



MTÜ
TAEVASIKK

MTÜ Taevasikk
A. Kitzbergi 5 - 4
50103 Tartu
reg.nr. 80165755

PLANEERINGU
KOOSTAMISEST
HUVITATUD ISIK : OÜ Piibeleht Arendus
Raiki Parts
Töö nr. 02/2005

Vahi külas asuva Kaevu kinnistu detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

2005

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Piibeht Arendus esindaja Madis Soodla taotluse alusel Tartu Vallavalitsuse 31. augusti 2005 korraldusega nr 392 algatatud detailplaneeringu lisa DP-26-2005 "Vahi külas asuva Kaevu kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne".

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- Kaevu kinnistu jagamine kaheks krundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine tootmis- ja äriefunktsiooniga ehitiste projekteerimiseks ja ehitamiseks;
- Lahenduse andmine kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnoorkudega varustamisele.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu valla ehitusmäärus
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005-2017
- Tartu maakonnaplaneering
- antud ala käsitlev Mario Savimäe ja Motodepoo kinnistute detailplaneering"

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Maamöödukeskus (töö nr 23k082) poolt 2003 a. mõõdistatud Mario ja Savimäe kinnistute geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SESED

Planeeritav kinnistu asub Tartu-Vahi maantee naabruses ning juurdepääs on tagatud Mario Savimäe ja Motodepoo kinnistute detailplaneeringuga kavandatud perspektiivse juurdepääsutänavaga kaudu. Vastavalt eelnimetatud planeeringulahendusele on koostatava planeeringuga säilitatud kavandatud jalakäigu põhisuunad. Planeeringuga antud hoone parameetrid ning ehitusjoon on antud arvestusega, et hoone harmoneeruks nii olemasolevate kui Savimäe ja Motodepoo kinnistute detailplaneeringuga kavandatud hoonestusega.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Maa-ala on hoonestamata ning seal puudub kõrghaljastus. Tegemist on tasase alaga, kus maapinna kõrgustevahed ei mõjuta hoonestuspõhimõtete väljatöötamist. Krundi pindala on ca 0,7 HA. Krundi praegune seisund, sh. piirid ja naaberkinnistute piirid, sihtotstarve kitsendused, ja olemasolevat olukorda kajastavad mud andmed kajastuvad kaardil 2 "Olemasolev olukord".

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga säilitatakse alajaama krunt ning Kaevu kinnistu jaotatakse kaheks. Tabelis 1 on toodud maakasutuse bilansi koondtabel.

Tabel 1 Maakasutuse bilansi koondtabel

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Kaevu	Tootmishoonete maa	Pos 1 100% Tootmishoonete maa (Th)*	6141 m ²	Pos 1- 4525 m ²
		Pos 2 20-80% Ärimaa (Ä)* 20-80% Tootmishoonete maa (Th)*		Pos 2- 1631 m ²
Vahi alajaama	Tootmishoonete maa	Pos 3 Tootmishoonete maa	31 m ²	Pos 3- 31 m ²

*vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määrusele nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a määrusele nr 120 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste muutmise".

Olemasolevate ja kavandatud kruntide piirid on antud kaardil 3 "Põhijoonis" ja kaardil 4 "Planeeritud maakasutus ja kitsendused".

Joonistel antud kruntide piirid on põhimõttelised ning kuuluvad täpsustamisele katastriüksuste moodustamise käigus.

5.2. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga on määratletud ehitusõigus krundile Pos 2 uute hoonete projekteerimiseks ning püstitamiseks. Pos 1 ja Pos 3 kruntidel säilib senine ehitusõigus tingimusega, kus krundile Pos 1 on vajadusel võimalik püstitada vee hoidmiseks ja transportimiseks kavandatav rajatis. Planeeringuala kruntide ehitusõigus on antud kaardil 3 "Põhijoonis".

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud naaberkruntidel asuvate hoonete suhtes kujade järgimisest, ning kavandatud ehitusjoonest Tartu-Vahi maantee Planeeritud hoonestusala piirid on toodud kaardil 3 "Põhijoonis".

5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga ei nähta ette olemasolevate ja kavandatud tänavate laiendamist. Parkimine tuleb lahendada krundil. Parklate konkreetsed asukohad ja arv esitatakse projekteerimistaadiumis,

suunamist eelpuhastada läbi liiva- õlipüüdurite. Jäätmete käitlemisel lähtuda Jäätmeseaduse nõuetest.

5.10. Servituutide vajadus

Planeeritava alal puudub servituutide määramise vajadus

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine." Kuulub kavandatud hoonestusega ala äri-, büroo- ja tööstuspiirkonna alatüüpi.

Kuritegevuse riske äri-, büroo ja tööstuspiirkondades saab vähendada tagades valduse sissepääsude arvu piiramise.

Nimetatud eesmärgil nähakse ette hoonestatava krundi piiramine võrkpiirdega ala välisvalgustatus.

5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Nii maapealsete kui – aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada järgmisi õigusakte:

- Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a määrus nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus";
- Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a määrus nr 212 "Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus";
- Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a määrus nr 212 Surveseadmed (soe) Surveseadme kaitsevööndi ulatus.

5.13. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et iga püstitatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule sisse- ja väljasõiduga. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringuga kavandatud juurdesõidud ehitab välja krundi Pos 2 igakordne omanik, tänavavalgustuse ja tänava Vahi Tööstuspargi arendaja.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.