

TÖÖ NR: AM 337/06DP

TARTU MAAKOND

TARTU VALD VAHI KÜLA

IGNATSI, AINI, RUTI JA SIMO MAAÜKSUSTE

DETAILPLANEERING

Töö teostaja: OÜ Avek Maa

Koostaja: Maidu Konks EPMÜ diplomi nr BD 000551, (v.a. 20.06.1995.a.)

TARTU
2006

Sisukord

1.	Sissejuhatus	3
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
3.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	4
3.1.	Alusplaan	4
3.2.	Olemasolev olukord	4
3.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
3.4.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
3.5.	Ehitusõigus.....	6
3.5.1.	Kruntide ehitusõigused	6
3.5.2.	Täiendavad arhitektuurinõuded hoonetele:	7
3.5.3.	Likvideeritavad objektid	9
3.6.	Ehitistevahelised kujad	10
3.7.	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
3.8.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	10
3.9.	Haljastus	11
3.10.	Tehnovõrgud	11
3.10.1.	Veevarustus	11
3.10.2.	Tuletõrje veevarustus.....	12
3.10.3.	Reoveekanaliseerimine	12
3.10.4.	Sadeveekanaliseerimine	12
3.10.5.	Soojarvarustus	13
3.10.6.	Gaasivarustus	13
3.10.7.	Elekter	13
3.10.8.	Telekommunikatsioonivõrk.....	13
3.10.9.	Tänavavalgustus	14
3.10.10.	Tehnovõrkude rajamise koondtabel.....	14
3.11.	Keskonnakaitse abinõud	14
3.12.	Servituudid.....	15
3.13.	Kuritegevuse riskide vähendamine	15
3.14.	Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	15
3.15.	Planeeringu rakendumine	15
3.16.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	15
4.	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	16
4.1.	Kooskõlastuste kokkuvõte	16
4.2.	Koostöö maaüksuste omanikega.....	17
5.	Joonised	18
5.1.	Situatsiooni skeem (M 1:10 000)	19
5.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (M 1:5000)	20
5.3.	Olemasolev olukord (M 1:1000).....	21
5.4.	Planeeringu põhijoonis (M 1:1000)	22
5.5.	Tehnovõrkude planeering (M 1:1000).....	23
5.6.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	24
6.	Lisad	25
6.1.	Tartu Vallavalitsuse 1.03.2006.a korraldus nr 71 (detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine)	26
6.2.	Lähteülesanne.....	27
6.3.	Väljavõte ajalehest Postimees 4.03.2006 (algatamise avalikustamine)	36
6.4.	Detailplaneeringu eskiislahendus koos maaomanike kooskõlastustega	37
6.5.	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 91930.....	38
6.6.	Tartumaa keskkonnateenistuse kooskõlastus	40
6.7.	Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus	41
6.8.	Tartu Maavalitsuse kiri kooskõlastuste määramise kohta	43
6.9.	Tartu Vallavalitsuse vallaarhitekti parandusettepanekud	44
6.10.	Tartu Vallavalitsuse 4.10.2006.a korraldus nr 424 (DP vastuvõtmine)	46
6.11.	Väljavõte ajalehest Postimees 6.10.2006 (planeeringu vastuvõtmise avalikustamine).....	47
6.12.	Tartu Maavalitsuse kiri järeelvalve teostamise kohta.....	48
6.13.	Tartu Vallavolikogu 20.12.2006.a otsus nr 233 (DP kehtestamise kohta)	49
6.14.	Väljavõte ajalehest Postimees 23.12.2006 (planeeringu kehtestamise avalikustamine).....	50

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Ignatsi kinnistu omanik Annika Kiili. Detailplaneeringu ala suurus on 4,8ha, mis hõlmab Ignatsi maaüksuse läänepoolset osa (katastritunnusega 79401:006:0863) ning täielikult Aini (79401:006:0864), Simo (79401:006:0736) ja Ruti (79401:006:0737) maaüksusi, mis asuvad Tartu vallas Vahi külas.

Planeeringu eesmärkideks on:

- maaüksuste jagamine kruntideks;
- tänavate maa-alade ja tehnovõrkude paigutuse määramine;
- moodustatud kruntide sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Vallavalitsuse 01.03.2006.a. korraldus nr 71 ja selle lisana olev Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Ignatsi kinnistu (79401:006:0388) detailplaneering, kehtestatud Tartu Vallavolikogu 16.01.2002.a otsusega nr 3;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaan (AS Eesti Projekt töö nr AS-902-98);
- AS Eesti Projekt maakonnaplaneeringu teemaplaneering ”Tartu linna lähialade ja linna vahelised seosed“ planeerimisettepanek (1999/kehtestatud 2001);
- Tartu maakonnaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Tartumaa maakonnaplaneering.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS Brom Maamõõtmine (litsentsi nr EE-1720) poolt 2003.a aprillis koostatud töö nr T-194, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

3.2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala on *Ignatsi* maaüksuse läänepoolne osa, mille sihtotstarve maatulundusmaa. Terves ulatuses kuuluvad planeeringu alasse ka *Aini*, *Simo* ja *Ruti* maaüksused, millede sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Planeeritaval alal hooned seni puuduvad. Lähimad hooned asuvad planeeringualast lääne pool, kus on varasema *Ignatsi kinnistu detailplaneeringu* järgi moodustatud väikeelamukrundid. Sama detailplaneeringu järgi on käesoleva planeeringu alasse kavandatud puurkaev kaitsetsooniga, mis ei ole seni veel välja ehitatud. Planeeringualast põhjapoole jäävad *Eduardi* ja *Meruski* kinnistud, millede sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Lõunas asub *Suure-Riistapuu* kinnistu, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Ala idapiiriks on puude rida, mille taha jääb ülejäänud *Ignatsi* maaüksuse põllumaa. Läänepiiriks on kuuskede ja paplite reaga *Kuldvihma pst*, mida mööda kulgevad olemasolevad side- ja elektrimadalpingekaablid. Viimaste paiknemiseks ja hooldamiseks on *Ignatsi* kinnistule seatud servituut.

Planeeringuala reljeef on tasane ühtlase edela-suunalise kaldega.

Planeeritaval ala põhjapoolsel osal asuvad *Vahi* maaparandusobjekti drenide otsad, mis on geodeetilisele alusplaanile kantud Tartu Maaparandusbüroo andmete järgi. Planeeritaval alal rohkem tehnorajatisi ega -trasse ei ole.

3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu valla edela-poolses osas Tartu linna piiri lähisel. Tartu kesklinn asub ca 4km ja Tartu linna piir 0,3km kaugusel.

Kuna planeeringuala asub Tartu linna piiri lähedal, on piirkond muutumas hajaasustuse asemel tihedalt asustatud alaks ning maakasutuse funktsioon muutub põllumaast elamumaaks. Naabruses asuvad mitmed uusehitised, mis on ühe- ja pooleteistkorruselised viilkatusega ühepere-elamud.

Planeeringuala side tõmbekeskusega (Tartu linnaga) on hea (mööda Aruküla teed). Ala lõunapiiril hakkab asuma Astelpaju tänava pikendus, millelt pääseb Aruküla teele ja Tartu-Jõgeva mnt-le. Astelpaju tänava ja Aruküla tee ristmikul asub ka lähim bussipeatus. Probleeme võib tekkida tiptundidel suure liikluse tõttu jalakäijatel Aruküla tee ületamisega ning sõidukitel vasakpöörde sooritamisega.

Ala piirneb läänest *Kuldvihma* puiesteeaga. Teemaa laiuseks on kokku 18m, millest 6m on varasema *Ignatsi kinnistu detailplaneeringuga* ette nähtud sõiduteeks ning teiselpool puude rida asuva eraldi kõnnitee laiuseks on kavandatud 2m.

Naabruses hoonete põhjal võib väita, et enamasti on tegu erinevate (individuaalprojektidega), kuid arhitektuurselt lihtsate 1-2 korruseliste hoonetega, mille katusekalded on vahemikus 15...40° ning katuse harjad on nii risti kui ka paralleelselt teedega. Väikeelamuala kruntide suurused jäävad vahemikku 900...2000m². Välisviimistlusena on kasutatud puitu, kivi ja krohvi. Valdav osa elamutest on kaetud kivikatusega.

3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal on moodustatud 25 uut elamukrunti, 6 krunti tänavate ja trasside tarbeks ning 1 krunt alajaama jaoks. Kruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 1. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel. Pos 29 ja 30 on kavandatud liita üheks tänavamaa krundiks.

Tabel 1

Maabilanss							
Planeeritud Kruunt	Jaotatavad maaüksused					Planeeritud krundi pind kokku (m ²)	Planeeritud krundi sihtotstarve
	Ignatsi	Simo	Ruti	Aini	Suure- Riistapuu		
Positsioon 1	1205					1205	100% EE
Positsioon 2	1273					1273	100% EE
Positsioon 3	1362					1362	100% EE
Positsioon 4	1246					1246	100% EE
Positsioon 5	1219					1219	100% EE
Positsioon 6	1203					1203	100% EE
Positsioon 7	1200					1200	100% EE
Positsioon 8	1225					1225	100% EE
Positsioon 9	1200					1200	100% EE
Positsioon 10	1209					1209	100% EE
Positsioon 11	1200					1200	100% EE
Positsioon 12	1245					1245	100% EE
Positsioon 13	1202					1202	100% EE
Positsioon 14		2032				2032	100% EE
Positsioon 15	475		1587			2062	100% EE
Positsioon 16	320		1807			2127	100% EE
Positsioon 17				1200		1200	100% EE
Positsioon 18				1208		1208	100% EE
Positsioon 19				1203		1203	100% EE
Positsioon 20	488		124	1538		2150	100% EE
Positsioon 21				1200		1200	100% EE
Positsioon 22				1202		1202	100% EE
Positsioon 23				1233		1233	100% EE
Positsioon 24	406			1660		2066	100% EE
Positsioon 25	6467					6467	100% L
Positsioon 26	210					210	100% L
Positsioon 27	1852					1852	100% L
Positsioon 28		129	147	704		980	100% L
Positsioon 29	76			654		730	100% L
Positsioon 30					1563	1563	100% L
Positsioon 31	134					134	100% T
Positsioon 32		1504				1504	100% EE
Kokku	26417	3665	3665	11802	1563	47112	

3.5. Ehitusõigus

3.5.1. Kruuntide ehitusõigused

Kruuntide ehitusõigustega (tabel 2) on määratud: 1) planeeritud krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind; 4) lubatud suurim hoonete arv krundil; 5) ehitiste suurim katuseharja kõrgus maapinnast / lubatud korruselisus; 6) maapinna absoluutkõrguste vahemik; 7) lubatud katusekalde vahemik kraadides ning 8) minimaalne ehitiste tulepüsvusklass.

Kruntide ehitusõigused

Pos nr	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Suurim ehitusalune pindala	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Katuseharja maapinnast/ (põhihoonel)	maks kõrgus korruselisus (abihoonel)	Maapinna absoluutkõrguste vahemik (m)	Lubatud katusekalde	Minim. tulepüsivus-klass
POS 1	1205	100 % EE	250 m ²	1+1	6m / 1	4m / 1	46.1 ± 0.25	15-25	TP 3
POS 2	1273	100 % EE	250 m ²	1+1	6m / 1	4m / 1	46.3 ± 0.25	15-25	TP 3
POS 3	1362	100 % EE	250 m ²	1+1	6m / 1	4m / 1	46.4 ± 0.25	15-25	TP 3
POS 4	1246	100 % EE	250 m ²	1+1	6m / 1	4m / 1	46.5 ± 0.25	15-25	TP 3
POS 5	1219	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.5 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 6	1203	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.2 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 7	1200	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.0 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 8	1225	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.3 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 9	1200	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.5 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 10	1209	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.5 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 11	1200	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.6 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 12	1245	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.6 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 13	1202	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.6 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 14	2032	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.3 ± 0.50	30-40	TP 3
POS 15	2062	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.8 ± 0.50	30-40	TP 3
POS 16	2127	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	47.7 ± 0.50	30-40	TP 3
POS 17	1200	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.8 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 18	1208	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	47.2 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 19	1203	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	47.4 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 20	2148	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	47.7 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 21	1200	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	47.0 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 22	1202	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	47.4 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 23	1233	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	47.6 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 24	2064	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	47.8 ± 0.25	30-40	TP 3
POS 25	6467	100 % L	-	-	-	-	46.4 ± 0.50	-	-
POS 26	210	100 % L	-	-	-	-	46.5 ± 0.25	-	-
POS 27	1852	100 % L	-	-	-	-	46.3 ± 0.25	-	-
POS 28	979	100 % L	-	-	-	-	47.0 ± 0.25	-	-
POS 29	730	100 % L	-	-	-	-	47.5 ± 0.50	-	-
POS 30	1563	100 % L	-	-	-	-	47.5 ± 0.50	-	-
POS 31	134	100 % T	18 m ²	1	4m / 1	-	46.3 ± 0.25	0-15	TP 2
POS 32	1504	100 % EE	250 m ²	1+1	8.5m / 2	6m / 1	46.7 ± 0.25	30-40	TP 3

3.5.2. Täiendavad arhitektuurinõuded hoonetele:
Pos 1, 2 ja 4

Lubatud korruselisus:	põhihoonel 1 korrus, abihoonel 1 korrus; katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 6,0m ja abihonel 4,0m;
Kohustuslik ehitusjoon:	põhihoonel paralleelselt tänavaga, krundi piirist 6,0m;
Katuseharja suund:	põhihoonel peab põhiline katuseharja suund olema risti tänavaga, kõrvalhoonel on lubatud ka paralleelselt tänavaga.

Pos 3

Lubatud korruselisus:	põhihoonel 1 korrus, abihoonel 1 korrus; katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 6,0m ja abihonel 4,0m;
Kohustuslik ehitusjoon:	puudub;
Katuseharja suund:	põhihoonel peab põhiline katuseharja suund olema risti tänavaga, abihoonel on lubatud ka paralleelselt tänavaga.

Pos 5 ... 14

Lubatud korruselisus:	põhihoonel 2 korrust, millest teine korrus on katusealune, abihoonel 1 korrus; katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 8,5m ja abihonel 6,0m;
Kohustuslik ehitusjoon:	põhihoonel paralleelselt tänavaga, krundi piirist 7,0m;
Katuseharja suund:	põhihoonel peab põhiline katuseharja suund olema risti tänavaga, abihoonel on lubatud ka paralleelselt tänavaga.

Pos 15

Lubatud korruselisus:	põhihoonel 2 korrust, millest teine korrus on katusealune, abihoonel 1 korrus; katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 8,5m ja abihonel 6,0m;
Kohustuslik ehitusjoon:	puudub;
Katuseharja suund:	põhihoonel peab põhiline katuseharja suund olema risti tänavaga, abihoonel on lubatud ka paralleelselt tänavaga.

Pos 16, 20, 32

Lubatud korruselisus:	põhihoonel 2 korrust, millest teine korrus on katusealune, abihoonel 1 korrus; katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 8,5m ja abihoonel 6,0m;
Kohustuslik ehitusjoon:	puudub;
Katuseharja suund:	põhihoonel on katuseharja suund vaba, kuid abihoonel peab katuseharja suund olema risti või paralleelselt põhihoonega.

Pos 17 ... 19

Lubatud korruselisus:	põhihoonel 2 korrust, millest teine korrus on katusealune, abihoonel 1 korrus; katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 8,5m ja abihoonel 6,0m;
Kohustuslik ehitusjoon:	põhihoonel paralleelselt tänavaga, krundi piirist 6,0m;
Katuseharja suund:	põhihoonel peab põhiline katuseharja suund olema risti tänavaga, abihoonel on lubatud ka paralleelselt tänavaga.

Pos 21 ... 24

Lubatud korruselisus:	põhihoonel 2 korrust, millest teine korrus on katusealune, abihoonel 1 korrus; katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast põhihoonel 8,5m ja abihoonel 6,0m;
Kohustuslik ehitusjoon:	põhihoonel paralleelselt tänavaga, krundi piirist 7,0m;
Katuseharja suund:	põhihoonel peab põhiline katuseharja suund olema paralleelselt tänavaga, abihoonel on lubatud ka risti tänavaga.

Lubatud hoonete arv elamumaa (EE) kruntidel on üks ühepere-elamu ja üks abihoone (kuur, garaaž või saun). Pos 32 on lubatud üks ühe- või kahepere-elamu. Pos 31 on lubatud vaid üks põhihoone (elektri-alajaam). Elamumaa kruntide abihoone peab sobima põhihoone arhitektuuriga. Juhul, kui naaberkrundile on väljastatud ehitisluba, siis tuleb hoonete projekteerimisel arvestada ka kokkusobivust naaberkruntide arhitektuuriga. Ehitiste projekteerimisel arvestada Tartu Vallavalitsuse projekteerimise ja ehitamise korda.

3.5.3. Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid on üksikud puud, mis on kuivanud või jäävad kavandatud sõiduteele (vastavalt planeeringu põhijoonisele).

3.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismääruste EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus", kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 5 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 10 m. Detailplaneeringuga on lubatud tuld takistavad ja tuld kartvad hooned (tähistusega TP II ja TPIII). Hoonete projekteerimisel arvestada EV Valitsuse 27.10.04 määrusest nr 315 tulenevaid tuleohutuse nõudeid.

3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lubatud katusetüübid on viilkatus kahepoolse viiluga, täiskelpkatus või püramiidkatus. Kui põhihoone on viilkatusega, siis on abihoonetel lubatud ka ühepoolse viiluga viilkatus. Lubamatu on murdkelpkatus. Katuste kattematerjalina on nõutav kasutada katusekive, katusekivi imitatsiooniga (musta-, halli või tumepruuni värvi) profiilplekki või muud materjali, mis ühtib ala kontaktvööndis kasutatavate materjalidega. Välisviimistlusmaterjalina kasutada hoonetel põhiliselt kas puitu, krohvi või kivimaterjale. Keelatud on kasutada plast- või (profileeritud)metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve. Piirete tüüpidest on lubatud võrkaed hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,5m või hoone arhitektuuriga sobiv lippaad maksimaalse kõrgusega 1,2m; lubamatud on plank- või plekkaiad jm sobimatud piirdetüübid.. Positsioonidel 1, 2, 4, 5...14 ja 17...24 on määratletud kohustuslik ehitusjoon hoone fassaadi jaoks juurdepääsu tee suhtes. Ehitusalade piirid ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (leht 4). Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamise keelatud. Hoonete esimese korruse puhta põranda (+/-0.00) absoluutkõrgus on tabelis 2 näidatud maapinna keskmine absoluutkõrgus +0.30m.

3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeritav ala piirneb olemasoleva *Kuldvihma* puistustega, mis hakkab ühendama uusi moodustatavaid tänavaid. *Kuldvihma* pst laius on olemasolevate kinnistu piiridest tulenevalt 18m. Uuteks tänavateks on Pos 27, mis on kohakuti olemasoleva *Toompiblaka* (end *Saamueli*) tänavaga. Pos 27 tänav nime ettepanek on *Lodjapuu tänav*. Tänavamaa laius on 11m, millest 5,2m on sõidutee ja 1,8m kõnnitee. Kõnniteed eraldab äärekivi. Pos 28 on *Vürpui* (end *Joosepi*) tänav pikendusel asuv tupiktänav, mille laius on 10m. Vähesel liikluse tõttu pole tupiktänavale eraldi jalgteed planeeritud. Pos 28 tänav nimeks võiks olla *Pähklipuu* tn. Pos 29 ja 30

moodustavad kokku *Astelpaju* (end *Taaveti*) tn pikendusel asuva teemaa krundi, mille laiuseks on planeeritud 15m, millest sõidutee 5,6m ja haljasalaga eraldatud kõnnitee 2m. Nimeettepanek oleks *Astelpaju* tn.

Kõikidele kruntidele on kavandatud üks juurdepääsutee. Mujalt on väljasõitude rajamine keelatud.

Kõik eelnevalt nimetatud tänavad on planeeringu järgi ette nähtud muuta avalikult kasutatavaks teeks.

Tänavatele pole parkimiskohti planeeritud. Parkimiskohad on planeeritud krundisisised.

3.9. Haljastus

Kõrghaljastust esineb *Simo* ja *Ruti* maaüksustel ning planeeringuala servades (ida- ja läänepiiril) puude rea näol. Puuliikidest on esindatud peamiselt pappel, harilik kuusk, toomingas ja arukask. *Aini* maaüksusel on rohkesti looduslikult kasvama hakanud noori kaski. Üksikute puudena esineb ka harilik pihlakas, hall-lepp ja harilik vaher. Olemasolev kõrghaljastus moodustab planeeringualast eraldi "kinnise ruumi", mis pakub elanikele rohkem privaatsust kui keset lagedat põldu olev ala. Seetõttu on soovitatav kõrghaljastust võimalikult palju säilitada ning määratud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alad. Lubatud on asendada ohtlikuks muutuvad vanemad puud, kuid seejuures tuleb eelnevalt istutada uued puud vananenud puude kõrvale. Paplite puhul tuleks mahavõtmise asemel kaaluda ühe võimalusena vanade okste lõikamist.

Pos 25 ja 30 asuvate tänavate serva on planeeritud kõrghaljastusena puude rida, mis kaitseksid ja eraldaksid elamukrunte liiklusmüra ja tolmu eest. Allee soovitatavad liigid on väiksema kõrgusega puud.

Peale suuremate ehitustööde lõppu elamukrundil, tuleb hoone ümbrus koheselt heakorrastada ja rajada haljastus. Kruntide pinnast vähemalt 50% peab olema loodusliku kattega. Kõrghaljastuses ei või igihaljaste puude osakaal olla üle 50%. Kruntide piiridele (sh ka tänavapoolsele küljele) on lubatud rajada piirdehekk maksimaalse kõrgusega 1,5m.

3.10. Tehnovõrgud

3.10.1. Veevarustus

Planeeritav veevarustus hakkab baseeruma Tartu linna ühisveevärgi trassil.

Võimalikud veetrassi liitumispunktid linna ühisveevärgi trassiga on näidatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonisel (leht 2).

Olemasolev puurkaev *Väike-Riistapuu* kinnistul (planeeringualast edelas) kuulub edaspidi likvideerimisele.

Tartu linna ühisveevärgiga liitumise korral ei ole varasemas Ignatsi kinnistu detailplaneeringus ette nähtud puurkaevu enam vaja ning seetõttu muudetakse käesoleva planeeringuga eelmist detailplaneeringut.

Prognoositav veetarbimine iga planeeritavasse alasse jääva krundi kohta on kuni 0,5 m³/d ja planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku on kuni 12 m³/d ning koos varasema Ignatsi kinnistu planeeringuga moodustatud kruntidega 24 m³/d.

3.10.2. Tuletõrje veevarustus

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub planeeritavast alast 200m edelas (*Väike-Riistapuu* kinnistul), kus maa-alustes mahutites on aastaringselt olemas 500 m³ vett. Kuna nimetatud mahutid ei kata planeeritava ala vajadusi, siis on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud tänavatele hüdrandikaevud, mille tegevusraadiusteks on arvestatud 75m.

3.10.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritav reoveekanaliseerimine hakkab baseeruma isevoolisel ühiskanaliseerimisel kuni pumplani, mis hakkab asuma Viirpuu tänava alguses (näidatud joonisel 2), kus on sobiv koht (kujaga 20m) olemas. Pumpla hakkab paiknema varasemas Ignatsi kinnistu detailplaneeringus ette nähtud omapuhasti asemel. Pumplast edasi on ette nähtud välja ehitada survetrass kuni rajatava Tartu-Lähte ühiskanaliseerimise trassini Aruküla teel. Prognoositav reoveekanaliseerimise hulk iga planeeritavasse alasse jääva krundi kohta on kuni 0,5 m³/d ja planeeritav arvutuslik reoveekanaliseerimise hulk on planeeringualal kuni 12 m³/d ning koos varasema Ignatsi kinnistu planeeringuga moodustatud kruntidega kuni 24 m³/d. Kanaliseerimise ehitamise käigus tuleb pos 1, 2, 5, 6, 7, 11 ja 12 kuivendussüsteemi drenidega ristumiste korral drenide otsad sulgeda, et vältida pinnase sattumist drenaažitorustikku.

3.10.4. Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimise torustikku detailplaneeringuga ette nähtud ei ole. Sadevesi on lubatud juhtida tänaväärsete sadeveenõvade/-kraavide kaudu olemasolevasse kuivenduskraavi, mis ei ole *Vahi* maaparandusobjekti osa. Uutel tänavatel on selleks

sõidutee kõrvale kavandatud nõva. Saastatud sademevett peab enne suublasse juhtimist puhastama nii, et see ei halvendaks suubla seisundit. Sadevee juhtimine naaberkruntidele ja kanalisatsioonivõrku on keelatud.

3.10.5. Soojavarustus

Planeeringuala läheduses kaugküttetrasse ei ole. Kruntidel on ette nähtud igale majale oma lokaalküte.

3.10.6. Gaasivarustus

Kuna läheduses gaasitorustik puudub ning selle välja ehitamine ei ole majanduslikult otstarbekas, siis planeeringuala kruntidele ei ole esialgu gaasitorustikku planeeritud.

3.10.7. Elekter

Planeeringuala servani on välja ehitatud maakaabel-elektrivõrk, mis saab toite *Sõna 10/0,4kV* alajaamast (asukoht näidatud joonis 2). Planeeritava ala uutel kruntidel elektrivarustus puudub. Seoses kruntide moodustamisega on vajadus välja ehitada täiendav elektrivõrk. Käesoleva planeeringu koostamiseks on OÜ Jaotusvõrgu poolt 24.07.2006 väljastatud tehnilised tingimused nr 91930. Vastavalt tehnilistele tingimustele ja varasemale detailplaneeringule on ette nähtud välja ehitada maa-alune (kesk- ja madalpinge) kaabelliin. Kaablikoridorid on ette nähtud paigutada vähemalt 1,0m kaugusele krundi piirist. Tänavate äärde tee poolsesse külge on planeeritud kahele krundile ühine transiitkapp koos liitumiskilpidega, et tagada kappidele vaba juurdepääs. Liitumiskilbist kuni hooneteni on ette nähtud maakaabelliinid. Käesoleva planeeringuga on muudetud eelmist Ignatsi kinnistu detailplaneeringut uue komplektalajaama paiknemise osas.

Maa-alustele maakaabelliinidele maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt *elektriobutusseaduse* §15-le ja Vabariigi Valitsuse määruse *elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* §2-le.

3.10.8. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrk on välja ehitatud kuni planeeritava ala servani ja Pos 25 kulgevad olemasolevad maasidekaablid. Planeeringualast läänepool asuvatel

hoonetel on olemas ühendused maakaabelside trassi näol. Käesoleva planeeringuga on samuti ette nähtud maaalused sidekaablid, mis lähtuksid olemasolevatest kaablikappidest.

3.10.9. Tänavavalgustus

Planeeringualal tänavavalgustus puudub. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud tänavavalgustuse jaoks eraldi 0,4kV kaabelliin. Tehnovõrkude joonisel on esitatud tänavavalgustuskaablite, valgustuspostide ligikaudsed asukohad. Tänavavalgustuspostide täpne asukoht tuleb määrata eraldi projektiga vastavalt võrguvaldaja poolt esitatud tehnilistele tingimustele.

Maa-alustele maakaabelliinidele maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt *elektriõhutusseaduse* §15-le ja Vabariigi Valitsuse määruse *elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* §2-le.

3.10.10. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Alljärgnevas tabelis on esitatud planeeringu algatamise eelne ja planeeringu realiseerimiseks täiendavalt vajalik tehnovõrkude rajamise vajadus (meetrites).

Tabel 3.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Trass	Planeeringu eelne	Kavandatud
Veetorustik	40 m	820 m
Kanaliseerimisitorustik	40 m	830 m
Madalpingekaabel	400 m	1940 m
sh tänavavalgustuskaabel	0 m	950 m
Sidekaabel	380 m	740 m

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Olemasolev keskkonna seisund on planeeringualas hea, kuna seni puudub keskkonda ohustav tegevus.

Planeeringualasse jäävatele kruntidele ei ole ette nähtud keskkonda ohustavat sihtotstarvet. Kõikidele kruntidele on ette nähtud prügikonteinerite asukohad. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

3.12. Servituudid

Lähtudes asjaõigusseadusest, seoses uute juurdepääsuteede ja tehnovõrkude rajamisega, on vajalik seada servituudid kruntidele Pos 25, 26, 27, 28, 29 ja 30 vastavalt tee- või tehnorajatise asukohale. Elamukruntidest on servituut ette nähtud positsioonidele 5, 20 ja 24.

3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine

Elamute ümbrus on soovitatav valgustada ning kruntidele rajada piirde, mis võimaldaksid naabrivalvet, kuid tähistaksid selgelt eraomandi ulatust. Oluline on tagada ka hoonete ja nende ümbuse pidev korrashoid. Planeeringuga on püütud vältida liigset läbivat liiklust, mis vähendaks naabrite omavahelist läbikäimist. Loodud on ring- ja tupikteid, kus võõraste viibimine äratav kohe tähelepanu ning toimib naabrivalve.

3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringuala põhjaosas paikneb *Vahi* maaparandusobjekti drenaažitorustik.

Vastavalt Tartumaa Maaparandusbüroo koostööstusele kuulub maaparandussüsteemi kasutamine lõpetamisele.

3.15. Planeeringu rakendumine

Teed ehitavad välja kruntide valdajad. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid.

4. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

4.1. Kooskõlastuste kokkuvõte

OÜ Jaotusvõrk:

*Kooskõlastatud nr 538; OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond 07.08.2006 projektijuht Alo Ressaar
TINGIMUSTEL: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.*

Kooskõlastus asub tehnovõrkude joonisel (leht 5).

AS Elpec:

Kooskõlastatud 11.08.2006

Piirkonna juht Ulvi Männamaa

Tartumaa Päästeteenistus:

*Kooskõlastatud Nr 3-314 14.08.2006; LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS
INSENERITEHNILINE BÜROO juhtivinspektor Neeme Nurmoja. Viseeritud lk 7,8,10,DP-5.*

Kooskõlastus asub põhijoonisel (leht 4).

Tartumaa Keskkonnateenistus:

Kooskõlastatud 02.08.2006 kirjaga nr 41-12-3/3196

Kooskõlastus asub lisades.

Tartu Maaparandusbüroo:

Kooskõlastatud 11.08.2006 kirjaga nr 1-1/79

Kooskõlastus asub lisades.

Tartu Veevõrk:

*Üle vaadatud 26.09.2006 nr 916. Reaalne reovee kanaliseerimisvõimalus AS-i Tartu Veevõrk võrku
puudub käesoleval ajal. Arendusjuht Peeter Pindma*

4.2. Koostöö maaüksuste omanikega

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Maaüksuse nimi *Maaomanik(u esindaja)* *Allkiri*

IGNATSI Annika Kiili

AINI Ain Rohtla
 Ain Lõhmussaar

RUTI Urmas Kiili

SIMO Sirly Simo

SUURE-RIISTAPUU Marju Truus

VÄIKE-RIISTAPUU Arvi Uiga

5.

5. Joonised

- 5.1. Situatsiooni skeem (M 1:10 000)**
- 5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (M 1:5000)**
- 5.3. Olemasolev olukord (M 1:1000)**
- 5.4. Planeeringu põhijoonis (M 1:1000)**
- 5.5. Tehnovõrkude planeering (M 1:1000)**
- 5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis**

5.1. Situatsiooni skeem (M 1:10 000)

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (M 1:5000)

5.3. Olemasolev olukord (M 1:1000)

5.4. Planeeringu põhijoonis (M 1:1000)

5.5. Tehnovõrkude planeering (M 1:1000)

5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

6.Lisad

6.	Lisad	25
6.1.	Tartu Vallavalitsuse 1.03.2006.a korraldus nr 71 (detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine)	26
6.2.	Lähteülesanne.....	27
6.3.	Väljavõte ajalehest Postimees 4.03.2006 (algatamise avalikustamine)	36
6.4.	Detailplaneeringu eskiislahendus koos maaomanike kooskõlastustega	37
6.5.	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 91930.....	38
6.6.	Tartumaa keskkonnateenistuse kooskõlastus	40
6.7.	Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus	41
6.8.	Tartu Maavalitsuse kiri kooskõlastuste määramise kohta	43
6.9.	Tartu Vallavalitsuse vallaarhitekti parandusettepanekud	44
6.10.	Tartu Vallavalitsuse 4.10.2006.a korraldus nr 424 (DP vastuvõtmine)	46
6.11.	Väljavõte ajalehest Postimees 6.10.2006 (planeeringu vastuvõtmise avalikustamine)	47
6.12.	Tartu Maavalitsuse kiri järevalve teostamise kohta	48
6.13.	Tartu Vallavolikogu 20.12.2006.a otsus nr 233 (DP kehtestamise kohta)	49
6.14.	Väljavõte ajalehest Postimees 23.12.2006 (planeeringu kehtestamise avalikustamine).....	50

**6.1. Tartu Vallavalitsuse 1.03.2006.a korraldus nr 71
(detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine)**

6.2. Lähteülesanne

6.3. Väljavõte ajalehest Postimees 4.03.2006 (algatamise avalikustamine)

6.4. Detailplaneeringu eskiislahendus koos maaomanike kooskõlastustega

**6.5. OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond tehnilised tingimused
detailplaneeringuks nr 91930**

6.6. Tartumaa keskkonnateenistuse koostööstus

6.7. Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus

6.8. Tartu Maavalitsuse kiri kooskõlastuste määramise kohta

6.9. Tartu Vallavalitsuse vallaarhitekti parandusettepanekud

6.10. Tartu Vallavalitsuse 4.10.2006.a korraldus nr 424 (DP vastuvõtmine)

6.11. Väljavõte ajalehest Postimees 6.10.2006 (planeeringu vastuvõtmise avalikustamine)

6.12. Tartu Maavalitsuse kiri järelvalve teostamise kohta

**6.13. Tartu Vallavolikogu 20.12.2006.a otsus nr 233 (DP
kehtestamise kohta)**

6.14. Väljavõte ajalehest Postimees 23.12.2006 (planeeringu kehtestamise avalikustamine)