

Tartu maakond
Tartu vald
Vahi küla

**Vahi külas asuva Keskuse tee 3 maaüksusele
juurdepääsutee rajamise detailplaneering**

Projektijuht:
Kärt Pill

Planeerija:
Kärt Pill

SISUKORD

1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja.....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	4
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	5
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	5
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	6
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	7
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga.....	8
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitse- ja täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	9
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	9
Vajadus puudub.....	9
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	9
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	9
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	9
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	10
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	10
Kooskõlastuste kokkuvõte.....	11

JOONISED:

Leht 1	Situatsiooniskeem M 1:10 000
Leht 2	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5 000
Leht 3	Olemasolev olukord M 1:500
	Leht 3 – 1 Olemasolev olukord. Väljavõte Raadimõisa keskuse detailplaneeringust M 1:500
Leht 4	Planeeringu põhikaart M 1:500
Leht 5	Tehnovõrkude planeering M: 1:500
Leht 6	Illustreeriv joonis

LISAD

Kärt Pill, planeerija /...../ 10.02.09

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Rending. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 02.12.2008.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostajaks valiti Ülenurme Investeeringud OÜ.

- Planeeringu projektijuht ja planeerija

Kärt Pill (Ülenurme Investeeringud OÜ, Viljandi mnt 13 Tartu 50412, tel 5185096)

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringut käesoleva planeeringuala ulatuses, maaüksusele juurdepääsu rajamine Keskuse teelt.

Planeeritava ala pindala on ca 6000 m², planeeringuala skeem on näidatud joonisel „Situatsiooniskeem“ (leht 1).

Tabel 3.1 Andmed planeeritavate maaüksuste kohta*.

<i>Katastriüksuste nimi</i>	<i>Omanik</i>	<i>Aadress</i>	<i>Katastriüksuste tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala m²</i>
Keskuse tee 3	OÜ Rending	Tartumaa Tartu vald Vahi küla Keskuse tee 3	79401:006:1327	100% Ärimaa	4054 m ²
Keskuse tee	OÜ Rending	Tartumaa Tartu vald Vahi küla Keskuse tee	79401:006:1324	100% Transpordimaa	10752 m ²

* Andmed vastavalt kinnistusraamatu väljavõttele (sisuga 09.02.08).

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering kehtestatud 03.09.2008.a otsusega nr 102.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Maamõõdubüroo OÜ poolt märtsis 2006. a. koostatud Tartu maakonna Tartu valla Vahi küla Täheserva (töö nr TMB-16/2006) kinnistu geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500; litsentsi nr. 44 17.12.2003. a.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu maakonnas Tartu vallas Vahi külas, ca 700 meetri kaugusel lõunasuunas asuvast Tartu linnast, ca 1,3 kilomeetri kaugusel kirdesuunas asuvast Kõrveküla alevikust. Planeeringuala paiknemine on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“ (leht 1).

Planeeringualale jääb Keskuse tee, mis kulgeb Vana – Narva maanteelt Tartu – Vahi maanteele. Keskuse tee 3 maaüksusele toimub juurdepääs Kaupmehe põigu kaudu. Keskuse tee ja Kaupmehe põik ei ole väljaehitatud. Hetkel käib ehitustööd nimetatud teede väljaehitamiseks.

Planeeringu lahendus näeb ette Keskuse tee liikluskorralduse muutmist ja juurdepääsu tagamist Keskuse tee 3 krundile otse Keskuse teelt. Hoonestustingimusi ei muudeta.

Vastavalt Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringule on lubatud Keskuse tee 3 ehitada kuni 5 kolme korruselise ärifunktsiooniga hoonet.

Väljavõtte Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringust on toodud joonisel „Olemasolev olukord. Väljavõtte Raadimõisa Keskuse DP-st“ (leht 3 -1).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid illustreerib joonis „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“ (leht 2).

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala pindala on ca 6000 m². Andmed planeeringuala asuvate kinnistute kohta on toodud tabelis 3.1.

Planeeringuala piirinaabriks põhjast on transpordimaa sihtotstarbega Keskuse tee ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud Keskuse tee 8 ja Keskuse tee 14. Lõunast piirneb maaüksus Mõisapiiri teega, läänes asub maatulundusmaa sihtotstarbega Mustametsa kinnistu ja idas ärimaa sihtotstarbega Keskuse tee 1 kinnistu.

Planeeritav ala on tasane, maapinna kõrguste vahe on 1,5 meetrit. Planeeringualal lõunas paikneb endine maaparanduskraav, mis kuulub säilitamisele.

Planeeringualal teadaolevad kitsendused puuduvad.

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis „Olemasolev olukord“ (leht 3).

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kinnistupiire ei muudeta.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga ei muudeta Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringuga määratud ehitusõigusi. Vastavalt Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringule on Keskuse tee 3 ehitusõigused alljärgnevad:

- krundikasutamise sihtotstarve – 100% Ärimaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil – kuni 5 hoonet;
- ehitise kasutamise otstarbed – büroo- ja administratiivhooned; kaubandus- ja teenindushooned;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – kuni 40% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus – kuni 12 meetrit maapinnast, hoone ±0.00 on 53.00-53.50 meetrit merepinnast.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga ei muudeta Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiritlemise põhimõtteid. Vastavalt Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringule on Keskuse tee 3 Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist 5 meetrit ja Mõisapiiri kinnistust 28 meetrit.

Planeeringuga määratud hoonestusala seotus krundipiiridega ja toodud joonisel „Põhikaart“ (leht 3). Hoonestusala all on mõeldud ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeritavate hoonete põhimaht peab asuma hoonestusalal, lubatud on väiksemamahuliste hooneosade ja rajatiste (varikatused jms) ulatumine väljapoole määratud hoonestusala. Hoonete paigutamisel hoonestusalal tuleb arvestada tuleohutuskujadega. Rajatisi võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Hoonestusalale võib istutada haljastust ja rajada parklaid.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga muudetakse Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringuga planeeritud kogujatee (Keskuse tee) lõunapoolsel suunal kahe realiseks, kus põhjapoolsem sõidurida kulgeb otse Vana – Narva maanteele ja teine rada tagab juurdepääsu Keskuse tee 3 kinnistule. Juurdepääs kinnistule on planeeritud parempöördele, vasakpöördeid lubatud ei ole. Keskuse tee 3 kinnistu idapiirile on planeeritud mahasõidukeelu ala. Kaherealise tee väljaehitamine toimub vajaduse tekkimisel.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Kruntide parkimiskohtade arvutamisel tuleb jälgida Eesti standardist Linnatänavad (EVS 843:2003) tulevaid norme, mis ütleb, et parkimisnorm äärelinna uuel väikeste külastajate arvuga asutusel on üks parkimiskoht 80 m² brutopinna kohta ja suure külastajate arvu korral üks parkimiskoht 50 m² kohta. Täpset parkimiskohtade arvu kruntidel eraldi väljatoodud pole, parkimiskohtade arv peab vastama parkimisnormatiivile (planeeringu koostamise käigus pole täpne hoonestuskava ja tegevus teada).

Parklate juurde tuleb planeerida õli – ja liivapüünised, et saastunud sademevett enne kraavi juhtida nii, et see ei halvendaks suubla seisundit.

Planeeritud liikluskorraldus on toodud joonisel „Põhikaart“ (leht 3).

Planeeringuga on määratud ära tee põhimõtteline kulgemine ja orienteeruvad tee parameetrid. Täpsed tee parameetrid pannakse paika tee tehnilise projekti käigus.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Vastavalt Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringule on täiendav kõrghaljastus ettenähtud kinnistu lõunapiirile. Minimaalselt 5% krundi pindalast peab moodustama haljasalad. Piirded on lubatud.

5.8. Ehitisevahelised kujud

Ehitisevahelised kujud on määratud vastavalt Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringule. Mis ütleb alljärgnevat:

- planeeritud hoonestusalale ehitamisel arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27 oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüüsklass on TP1. Ehitiste täpne

tulepüsvusklass määratakse projekteerimise käigus;

- planeeritav tegevus ei nõua teistest normatiivdokumentidest tulenevaid kujasid uushoonetele.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Hoonetele on planeeritud vee-, reovee-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena.

Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord. Planeeringualast idas ca 110 meetri kaugusel, Keskuse põigu maa-alal, on väljaehitatud vee – ja kanalisatsioonitorud. Samuti kulgevad vee – ja kanalisatsioonitorud piki Mõisapiiri tänavat.

Planeeritud lahendus. Planeeringulahendus näeb ette vee- ja kanalisatsiooni ühenduse tagamise olemasolevatest vee – ja kanalisatsioonitorudest. Võimalus on liituda nii Keskuse põigu maa-alal paiknevatesse torudesse, kui ka Mõisapiiri tänava torudesse.

Sajuveekanaliseerimine

Olemasolev olukord. Planeeringualast lõunas on endine maaparanduskraav.

Planeeritud olukord. Planeeritavalt alalt kogutakse kogu sajuvesi kokku ning suunatakse olemasolevasse kraavi.

Tuletõrjeverustus

Olemasolev olukord. Planeeringualal puuduvad tuletõrjevervõtu kohad.

Planeeritud olukord. Planeeringualale on planeeritud Keskuse tee 3 kinnistu ette, Keskuse tee maa-alale üks tuletõrjehüdrant. Samuti on planeeritud üks hüdrant Keskuse tee ringristmiku juurde. Hüdrandi asukoht tuleb tähistada nõuetekohaselt.

Soojavarustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub küttevõrgustik.

Planeeritud lahendus. Hoonetel on planeeritud lokaalküte. Kasutada on lubatud gaasi või keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisõe kasutamine. Täpne soojavarustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus, arvestades piirkonnas kaugkütte arengut.

Gaasivarustus

Olemasolev olukord. Keskuse teel on väljaehitatud gaasitoru, mis teenindab Keskuse tee 3 kinnistut.

Planeeritud lahendus Gaasitorude ümberpaigutamist ette ei nähta.

Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Olemasolev olukord. Keskuse põigu maa-alal on väljaehitatud madalpingekaabel.

Planeeritud lahendus. Kinnistu piirile on ette nähtud 0,4 kV kaablikapp. Kaablikapi elektritoide on planeeritud madalpingekaabliga olemasolevast Keskuse põigu maa-ala olevast kaablist. Välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus.

Telekommunikatsioonivõrk

Olemasolev olukord. Planeeringualast, lõunas ca 10 meetri kaugusel Mõisapiiri tänava maa-alal, on väljaehitatud sidekommunikatsioonikaabel.

Planeeritud olukord. Keskuse tee 3 on ette nähtud telekommunikatsioonivõrgu ühendus olemasolevast sidekommunikatsioonikaablist. Ühendus olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga toimub Tartu vallas Mõisaplatsi 3 krundil asuvast Raadimõisa RSSi krossist RDMJ01.

Tehnotrasside kulgemine ja liitumispunktid on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering“ (leht 5).

Planeeringuga määratakse ära trasside põhimõtteline kulgemine ja lahendus. Täpne tehnovõrkude lahendus selgub tehnilise projekti käigus. Vastavalt tehnilisele projektile on lubatud muuta planeeringu tehnovõrkude lahendust. Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga

Keskkonnatingimused on määratud vastavalt Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringule. Mis ütleb alljärgnevat:

- Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus juurdepääsuteede juurde. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu;
- Parklatelt kogutud sadevesi juhitakse olemasolevatesse kraavidesse. Enne veekogusse juhtimist sadevesi juhitakse läbi õlipüünise;
- Planeeringuga ei näha ette ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia

keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub

5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga ei muudeta Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringuga määratud arhitektuurinõudeid ehitistele. Vastavalt Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringule on Keskuse tee 3 arhitektuurinõuded alljärgnevad:

- lubatud korruselisus – kuni 3 korrust
- katusekalded - 0-20°
- katusekatte materjal, värvitoonid ja välisviimistluse materjalid - hoonete välisviimistluses on lubatud kasutada kivi-, puit-, krohv-, plastik-, klaasmaterjale, profiilplekki. Katuse tüübid ja katusekatte materjalid lahendada projektiga.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide määramise vajadus tekib sajuveekanaliseerimise trassile, mis kulgeb kinnistu läänepiiril (vt „Põhikaart“ (leht 4)).

Keskuse tee 3 planeeringu kehtestamisel langeb ära Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneeringuga määratud teeservituudi vajadus Keskuse tee 1 kinnistul.

Juhul, kui Keskuse tee 3 ja Keskuse tee 1 kinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti, ei ole lubatud Keskuse tee 1 kinnistust läbisõitu Keskuse tee 3 kinnistule.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt Äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnas kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega:

- hea nähtavus ja valgustus (hea nähtavus vähendab sissemurdmist, vandalismi, varguste sagedust, süütamise riski);

- vältida agressiivsetena väljanägevaid piirdeid;
- korrashoid (kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine);
- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- valdusse sissepääsude arvu piiramine öhtuti ja nädalavahetustel;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine (videovalve);
- parklatesse sissepääsu kontroll;
- süütamisohtlike kohtade jälgimine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ning tee kaitsevööndis.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeritavate krundisiseste teede, juurdepääsude, parklate, haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning teiste tehnovõrkude väljaehitamise finantseerib arendaja. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei tohi ohustada liiklust riigimaanteel (Põhiseadus §32).

Planeering rakendub vastavalt kehtivatele Eesti Vabariigi seadusandlustele ja õigusaktidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peavad olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Tartu Vallavalitsus ei väljasta hoonetele ennem kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Kärt Pill, planeerija /...../ 10.02.09