsiooni servituut 2 meetrit mõlemale poole toru kesktelge;
- Pumpla servituut 20 meetrit;

Servituutide ulatus on toodud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Planeeringualale ei ole lubatud kavandada tegevust, mis eraldab üldplaneeringuga planeeritud elamumaale ja/ või sotsiaalmaale gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, põrutust ja muid seesuguseid mõjutusi, mis ületavad elamumaale ja/ või sotsiaalmaale lubatud vastavaid piirväärtusi – nimetatud mõjutused tuleb leevendada enne elamumaale ja/ või sotsiaalmaale ulatumist (rajada näiteks vähemalt 50 meetri laiused kõrghaljastatud puhveralad).

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on nähtud ette valgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Krundi ümber võib rajada piirdeaia.

Edasise projekteerimise käigus tuleb näha ette meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtuvalt Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine normdokumendist.

Välisruumi projekteerimisel tuleb arvestada erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks tuleb seada:

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski;
- autode parkimine vahetult hoone ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidel tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegevuse sagedust.

3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Kahjunõuete vältimiseks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.12. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Positsioonile 1 jäävate teede, haljastuse, tänavavalgustuse ning kergliiklustee väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. Joonised

4.1. Asukohajoonis, M 1:5000

4.2. Olemasolev olukord, M 1:500

4.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000

4.4. Põhijoonis, M 1:500

4.5. Maakasutus ja kitsendused, M 1:500

4.6. Tehnovõrkude skeem, M 1:2000