

Eesti Veeprojekt OÜ  
Pikk 12, 51009 Tartu  
veeprojekt@veeprojekt.ee  
Reg. nr. 10913769  
Tel 7 409 361  
Faks 7 409 367

EK109137690001 17.03.2003  
EP109137690001 17.03.2003  
MP0068-00 29.06.2004  
531MA MM002211 EEG000015 09.09.2004  
ISO 9001:2001 29.06.2004

## TARTU VALD TARTU MAAKOND

# VAHI KÜLAS ASUVATE MÕISAPUIESTEE TN 1, MÕISAPUIESTEE TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

## PLANEERING JA LISAD

Juhataja:

**Toomas Kooskora**

Projektijuht:

**Remi Kübar**

Diplomi nr. BD 002366, EMAL

Maastikuarhitekt-planeerija:

**Tuuli Saar**

Töö nr:

**21-06**

Planeeringu algatamisest

huvitatud isik:

**OÜ Raadimõisa**

**Kinnisvara**

/Janek Elken

E-kiri: [janek@raadimoisa.ee](mailto:janek@raadimoisa.ee)

Tel: 50 20 487

TARTU 2006.a.

## SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI</b>	<b>4</b>
<i>1 Sissejuhatus</i>	<i>4</i>
<i>2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja olemasolev omandisuhe</i>	<i>6</i>
<i>3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus</i>	<i>6</i>
3.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid	6
3.2 Kirjavahetus ja detailplaneeringu koosseid	7
<i>4 Detailplaneeringu planeerimissetpanek</i>	<i>8</i>
4.1 Geodeetiline alusplaan	8
4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
4.3 Olemasoleva olukorra analüüs	9
4.4 Planeeringuala kruntimine ja ehitusõigus	9
4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
4.6 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.7 Haljastuse, heakorrastuse ning vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4.8 Ehitistevahelised kujad	11
4.9 Tehnovõrkude ja rajatiste asukoht	12
4.9.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon	12
4.9.2 Soojavarustus	12
4.9.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus	12
4.9.4 Sidevarustus	13
4.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	13
4.11 Arhitektuurinõuded ehitistele	14
4.12 Servituutide vajaduse määramine	14
4.13 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	15
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	15

4.14.1	Tee kaitsevöönd	15
4.14.2	Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus	16
4.14.3	Liinirajatise kaitsevöönd	16
4.15	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
4.16	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	16
4.17	Kokkuvõte	17
4.18	Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel	18
<b>B</b>	<b>- KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED</b>	<b>19</b>
<b>C</b>	<b>- KAARDID</b>	<b>20</b>
	<i>Joonis 1: Situatsiooniskeem, M 1:10000</i>	<i>20</i>
	<i>Joonis 2: Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000</i>	<i>21</i>
	<i>Joonis 3: Olemasolev olukord, M 1:500</i>	<i>22</i>
	<i>Joonis 4: Põhijoonis, M 1:500</i>	<i>23</i>
	<i>Joonis 5: Tehnovõrgud, M 1:500</i>	<i>24</i>
<b>D</b>	<b>- LISAD</b>	<b>25</b>

# A - SELETUSKIRI

## 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 7. juuni 2006.a korraldus nr 219 detailplaneeringu algatamise kohta Vahi külas asuvatel Mõisapuiestee tn 1, Mõisapuiestee tn 2 maaüksustel ning lähialal.

Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

Remi Kübar (Eesti Veeprojekt OÜ, projektijuht);

Tuuli Saar (Eesti Veeprojekt OÜ, maastikuarhitekt-planeerija);

Janek Elken (OÜ Raadimõisa kinnisvara, tellija esindaja).

VAHI KÜLAS ASUVATE MÕISAPUIESTEE TN 1, MÕISAPUIESTEE TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING

Töö nr 21-06



Skeem 1: Planeeringuala asend Tartu vallas

**Otseselt huvitatud isiku andmed:**

Tellijä: OÜ Raadimõisa Kinnisvara /Janek Elken/

Address: Ringtee 25, Tartu

E-post: [janek@raadimoisa.ee](mailto:janek@raadimoisa.ee)

Tel: 50 20 487

**Planeeringu koostaja andmed:**

Eesti Veeprojekt OÜ

Address: Pikk 12, 51009 Tartu

Reg. Nr:10913769

Tel. 7 409360

Fax. 7 409367

Projektijuht: Remi Kübar ([remi@veeprojekt.ee](mailto:remi@veeprojekt.ee))

## 2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja olemasolev omandisuhe

Planeerigu eesmärgiks on muuta 21.01.2004.a volikogu otsusega nr 3 kehtestatud Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneeringut Mõispuiestee tn 1 ja Mõispuiestee tn 2 osas. Muutmise sisu seisneb läbi nimetatud maaüksuste Mõispuiestee tänava pikenduse planeerimises kuni Tartu - Vahi maantee ja kruntide ehitusõiguse korrigeerimises arvestades kontaktaladel väljakujunenud hoonestuse laadiga. Lisaks eelpool toodule täpsustatakse planeeringuga kruntide haljastuse ning heakorra nõudeid ja tingimusi ning lahendatakse lähtuvalt uuest planeerimislahendusest juurdepääsud kruntidele ja tehnovõrkudega varustamine.

Andmed planeeringuga hõlmatud kinnistu kohta:

Käesoleva detailplaneeringuga on hõlmatud ca 5000m<sup>2</sup>

Mõispuiestee tn 1 maaüksus - 79401:006:0884 - pindala 2212m<sup>2</sup> - väikeelamumaa

Mõispuiestee tn 2 maaüksus - 79401:006:0885 - pindala 1968m<sup>2</sup> - väikeelamumaa

Lisaks jääb planeeringualasse osa (ca 700m<sup>2</sup>) Mõispuiestee tänavast.

Maaüksuste omanik on detailplaneeringu algatanud OÜ Raadimõisa Kinnisvara.

## 3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

### 3.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;

- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005-2017;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed` ;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused` ;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaan;
- Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering. (OÜ Brom. Töö nr DP 0133, november 2003);
- Raadimõisa elamurajooni tänavad ja tehnovõrgud II etapp, 2. osa veevarustus, kanalisatsioon ja tänavate drenaaž. Ehitusprojekt. (Eesti Veeprojekt OÜ. Töö nr. 29.05);
- Vee- ja survekanalisatsioonitorustik Vahi tööstuspargist Tartu linnani. (Eesti Veeprojekt OÜ. Tööprojekt. Töö nr 28-05).

### 3.2 KIRJAVAHETUS JA DETAILPLANEERINGU KOOSSEID

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 5 joonisel. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku.

Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

## 4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 4.1 GEODEETILINE ALUSPLAAN

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud OÜ Tartu Kinnisvara Grupp (litsents nr. 459 MA) koostatud digitaalset maa-ala plaani mõõtkavas 1:500 (Töö nr. M-005-06).

### 4.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED

Planeeringuala asub veel täielikult välja kujunemata Raadi asumis. Kehtiv on Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering (OÜ Brom, 2003).

Tegemist on väga kiiresti areneva piirkonnaga Tartu vallas. Seda nii elamuehituses kui ka äri sektoris. Aktiivse ehitustegevuse käigus on rajatud ja rajamisel suur hulk elamuid. Arengut soosib Tartu linna lähedus.

Planeeringuala asub ca 500m kaugusel Tartu linna piirist. Ümbruskonnas on palju uuselamuid.

Lähiümbruse suurimaks liiklusteeks on Tartu-Vahi maantee. Detailplaneeringu (OÜ Brom, 2003) kohaselt on Mõisapuiestee tn kavandatud tupikteeks. Käesoleva planeeringuga nähakse ette mahasõit Tartu-Vahi mnt Mõisapuiestee tänavale. Mahasõit lihtsustab liikluskemmi ning ühtlasi vähendab ka kogu kvartali liikluskoormust.

Vahi-Tartu mnt äärset hoonestust ilmestavad olemasolevad paarismajad ning selgelt väljakujunenud hoonestamisstiil. Mõisapuiestee kraavipoolsele küljele kerkivad kehtiva planeeringu kohaselt kahekorruselised üksikelamud, mille katusekalle jääb vahemikku 15°-20°. Hooned on planeeritud kindlale ehitusjoonele moodustades tervikliku ansambli.

Piirkonda mõjutavad laiemalt vaadatuna ka Raadi mõis, mis saab Eesti Rahva Muuseumi asupaigaks, rajatav ajaveetmis- ja kaubanduskeskus „Põhjakeskus“ ning ka rekonstrueeritav Vana-Narva mnt.



### 4.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuala piir kulgeb mööda Mõisapuiestee tn 1 ning Mõisapuiestee tn 2 krundipiiri. Planeeringualasse jääb osa Mõisapuiestee tänavast (ca 700m<sup>2</sup>).

Planeeringualal kehtib kohaliku maante kaitsevöönd 20m.

Maapind on suhteliselt tasane. Olemasolev märkimisväärne kõrghaljastus puudub. Mõisapuiestee tn 1 põhjaserv on kaetud kõrghaljastuse ribaga. Mööda piiri jookseb kuivenduskraav, mille otstarve kaob pärast sademevee suunamist rajatavasse sadeveetorustikku, seetõttu planeeringu kohaselt kraav likvideeritakse.

Mõisapuiestee tn 1 ja 2 katastriüksused külgnevad järgnevate katastriüksustega (maakasutuse sihtotstarbed vastavalt Maa-ameti andmetele):

Tartu-Vahi - 79401:006:0046 - transpordimaa

Ignatsi - 79401:006:0389 - maatulundusmaa

Mõisapõllu - 79401:006:0962 - maatulundusmaa

Mõisapuiestee tn 3 - 79401:006:0886 - väikeelamumaa

Mõisapuiestee - 79401:006:0542 - transpordimaa

Mõisapuiestee tn 4 - 79401:006:0887 - väikeelamumaa

Mõisavälja 19 - 79401:006:0562 - väikeelamumaa

Mõisavälja 21 - 79401:006:0563 - väikeelamumaa

### 4.4 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA EHTUSÕIGUS

Mõisapuiestee tn 1 ja Mõisapuiestee tn 2 maaüksuste baasil moodustatakse 2 väikeelamumaa sihtotstarbega krundi ning 1 transpordimaa krunt

Sihtotstarve on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" alusel.

Maa-ala kruntideks jaotamisel ja kruntide sihtotstarvete määramisel on lähtutud seadustest ning kõrgemaastme planeeringutest tulenevatest arengusuundadest ja kitsendustest.

Pos nr	Krundi aadress	Planeeringu eelne krundi pindala	Planeeringu järgne krundi pindala
Pos 1	Mõisapuiestee tn 1	2212m <sup>2</sup>	1580m <sup>2</sup>

Pos 2	Mõisapuiestee tn 2	1968m <sup>2</sup>	1872m <sup>2</sup>
Pos 3	Mõisapuiestee tn	* 726m <sup>2</sup>	3,19ha

\* Tegemist on avalikku kasutusse planeeritud ajutise krundga, mis liidetakse hiljem Mõisapuiestee tn koosseisu

Tabel 1: Maa kasutuse koondtabel

Pos nr	Krundi address	Maa sihtotstarve vastavalt katastri üksuse liigile	Hoonete suurim lubatud arv	Ehitise kasutamise otstarbed	Täisehitus %	hoone korruselisus
Pos 1	Mõisapuiestee tn 1	EE 100%-väikeelamumaa	2	üksikelamu või kaksikelamu + abihoone	15%	põhihoone 2 abihoone 1
Pos 2	Mõisapuiestee tn 2			kaksikelamu + abihoone		
Pos 3	Mõisapuiestee tn	L 100%-transpordimaa	-	-	-	-

Tabel 2: Kruntide ehitusõigus

#### 4.5 KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusalade planeerimisel on lähtunud olemasolevate ja planeeritud kruntide piiridest, seadusest ja kõrgemaastme planeeringutest tulenevatest kitsendustest ning planeeritud teedevõrgust. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt kaart nr 3) ning kohustusliku ehitusjoone asukoht samuti ära toodud graafilisena ning eraldi tabelis. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud

#### 4.6 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Peamine juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Tartu-Vahi maanteelt, millelt nähakse ette mahasõit kvartalisisesele Mõisapuiestee tänavale.

Mõisapuiestee on peatänav, millest hargnevad teised tänavad. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt (OÜ Brom, 2003) on Mõisapuiesteele ette nähtud rajada kõnnitee. Teemaa laiuks on ette nähtud 20m, millest asfaltkattega sõidutee moodustab kuni 6m.

Kruntidelt tänavale ning tänavalt kruntidele on lubatud nii vasak- kui parempöörded. Tartu-Vahi maantee mahasõidu planeerimisel on arvestatud pöörderaadiusega 10m. Planeeritava teemaa kõrgusarvud on esitatud põhijoonisel.

Arvestatud on parkimisnormatiividega (EVS 843:2003) äärelinna kohta: 2-3 parkimiskohta projekteeritava eramu kohta. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Tänavamaal on parkimine lubatud vastavalt liikuseeskirjale.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku vallavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Tartu-Vahi maanteel on arvestatud Teeseaduses sätestatud munitsipaaltee kaitsevööndiga 20m tee teljest.

#### **4.7 HALJASTUSE, HEAKORRASTUSE NING VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED**

Raadimõisa asum on rajatud endisele põllumaale, mida iseloomustab lage ala ning üksikute looduslikult tekkinud puude- ja põõsaste grupid.

Planeeringuala põhjapoolses servas kasvab olemasolev kõrghaljastus, mis ühtlasi piirab vaadet Tartu-Vahi maanteele.

Planeeringualal on kohustuslik rajada täiendav kõrg- ja madalhalbastus. Halbastusega kaetud ala osakaal on min 50% krundi pindalast.

Krunte eraldavate piiretena võib kasutada haljaspiirded (millesse võimalik uputada võrkpiirdeid), puittara või müratõrje sein. Piirded lahendada kvartalis ühtses stiilis ning mitte kõrgemana kui 1,6 m. Soovitav jätkata juba olemasolevate krundipiirete stiili. Piirded on kohustuslik rajada mööda krundipiiri.

Sademevesi suunata planeeritud sadeveekanaliseerimise torustikku. Teemaa vertikaalplaneerimine täpsustada projekteerimise käigus. Maapinda on lubatud tõsta vaid selles ulatuses, mis on vajalik sademete ärajuhtimiseks elamukruntidelt.

#### **4.8 EHTISTEVAHELISED KUJAD**

Planeeritavate hoonemahtude vaheliste kujade planeerimisel ja hoonete minimaalse tulepüsivusklassi määramisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2-TP3.

## 4.9 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHT

### 4.9.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Mõisapuiestee tänavale on AS Tartu Veevärk nõudel projekteeritud De 225 PE magistraalveetorustik. Torustiku ringistamine lahendada eraldi projektiga, üheaegselt Mõisapuiestee ja Tartu-Vahi tee ühendamisprojektiga. Torustiku ringistamine tuleks veekvaliteedi tagamiseks teha enne kui Mõisapuiestee tänavale (Mõisa-allee ja Tartu-Vahi mnt. vahelisele tänavaosale) tekivad veetarbijad. Magistraalitoru mitte võtta kasutusele enne kui on tarbijad.

Veetorustik paigaldada sademevee- ja reoveekanaliseerimisitoruga ühisesse kaevikusse. Veevarustuse torustik rajada PE 100 PN 10 PEH torudest. Individuaalelamukruntide veetorustikud rajada De 32 PEM torudest.

Tuletõrje veevarustuse on lahendatud olemasolevate hüdrantide baasi, mis jäävad ca 50m kaugusele planeeringualast idasuunas.

Projekteeritud reoveekanaliseerimisitorustik paigaldada sademevee- ja veetoruga ühisesse kaevikusse.

Sademevee kanalisatsiooni eesvooluks on Vahi peakraav.

### 4.9.2 Soojavarustus

Krundil on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on maa-, elektri-, gaasi-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### 4.9.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus

Planeeritava ala elektritoide saadakse Mõisavärava komplekt-kiosk alajaamast. Alajaamade 0,4 kV jaotusseadmest tarbijateni nähakse ette maakaabelliinid, kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV kaablikapid jäävad liitumispunktideks.

#### 4.9.4 Sidevarustus

Raadimõisa asumi varustamisene sideteenusega on ette nähtud Raadimõisa asumi idaosa detailplaneeringuga (Eesti Veeprojekt OÜ töö nr 54-05) ette nähtud sidekapist või planeeritavast valgusoptilisest sidekaablist Mõisaalleel.

#### 4.10 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS ON VAJADUS LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee drenaažtorustikku.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht näha ette vastavalt hoone ehitusprojektile.

#### 4.11 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Pos nr	Krundi aadress	Hoone lubatud max ehituskõrgus (m)	Elamu tüüp/katuse kalle	Harjajoone suund	± 0.00	Kohustuslik ehitusjoon
Pos 1	Mõisapuiestee tn 1	põhihoone kuni 8,5 abihoone kuni 5	üksikelamu 15-20° või kaksikelamu 25-40°	Paralleerne Mõisapuiestee tänavaga, abihoonel risti või paralleelselt	48.95	7m krundi piirist
Pos 2	Mõisapuiestee tn 2		25 - 40°		49.20	
Pos 3	Mõisapuiestee tn	-	-	-	-	

Tabel 3: Arhitektuurinõuded ehitistele

Katuse tüüp on planeeringuga ette nähtud viilkatus, värvusega pruun, punane või must. Katusekatte materjalid on kivi või plekk. Lähtuvalt planeeringu lähteülesandest kasutada välisviimistluses kivi, krohvi või puitu, vineeri (soovitavalt segakasutus).

Mõisapuiestee tänava põhjapoolsele küljele (Pos1) on ette nähtud rajada kas 25-40° katusekaldega paarismaja, mis järgiks vastasasuva maja stiili ning mõjuks loogiliselt ka Tartu-Vahi mnt poolt vaadelduna või üksikelamu, mis järgiks rajatavate Mõisapuiestee tn hoonete stiili, et moodustuks ühtne tänavafraat.

Mõisapuiestee tn lõunapoolsele küljele (Pos 2) on ette nähtud rajada sügava viilkatusega pooleteistkordne paarismaja. Paarismaja osa fassaadist on lubatud ehitada sissepoole kohustulikku ehitusjoont.

#### 4.12 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Alus: Asjaõigusseadus

Realservituut koormab Asjaõigusseaduse §172, lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek järgnevate servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi	Servituudi/ isikliku kasutusõiguse objekt	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1 ja 2	Elioni kaabel	AS Elion Ettevõtted	Isiklik kasutusvaldus

#### 4.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse ette järgnevad meetmed:

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus. (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.)
- Tagada avalike alade piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Soodustada naabrivalvet;
- Projekteerimisel vältida varjukohtade tekkimist;
- Selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- Süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Tagada kinnistu piisav valgustus.

#### 4.14 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA NENDE ULATUS

##### 4.14.1 Tee kaitsevöönd

Alus: Teeseadus §13

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd.

Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 meetrit.

Tänava kaitsevööndi laius on teemaa piirist 7 meetrit

#### 4.14.2 Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus

Alus: Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 211)

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge :

- alla 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 meetrit.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

#### 4.14.3 Liinirajatise kaitsevöönd

Alus: Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri (Teede- ja sideministri 21. detsembri 2000. a määrus nr 122)

Liinirajatise on maapinna või veekogu põhjaga püsivalt ühendatud telekommunikatsioonivõrgu osa, milleks on kaablitunnel või -kanalisatsioon või postidele paigutatud kaablite või juhtmete kogum.

Liinirajatise kaitsevöönd on ala, mis on määratletud liinirajatise keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatise paralleelse mõttelise joonega või raadiomasti keskpunkti ümbritseva kindlaksmääratud raadiusega mõttelise ringjoonega.

Liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on:

- maismaal - 2 meetrit mõlemal pool liinirajatise keskjoont.

#### 4.15 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

#### 4.16 MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud



kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismnormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritus majandustegevuse registris).

Planeeritud hoonete kasutusload võib väljastada alles peale tehnovõrkude ning juurdepääsuteede väljaehitamist täies mahus.

#### 4.17 KOKKUVÕTE

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on kaardid ning seletuskiri. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras.

Detailplaneering on kehtestatud Tartu Vallavolikogu otsusega nr. 205 18. oktoober 2006.a.

#### 4.18 KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
2	Lõuna - Eesti Päästkeskus Inseneritehniline Büroo	24. juuli 2006 nr 3-285	Juhtivinsener Neeme Nurmoja	Viseeritud lk +11, L4	

Tabel 5: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	Elion Ettevõtted AS	28.07.2006	Valdur Lints	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
2	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond	20.07.2006	Enn Kitsnik	Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt
3	OÜ Tartu Veevärk	26.07.2006 nr 712	Peeter Pindma	
4	OÜ Raadimõisa Gaas	25.08.2006	Viljar Kapp	

Tabel 6: Koostöö koondtabel

## B - Koostöö ning kooskõlastused

## C - Kaardid

### Joonis 1: Situatsiooniskeem, M 1:10000

## Joonis 2: Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000

## Joonis 3: Olemasolev olukord, M 1:500

## Joonis 4: Põhijoonis, M 1:500

## Joonis 5: Tehnovõrgud, M 1:500



VAHI KÜLAS ASUVATE MÕISAPUIESTEE TN 1, MÕISAPUIESTEE TN 2 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING

Töö nr 21-06

---

## D - LISAD