



Raadimõisa katastriüksuse osalise maa-ala

## DETAILPLANEERING

**Tellija:** OÜ TARTU KINNISVARA GRUPP  
Ringtee 25, Tartu

**Planeerija:** Arhitektibüroo SIIM & PÕLLUMAA OÜ  
arhitekt Uku Põllumaa  
tel. 384 062, Kuperjanovi 16, Tartu  
litsents nr. EE-9348; regisrti nr. 10085374

Tartu, veebruar 2002

**Seletuskiri.**

Lk. 2-4

1. Sissejuhatus
- 1.1. Planeeringu alusmaterjalid;
- 1.2. Olemasolev olukorrd;
- 1.3. Kruuntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded;
- 1.4. Tänavade maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted;
- 1.5. Haljastus ja piirded;
- 1.6. Keskkonnakaitseabinõud;
- 1.7. Tehnovõrgud;
- 1.8. Nõuded projekteerimisele planeeringualal;  
Kooskõlastuste kokkuvõte.

Lk. 5

**Joonised.**

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis (planeerimislahendus, hoonestusõigused)
4. Tehnovõrgud

Tiitellehel  
M 1:1000

“  
“

**Lisad.**

## **1. Sissejuhatus.**

Detailplaneeringu algataja on OÜ Tartu Kinnisvara Grupp. Planeeringu põhieesmärgiks on kruntimine ja ehitusõiguste määramine.

Planeeringu koostamise põhiülesanneteks on:

1. Moodustatavate kruntide piiride ja sihtotstarvete määramine;
2. Kruntide hoonestamise tingimuste määramine;
3. Tehnovõrkude põhilahenduste koostamine.

Detailplaneeringuga on leidnud lahenduse kõik nimetatud põhiülesanded. Kehtiv detailplaneering on aluseks projekteerimis-protsessile.

### **1.1. Planeeringu alusandmed.**

Kehtiv detailplaneering puudub. Uue planeeringuga määratakse kruntide piirid, hoonestamise tingimused ja tehnovõrkude põhilahendused. Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus on lisatud planeeringu kausta. ( vt. lisad).

### **1.2. Olemasolev olukord.**

Detailplaneeringuala asub Tartu vallas Tartu linna piiril Vahi tänava ja Nurme tänava pikenduse nurgal. Territoorium piirneb edelast Vahi tänavaga, millest teisel pool asuvad ühepereelamud. Planeeritaval alal hoonestus puudub. Kõrghaljastus asub planeeritava ala kagu ja edela piiril.

### **1.3. Kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded.**

Kruntide ehitusõigused on määratud põhijoonisel. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud lubatud kõrgus; katuse-(kalded, harjajoone suund ja värv) ja välisviimistlusmaterjalid. Projekteeritavate hoonete välisviimistluseks on lubatav kivi, klaas ja puit. Keelatud välisviimistlusmaterjal on plastik. Katusekalded on 0-45 ja materjalina on lubatud kivi ja metall.

Planeeritaval maa-alal kavandatakse: 1 ärimaa krunt, 39 väikeelamumaa krunti, 1 ühiskondlike hoonete krunt, 2 üldmaa krunti ja 2 transpordimaa krunti.

### **1.4. Tänavaa-ala, liikluskorralduse põhimõtted.**

Põhiliiklus kinnistul on lahendatud 14 meetri laiuse transpordimaa koridori baasil. Transpordipäas planeeritavale tänavale on kavandatud Vahi tänavalt. Põhja-lõuna suunaline tänav on planeeritud läbivana ühendamiseks perspektiivis põhjapoolseid arengupiirkondi Vahi tänavaga. Ida-lääne suunalised tänavad on kavandatud turvaliste tupiktänavatena.

### **1.5. Haljastus, piirded.**

Haljastus lahendatakse kõikidel kruntidel ehitusprojekti mahus. Tänaval lahendatakse puiestee vastavalt planeeringu põhilahendusele.



Piiretena on lubatud kasutada kuni 1,5 m kõrgust metallpiiret (roheline metallvõrk). Kruntide vahelised piirded on soovitatavalt samad, kui tänavapoolsed, kuid täpsemalt määratakse naabritevahelise kokkuleppega.

#### **1.6. Keskkonnakaitse abinõud.**

Planeeringuga nähakse ette tingimus, kus kruntidele kavandatavast tegevusest lähtuv gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste mõjutuste ulatus ei tohi kahjustada oluliselt naaberkinnistute sihtotstarbelist kasutamist ja ei tohi olla vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud. Hoonestaja koostab enne ehitusloa taotlemist keskkonnamemoranduumi.

Planeeritava ala olemasolevad keskkonna- ja tervisekaitselised tingimused on head.

Vundamendid on võimalik projekteerida lintvundamendile. Hooned ei vaja pinnasevee tõkestamiseks erimeetmeid. Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

#### **1.7. Tehnovõrgud.**

##### **- Elektrivarustus**

Planeeritavale alale on ette nähtud üks alajaam võimsusega 350 kW. Alajaama toide lahendatakse vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr. 1542 (04.02.2002). Hooneid varustada elektriga tänavale planeeritud kaablikappidest maakaablitega (üks kapp kahele majale).

##### **- Gaasivarustus**

Hoonete gaasiga varustamine toimub kahes etapis. Esimeses etapis ehitatakse välja gaasitorustik olemasolevast Vahi tänava torustikust kuni planeeritava ala 1. ehitusjärjekorra kinnistuteni. Teises etapis toimub gaasiga varustamine alates Narva maanteel asuvast kesksurve plasttorustikust kuni planeeritava ala 2. ja 3. ehitusjärjekorra kinnistuteni vastavalt AS Eesti Gaas tehnilistele lähteandmetele nr. 63 (15.02.2002)

##### **- Küte**

Elamute kütmine lahendada lokaalsete kateldegaga gaasi või õli baasil.

##### **- Veevarustus**

Hoonete varustamiseks joogiveega tuleb ehitada veetorustik Vahi tänava torustikust. Torustik ringistada omavahel kruntide nr. 24, 18, 8 ja 7 kaudu Vahi ja Nurme tänavate ristmikul paikneva veetorustikuga. Hüdrandikaevude asukohad lahendatakse tööprojektiga vastavalt kehtivatele normidele.

##### **- Olmekanaliseatsioon**

Tänavate alla on ette nähtud isevoolne kanalisatsioonitorustik, mis on ühendatud Vahi tänava kanalisatsioonitorustikuga.

**- Vihmavete ära juhtimine**

Planeeritava ala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada selliselt, et tänavatele, katustele jt. kaetud aladele langevad vihmaveed oleks võimalik juhtida tänavatele. Tänavatelt suunatakse vihmavesi ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

**- Telefoniside**

Planeeritud kõnnitee alla on ette nähtud koridor sidekanalisatsioonitorustiku rajamiseks vastavalt AS Eesti Telefoni tehnilistele tingimustele. Nr.G1-8-41145-4/069 (05.02.2002)

**- Tänavavalgustus**

Planeeritud tänavaid valgustatakse haljasribale ette nähtud tänavavalgustusmastidega, millede toide lahendatakse maakaablitega planeeritud alajaamast.

**1.8. Nõuded projekteerimisele planeeringualal**

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Projekti koosseis peab sisaldama seletuskirja, asendiplaani geodeetilisel alusel, vaated, korruste plaanid ja lõiked. Igast ehitusjärjekorra hoonestusest peab realiseeruma terviklik, harmooniline ja inimsõbralik miljöö. Projektid koostada ehitusjärjekordade kaupa tervikgruppina ja esitada kooskõlastamiseks ning ehitusloa taotlemiseks Tartu valla ehitusnõunikule.

Koostas:

U.Põllumaa



**KOOSKÕLASTUSED**

|    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Tartu Vallavalitsus<br>/allkiri/                 | ....03.2002 |
| 2. | Tartu Keskkonnateenistus<br>/allkiri/            | ....03.2002 |
| 3. | Tartumaa Päästeteenistus<br>P.Vorobjov /allkiri/ | ....03.2002 |
| 2. | Tartu Tarvisekaitsetalitus<br>T.Arr /allkiri/    | ....03.2002 |
| 5. | Tartu Teedevalitsus<br>/ allkiri/                | ....03.2002 |

Kooskõlastused asuvad arhiivieksemplari kaustas