

KINNITUS

Käesolevaga kinnitan, et Tartu Vallavalitsusele esitatud

Vahi küla Meruski kinnistu nr. 3820 detailplaneering

vastab lähteülesandes esitatud nõuetele ja kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringu koostaja:

OÜ Arhitektuuribüroo 4A

Vadim Tšentropov arhitekt EAL

Marti Soosalu arhitekt

TARTU TERVISEKAITSETALITUSE TARTUMAA
OSAKOND
Põllu 1A 50503 Tartu

Ehitusprojekti tervisekaitseline hinnang

"13" märts 2003a.

Projekti nimetus VÄHI K. TARTU V. MERLISKI kinnistu nr. 3820

Projekteerija ARHITEKTUURIBÜROO 4A OÜ

Projekti tellija MARGUS PAI

Kinnistu, hoone, rajatise omanik MARGUS PAI

Projekti staadium: eelprojekt/tehniline projekt/pakkumisdokumentatsioon/DP/LÜ/
tööjoonised

Esitatud materjalide loetelu:

seletuskiri tehnilised tingimused (vesi kanalisatsioon, elekter, side) asendiplaan

väljavõtte detailplaneeringust korruste plaanid lõiked vaated eriosad + tehnovõrgud

Hinnangu saaja: ARHITEKTUURIBÜROO 4A OÜ

Hinnang:

veutab kurseaalse nõuetle

Vaneminspektor
nimi, allkiri
telefon 447404

T. ARK
Jelly

ARHITEKTUURIBÜROO 4A OÜ

Registri kood 10322578, Tegevuslitsentsid nr. 246/97, EE - 2621/722/1726/3038

Töö nr. 0212

**Tartumaal, Tartu vallas
Vahi küla Meruski kinnistu nr. 3820**

DETAILPLANEERING

Tellija: Margus Pai.....

Projekteerija: Arhitektuuribüroo 4A OÜ
arhitekt EAL Vadim Tšentropov
arhitekt Marti Soosalu
Tehnovõrgud: OÜ Krihvel Projekt
Planeerija Indrek Vaher

Tartus, veebruar 2003.a.

Sisukord

1. SISSEJUHATUS	2
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	2
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	2
3.1. ALUSPLAAN	2
3.2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	2
3.3. OLEMASOLEV OLUKORD	2
3.4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	3
3.5. EHITUSÕIGUS	3
3.6. EHITISTEVAHELISED KUJAD	3
3.7. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	3
3.8. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS	4
3.9. HALJASTUS	4
3.10. TEHNOVÕRGUD	4
3.10.1 Elektrivarustus	4
3.10.2 Gaasivarustus	5
3.10.3 Veevarustus	5
3.10.4 Kanalisatsioon	5
3.10.5 Sadeveekanaliseatsioon	5
3.10.6 Telefonise	5
3.10.7 Tänavavalgustus	5
3.10.8 Soojavarustus	5
3.10.9 Tuletõrje veevarustus	5
3.11. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	6
3.12. SERVITUUDID	6
3.13. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	6
3.14. PLANEERINGU RAKENDAMINE	6
3.15. PLANEERINGUALAL KURITEGELIKE RISKIDE VÄHENDAMISE ABINÕUD.....	6
4. MAAKASUTUSE BILANSS JA TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUS	6
5. KOKKUVÕTE	7
6. KOOKÕLASTUSTE KOONDLAHT	8
7. JOONISED	
6.1. PLANEERITAVA ALA SKEEM	9
6.2. OLEMASOLEV OLUKORD	10
6.3. PÕHIJONIS	11
6.4. PLANEERITUD MAAKASUTUS	12
6.5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING	13

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on kinnistu omanik hr. Margus Pai. Detailplaneeringu ala on ca 4,4 ha ning asub Tartu vallas Vahi külas vahetult Tartu linna piiri ääres. Lõunast piirneb ala Vahi tänavaga, idast Tartu Raadi Lennuvälja ja selle lähiümbruse üldplaneeringus nimetatud Tartu – Vahi maanteega, mis on sisuliselt Nurme tänava pikendus, põhjast Suur – Riistapuu maaüksusega ning läänes ulatub ala piir Tartumaa Veterinaariakeskuseni. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Meruski kinnistu nr 3820 üldpindalaga 4,36 ha kruntideks jagamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine.

2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Vallavalitsuse korraldus nr. 241, 03. juulil 2002.a. ja selle lisana Vahi küla Meruski kinnistu nr 3820 detailplaneeringu lähteülesanne. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Planeerimis- ja ehitusseadus
 - Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus
 - Tartu Raadi Lennuvälja ja selle lähiümbruse üldplaneering
- Kehtivaid detailplaneeringuid kõne all olevale alale ei ole.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. ALUSPLAAN

Detailplaneeringu koostamise alusplaani on koostanud OÜ BROM Maamõõtmine, (tegevuslitsents EE – 1720 08.05.1999.a.) 2002.a. mai seisuga, töö nr. A - 248, mis on aktuali-seeritud geodeetiline digiplaan täpsusastmega M 1:500.

3.2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

Planeeritav ala asub kahe tänava - Vahi tänava ja Vahi – Tartu maantee ristil. Planeeringu-ala vahetus läheduses asub Tartumaa Veterinaariakeskus, AS Salvest, Tartu Kutseharidus-keskus.

Planeeritaval alal puuduvad kommunikatsioonide linnavõrgud. Lähimad vee- ja kanalisat-siooni- ning sidekaevud asuvad Vahi ja Nurme tänavate nurgal. Elektriõhuliin kulgeb piki Vahi tänavat väljaspool planeeringuala jääval tänavapoolel. Planeeritaval alal asuvad maaparandustööde käigus rajatud liigvete imbkaevud.

3.3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringu koostamise ajal asus planeeritaval alal 37 – ks krundiks jaotatud Meruski kinnistu nr 3820, mille omanikuks on Margus Pai ning mille maakasutuse sihtotstarve on 011 M 100% - maatulundusmaa. Ala on kaetud loodusliku rohumaaga. Haljastuses on esindatud paar omakülvist tekkinud lehtpuud planeeringuala lääneosas. Juurdepääsud on Vahi tänavalt ja Tartu – Vahi maanteelt.

3.4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritav ala on planeeringujärgselt jaotatud 38 – ks (kolmekümne kaheksaks) omaette funktsioneerivaks krundiks. Kruntide jaotusplaan on ära toodud planeeritud maakasutuse joonisel nr. 4. Samas on fikseeritud ka planeeritavate kruntide piirid koos piiripikkustega.

3.5. EHITUSÕIGUS

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel nr. 3 hoonestustingimuste tabelis. Ehitusõigusega on määratud:

1. planeeritud krundi pind
2. krundi kasutamise sihtotstarve
3. täisehitamise %
4. max hoonestusalune pind
5. max hoonete arv krundil
6. katuseharja kõrgus maapinnast
7. parkimiskohtade arv krundil
8. hoone minimaalne tulepüsivuse aste jms.

Planeeringuga ei ole kavas tõsta kruntide pinda, vaid hoida need otstarbekalt minimaalsete mullatööde mahus. Väljasõitude kõrgusmärgid planeeritud tänavatelt Vahi tänavale täpsustatakse tänavaprojektidega.

Planeeritava ala reljeefi kalle on üldiselt läänesuunaline. Vahi tn. on piirnevast alast tunduvalt kõrgemal. Selleks, et lihtsustada vihmavete ja heitvete kanaliseerimist, tuleb Vahi tänavale asfaltkatte paigaldamisel kõrgusmärke kuni 70 cm ulatuses vähendada.

3.6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormide EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus", kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete minimaalseks kauguseks krundi piirist 5 m ja erinevatel kruntidel olevate hoonete omavaheliseks kauguseks 10 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP 2 – tuld tõkestavad hooned, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

Planeeritav tegevus ei nõua muudest normatiivdokumentidest tulenevaid kujasid hoonetele v.a. veetrassi ajutiseks ringistamiseks vajalik servituut. (vt. tehnoõrkude joonis).

3.7. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud hoonete võimalikud hoonestusalad ja määratud ehitusjoon ümbritsevate tänavate suhtes. Hoonestusala tähistab kohta planeeritava hoone ehitamiseks, ehitusjoon, mis reeglina ühtib hoonestusala piiriga, määrab nõuet, et hoonet ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest, küll aga võib ehitada hoone nimetatud ehitusjoonest tahapoole. Reeglina on ehitusjoon 5 m krundi piirist, v.a. ärimaal. Hoonetel on kasutatud 30-45 kraadiseid kahepoolse kaldega katuseid või telkkatuseid, mis on kooskõlas naabruses planeeritud alade elumajade katuse-tüüpidega. 0-15 kraadine katusekalle on määratud vaid alajaama- ja ärihoonele. Välisviimistluses kasutada tellist, polümeer- või terassiitkrohvi, klaasi, puitu, looduslikku kivi, betooni vms. Katused katta laineplekiga või soomus-ruberoidiga. Täpsem viimistlusmaterjalide valik esitatakse hoonete mahulistes projektides.

Piirete tüübina on kasutatud kahte liiki piirdeid. Planeeringuga määratakse kruntide Vahi tänava poolsele küljele 1,6 m kõrgune tara tellispostidel ning ülejäänud alal kasutatakse 1,6 m kõrgust tara metallpostidel. Piirded peavad olema läbipaistvad. Piirete asukohad on planeeringuga määratud ning nad peavad asuma täpselt krundi piiril.

3.8. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.

Püstitatud ülesande paremaks lahendamiseks on DP-ga tehtud ettepanek korrastada maa-ala nii parema kasutamise kui ka funktsionaalsema liikluse korraldamise seisukohast. Selleks on juurdepääsud planeeritavatele kruntidele ette nähtud krunte eraldavatelt tänavatelt, mitte Vahi tänavalt. Vahi tänava laiuks on planeeringuga määratud 12 m. Joonistel on kajastatud ka Tartu Raadi Lennuvälja ja selle lähiümbruse üldplaneeringu järgne Vahi tänava gabariit. Näidatud on samuti liiklussuunad ning jalakäijate liikumine.

Olemasolevate ristmike ja tänavate kõrgusarvud on esitatud põhijoonisel. Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud on esitatud samuti põhijoonisel ja täpsustatakse mahuliste lahenduste käigus, teedelt tulvav sajuvesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt.

3.9. HALJASTUS

Planeeritaval alal puudub rajatud haljastus, on mõned lehtpuud planeeringuala lääneosas. Vahi tänava ja Tartu - Vahi maantee äärde on ette nähtud istutada puuderida (puude kõrgusega mitte üle 5-8 m). Hekiread on kavandatud kruntide Vahi tänava poolsele küljele lisaks piirdele kaitsehaljastusena v.a. ärimaa krundil (Rio) ning ärimaa krundile parkla eraldamiseks. Samuti nähakse ette haljastus ärimaa krundil parkla idakülge. Mahuliste projektidega täpsustuvad hoonete asukohad aga samuti haljastuse võtted ja ulatus.

3.10. TEHNOVÕRGUD

3.11.

Planeeritaval alal tehnovõrgud puuduvad. Lähimad trassid paiknevad Nurne ja Vahi tn. ristmikul, mis saavad ka valdavalt aluseks planeeritava ala tehnilise infrastruktuuri arendamisel.

Piirkonna tehnovõrkude planeeringuga on lahendatud hoonete kindlustamine tegevuseks vajalike ressursidega. Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud Planeerimis- ja ehitusseadust, Eesti projekteerimisnorme nr. 17 ja võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilisi tingimusi. Tehnovõrkude joonis on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Projektide koostamiseks tuleb vastavatelt tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.10.1 ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistule pos.1 on ette nähtud alajaam võimsusega 300 kW. Teisele poole Vahi tänavat jääva ala planeerimisel tuleks Vahi 70 kinnistu lähedusse näha ette krunt teisele alajaamale.

Kinnistute ette paigaldatakse liitumiskilbid, kuhu tuuakse toide lähimast alajaamast maakaablitega.

3.10.2 GAAS

Hoonete varustamiseks maagaasiga tuleb pikendada olemasolevat Vahi tn. kesksurvekorustikku kuni planeeritava alani. Toitekindluse tagamiseks võib korustiku ringistada Puiestee tn. korustikuga. Kahe kuni kolme elamu jaoks rajatakse regulaatorkapid, milledest viiakse madalsurvekorustikud kuni elamuteni.

3.10.3. VEEVARUSTUS

Veekorustik saab alguse Nurme ja Vahi tn. ristmikult, toitekindluse ja vee kvaliteedi tagamiseks tuleb Vahi tänavale planeeritud korustik ringistada kas Puiestee tn. või Kruusamäe tn. korustikuga. Seniks, kuni ei ole alustatud planeeritavast alast põhja poole jääva kinnistu väljaarendamist, tuleb, vee kvaliteedi tagamiseks, rajada ala põhjapiirile kinnistuid läbiv ajutine veekorustik, millele näha ette servituudiala.

3.10.4. KANALISATSIOON

Nurme ja Vahi tn. ristmiku korustikku saab isevoolselt kanaliseerida paremal juhul ainult lähimad kinnistud. Ülejäänud ala kanaliseerimiseks on planeeringuga ette nähtud koht pumpla rajamiseks, kuhu kogutud heitveed pumbatakse Nurme ja Vahi tn. ristmikul paiknevasse korustikku. Vahi tänavale on ette nähtud korustik De 250 languga 0,3%. Toru peab olema sügavusel, mis võimaldab korustikku pikendada kuni Mõisa alle tänaval paikneva pumpla sissevooluni kõrgusel 45,69m, toru põhja kõrgusmärk planeeritud pumplasse sissevoolul on 42,87m. Kui alustatakse ka naaberalade arendamist, võib tekkida võimalus pumpla likvideerimiseks ning isevoelse korustiku pikendamiseks kas Puiestee või Kruusamäe tänavateni.

3.10.5. SADEVETE KANALISATSIOON

Vihmavete kanaliseerimiseks tuleb Vahi tänavale rajada korustik kuni 500 m kaugusel Kvissentali põiktänavale ääres paikneva kraavini. Kruntidele langev vihmavesi tuleb tänavakorustike rajamiseni kanaliseerida immutamise teel.

3.10.6. TELEFONISIDE

Sidekanalisatsioonikorustike rajamiseks vajalikud koridorid on ette nähtud kõnniteede alla.

3.10.7 TÄNAVAVALGUSTUS

Tänavate valgustamine on lahendatud üherealisena, ühe konsooliga tänavavalgustusmastide abil. Alajaamade projekteerimisel tuleb selleks ette näha vajalik võimsuse varu.

3.10.8. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus on lahendatud lokaalkütte baasil. Lubatud lokaalkütteviisid on elektri-, gaasi- ja puuküte.

3.10.9. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevõtuks on ette nähtud kolm hüdranti Vahi tänavale.

3.11. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Jäätmete hoidmiseks on ette nähtud kaanetatud konteinerid ja neid on ette nähtud paigaldada igale krundile (vt. põhijoonis). Samas on ärimaa krundil (Rio)ka sorteeritud jäätmete konteineri asukoht.

Suuremad autode parkimiskohad (üle 5 auto) varustatakse sadevee muda-õlipüüdjatega. Sajuveekanaliseerimise või pinnasesse juhitud vesi peab vastama veekogusse või pinnasesse juhitud heitvee kohta esitatavatele nõuetele.

3.12. SERVITUUDID

Reaal- ja/või isikliku kasutusõiguse servituutide vajadus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

3.13. MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Tulemüürid on ette nähtud kaksikelamukruntidele.

3.14. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Avalikule tänava maa-alale parklate rajamine koos sinna juurde kuuluva tänavavalgustuse ja õlipüüduritega on kohustus vastava tänava ääres olevate kruntide valdajatel. Tänavaa- alale jääva jalgte ja krundi piiri vahelise ala hooldamise kohustus on vastava tänavääärsse krundi omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

3.15. PLANEERINGUALAL KURITEGELIKE RISKIDE VÄHENDAMISE ABINÕUD

Kuna planeeringu eesmärk on maa-ala jaotamine elamukruntideks on krundid piiratud 1,6 m kõrguste taradega ja kruntide sissesõidud suletakse väravatega. Tänavatele on ette nähtud valgustus ning igale krundile on ette nähtud telefoniühenduse võimalus.

4. MAAKASUTUSE BILANSS JA TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUS

Maakasutuse bilanss on esitatud planeeritud maakasutuse joonisel, kus on ära toodud kruntide suurused ja maakasutuse sihtotstarbed ning tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel on esitatud seletuskirjas.

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

	Kanalisatsioon	Vesi	Gaas	Madalpingekaab	Telefoniside	Sadevee kanalisatsioon	Tänavavalgustu kaabel/õhulin
Tänavatrassid	990	1150/ 1520	1310	1100	1040	1150	1160
Üks elamukrun	10	10	25	25	6...13	-	-

5. KOKKUVÕTE

DP-ga on teostatud Vahi küla Meruski kinnistu nr 3820 kruntidele ehitusõiguse määramine vastavalt lähteülesandes esitatud nõuetele, täpsustatud maakasutuse sihtotstarbed planeeritaval alal, seatud ehitusõigused, antud lahendused tehnovõrkudele ja liikluskorraldusele. DP vastab kehtivale planeerimis- ja ehitusseadusele. Kehtestatud DP on aluseks kruntide korraldamiseks ja ehitusprojektide koostamiseks.

Seletuskirja koostas arh. V. Tšentropov




Tartumaal Tartu vallas Vahi külas Meruski kinnistu nr. 3820
detailplaneeringu

KOOSKÖLASTUSTE KOONDLEHT

Naaberkiimide Suur-Ristapuu omanik
Maija Tuus  16.03.2003

Naaberkiimide Vahi 62 omanik
Margus Põll  15.03.03

Naaberkiimide Tartumae Jätkuarekeskus
Andis Tamm  18.03.05. p.