

Töö nr: DP 0131

RAADIMÕISA ELAMURAJOONI (KINNISTU M.23457) II ETAPI
DETAILPLANEERING

Tellija	OÜ Raadimõisa Kinnisvara
AS Brom Planeeringud juhataja	Aapo Neemre
Planeerija	Jane Asper

Tartu 2003



TARTU VALLAVOLIKOGU

Registriindeks 75006486

OTSUS

Kõrveküla

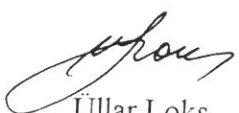
16.04.2003 nr 14

Raadimõisa kinnistu elamurajooni
II etapi detailplaneeringu kehtestamine

Ära kuulanud vallaarhitekti Aapo Neemre ettepaneku ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2002, 63, 387) § 22 lg 1 punkti 33 ning planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 24 punkt 3 alusel, Tartu vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Vahi küla Raadimõisa kinnistu elamurajooni II etapi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Otsuse peale on võimalik kaevata Tartu Halduskohtule 30 päeva jooksul alates korralduse teadasaamisest.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest Raadimõisa Kinnisvara OÜ juhatuse liikmele Janek Elken'ile.


Üllar Loks
Vallavolikogu esimees

Lisa: Raadimõisa kinnistu elamurajooni II etapi detailplaneeringu toimik



TARTU VALLAVALITSUS

PEARAAMATUPIDAJA

Ajaleht Postimees
Gildi 1
TARTU

20.03.2003 nr 7-2/ 335


Palun avaldada ajalehes Postimees alljärgnev kuulutus:

1. Tartu Vallavalitsus oma korraldusega 19. 03. 2003 Nr. 95 on vastu võtnud Kubja-Hansu kinnistu detailplaneeringu (asuk. Tartu vald Kõrveküla alevik) ja suunab planeeringu avalikule väljapanekule alates 20. 03. 2003 kuni 03. 04. 2003 a. Kella 8⁰⁰-16⁰⁰ Kõrvekülas vallamaja fuajees. Avalik arutelu toimub Tartu vallavolikogu saalis 10. 04. 2003.a. kell 14⁰⁰ Kõrvekülas.

2. Tartu Vallavalitsus oma korraldusega 19. 03. 2003 Nr. 96 on vastu võtnud Jaagu, Parve ja Kõrveküla Puukooli kinnistute detailplaneeringu (asuk. Tartu vald Kõrveküla alevik) ja suunab planeeringu avalikule väljapanekule alates 20. 03. 2003 kuni 03. 04. 2003 a. Kella 8⁰⁰-16⁰⁰ Kõrvekülas vallamaja fuajees. Avalik arutelu toimub Tartu vallavolikogu saalis 10. 04. 2003.a. kell 15⁰⁰ Kõrvekülas.

3. Tartu Vallavalitsus oma korraldusega 19. 03. 2003 Nr. 97 on vastu võtnud Vahi küla Raadimõisa kinnistu II etapi detailplaneeringu (asuk. Tartu vald Vahi küla) ja suunab planeeringu avalikule väljapanekule alates 20. 03. 2003 kuni 03. 04. 2003 a. Kella 8⁰⁰-16⁰⁰ Kõrvekülas vallamaja fuajees. Avalik arutelu toimub Tartu vallavolikogu saalis 10. 04. 2003.a. kell 16⁰⁰ Kõrvekülas.

Arve tasume esitamisel

Maire Teppo 
Pearaamatupidaja

SISUKORD

	lk
SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	4
1.1.Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2.Detailplaneeringu eesmärk	4
1.3.Planeeritava ala omanik/valdaja ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve	4
1.4.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.5.Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
1.6.Planeeringu tellija andmed	4
1.7.Planeeringu koostaja andmed	5
1.8.Kirjavahetus	5
2. PLANEERINGU LAHENDUS	6
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	6
2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
2.3. Krundi ehitusõigus	6
2.4. Ehitistevahelised kujad	6
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
2.6.Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	7
2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	7
2.8.Tehnovõrgud	7
2.8.1.Veevarustus ja kanalisatsioon	7
2.8.2.Elektrivarustus	7
2.8.3.Sidevarustus	8
2.8.4.Gaasivarustus	8
2.8.5.Soojavarustus	8
2.9.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine	8
2.10.Servituutide ja naabusõiguste vajadus	8
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	9
3. KOOSKÕLASTUSED	10
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	11

JOONISED

1. Situatsiooni skeem M:10 000	12
2. Olemasolev olukord M 1:1000	13
3. Põhijoonis M:1000	14
4. Tehnovõrkude planeering M:1000	15

LISAD:

1. Raadimõisa elamurajooni II etapi detaiplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldus	16
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	17
3. Eesti Energia tehnilised tingimused nr. 29380	19
4. AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused nr.INF/98	21
5. Eesti Gaas tehnilised lähteandmed nr.41 (23.01.2003)	22
6. AS Eesti Telefoni tehnilised tingimused nr. 2195610	23
7. Tartu Tervisekaitsetalitsuse Tartumaa osakonnna kooskõlastus	24
8. Eesti Telefoni kooskõlastus nr. 2288904	25
9. Tartu valla Vahi küla Raadimõisa Kinnisvara OÜ kinnistu nr 23457 II etapi detaiplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku arutelu korraldus	26

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- OÜ Raadimõisa Kinnisvara esindaja Janek Elken'i avaldus
- Planeerimis- ja ehitusseadus
- Tartu valla ehitusmäärus

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tartu Raadi Lennujaama ja selle lähiümbruse üldplaneeringu (töö nr.AS-902-98) muutmine, väikeelamukruntide moodustamine ja maakasutamise tingimuste määramine.

1.3. Planeeritava ala omanik/valdaja ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- Raadimõisa (Tartu maakond, Tartu vald, Vahi küla) omanik OÜ Raadimõisa Kinnisvara; pindala 39,42 ha; sihtotstarve- maatulundusmaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Raadi Lennuvälja ja selle lähiümbruse üldplaneering (töö nr AS-902-98)
- Kinnistu nr 23457 I etapi detailplaneering

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 2001 a. OÜ Tartu Kinnisvara Grupp poolt, töö nr. M – 008-02.

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellijat: OÜ Raadimõisa Kinnisvara (esindaja Janek Elken)

Juriidiline aadress: Kõrveküla, Tartu vald
Telefon: 05020487

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: AS Brom Planeeringud
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu
Reg. nr: 10009077
Tel: 07 427 185
Faks: 07 331 042
E-mail: bromm@hot.ee

1.8. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisa.

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeritav maa-ala suurusega ca 10 ha, asub Tartu vallas Tartu-Vahi tee ääres.

Tartu-Vahi teel on teekaitsevöönd 25 meetrit tee teljest.

Planeeritava alal hoonestus puudub. Kõrghaljastus asub ala kirde ja lääne piiril. Olemasoleva maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Üle planeeritava ala kulgeb ida-läänesuunaliselt pinnaste.

Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 52.86 ja 48.11. Olemasolev olukord graafiline kujutis on joonisel 1.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate planeeringu põhijoonis.

Kokku on planeeritava alal moodustatud 30 väikeelamumaa, 2 üldmaa sihtotsatarbega krunti, 1 tootmishoonete maa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt.

2.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on määratud põhijoonisel.

2.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on antud vastavalt normatiivaktidele. Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud lubatud korruste arv, katuse kalded, harjajoone suund ja katuse värv. Välisviimistluses kasutatavad materjalidest on lubatud puit, kivi ja klaas. Välisviimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada plekk- ja plastikmaterjale või neid imiteerivaid materjale.

Lubatud katuse värvid on punane, must ja pruun. Soovitatav katuse kaldenurk kruntidel positsiooninumbriga 1-13 on 20-30⁰, maksimaalne korruste arv 2 ja kruntidel positsiooninumbriga 14-31 on 30-45⁰, maksimaalne korruste arv 1+ärlikorru.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Elamurajooni on planeeritud 10604 m² transpordimaad. Põhja – lõuna suunaline tänav on planeeritud läbivana ühendamiseks perspektiivis põhjapoolseid piirkondi Vahi tänavaga. Ida - läänesuunaline Mõisatalli tänav on kavandatud tupiktänavana. Elamukruntidel lahendatakse parkimine krundisisesele. Planeeringuga on määratud kruntidele juurdepääsud ja jalakäijate liiklussuunad.

2.7. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Kõrghaljastus asub ala kirde ja lääne piiril. Olemasolev haljastus on joonisel 1.

Lisahaljastus lahendatakse krundisisesele. Elamurajooni lõunaserva on planeeritud 2 üldmaa krunti, kuhu on planeeritud rajada park.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala kruntide varustamiseks joogiveega on planeeritud veeringtorustik. Ühenduspunktideks olemasoleva ühisveevõrguga on elamurajooni I etapis rajatud veetorustik Mõisa alleel ning Mõisatõrni ja Mõisajärve tänavate lõpus. Planeeritav veetarbimine on 30 m³/d.

Tänavate alla on ette nähtud iseoolne kanalisatsioonitorustik. Planeeringuala reoveekanaliseerimise eesvooluks on planeeritud elamurajooni I etapis rajatud olmekanaliseerimise torustik ja pumpla. Planeeritav reovee hulk on 30 m³/d.

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

2.8.2. Elektrivarustus

Planeeritavale alale on ette nähtud eraldi maa-ala koos teenindusmaaga uuele 10/ 0,4 kV komplektalajaamale. Alajaama toide lahendatakse vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr. 29380. Planeeritavate objektide elektrivarutuseks on planeeritud krundi piiridele 0,4kV transiitkapid koos liitumiskilpidega.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisas (Eesti Energia tehnilised eeltingimused nr. 29380).

2.8.3. Sidevarustus

Planeeritavale transpordimaale on ette nähtud koridor sidekanalisatsioonitorustiku rajamiseks vastavalt AS Eesti Telefoni tehnilistele tingimustele nr. 2195610.

2.8.4. Gaasivarustus

Hoonete gaasiga varustamiseks on planeeritud gaasitorustik Mõisa allee tänaval asuvast A-kategooria plasttorustikust kuni Raadimõisa maaüksuse II etapi planeeritavate kruntideni. AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed nr. 41 (23.10.2003) on toodud lisas.

2.8.5. Soojavarustus

Elamute kütmine lahendatakse lokaalsete kateldega gaasi või õli baasil.

2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Planeeritaval alal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmete hoidmiseks krundil on ette nähtud suletud konteinerid (vt põhijoonisel). Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

2.10. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Tabel 1

Valdaja	Planeeritud krunt	Krundi suurus m ²	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
OÜ Raadimõisa Kinnisvara	Tartu vald, Mõisatalli tänav Krunt nr 1	2171	tee kaitsevöönd (25 m)
OÜ Raadimõisa Kinnisvara	Tartu vald, Mõisatalli tänav Krunt nr 2	2171	veektorustiku servituut; tee kaitsevöönd (25 m)
OÜ Raadimõisa Kinnisvara	Tartu vald, Mõisatorni tänav Krunt nr 11	3541	veektorustiku servituut
OÜ Raadimõisa Kinnisvara	Tartu vald, Mõisatalli tänav Krunt nr 30	2040	veektorustiku servituut

2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

3. KOOSKÕLASTUSED

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat
		<p>KOOSKÕLASTATUD SE AS-I JAOTUSVÕRGU TARTU PIIRKONNAGA TINGIMUSEL</p> <p><i>Tööprojektiid kooskõlastatud Suundariik</i></p> <p>nr. <i>21</i> " <i>02</i> " 200<i>3</i> a.</p> <p>nr. <i>065</i></p>	<p>Eesti Inseneriühendus Tartu piirkond</p>	
		<p>KOOSKÕLASTATUD</p> <p>nr. <i>21</i> " <i>02</i> " 200<i>3</i> a. nr. <i>22</i> 88904</p> <p>AS Eesti Telefon Televõrkudega tingimustel:</p> <p>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt</p>		
		<p>EESTI GAAS</p> <p>KOOSKÕLASTATUD</p> <p>nr. <i>2306</i>; kpv. <i>21.09.03</i></p> <p><i>K. Lollo</i></p>		
		<p>peainspektor Taru Vorobiov <i>12.05.2005</i></p>		

KOOPIA ÕIGE



.4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
21. 02. 2002	EE ASi Jaotusvõrgu Tartu Piirkonnaga (Enn Kitsnik)	10
21. 02. 2003	AS Eesti Telefon Televõrk	10,25
21. 02. 2003	Eesti Gaas	10
06. 03. 2003	Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakond (T. Arr)	24
12. 03. 2003	Tartumaa Päästeteenistus (Pjotr Vorobjov)	10

SITUATSIIONI SKEEM

M 1:10 000

