

Maastikuarhitektuuribüroo

TERAV KERA OÜ

Raadimõisa 26, Tartu 50 304

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

Töö nr: DP-30-2009

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI KÜLA

VAHI PUIDUTÖÖSTUSE JA SAVIJÕE KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

AS Puhalainen ja Pojad

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2009

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. Ülesande koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu koostaja	5
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	5
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	13
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	15
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	16
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	16
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	16
5.14. Servituutide vajaduse määramine	16
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	16
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	17
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	18
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	19

JONISED	21
1. Situatsiooniskeem	21
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	22
3. Olemasolev olukord.....	23
4. Planeeringu põhijoonis koos maakasutusega.....	24
5. Tehnovõrkude planeering.....	25
6. Sadeveeäravoolu skeem.....	26
7. Illustratiivne joonis.....	27
LISAD:	28
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	29
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	30
3. Väljavõte ajalehest Postimees	31
4. OÜ Jaotusvõrk Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks	39
5. AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused detailplaneeringuks	41

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Vahi Puidutööstuse ja Savijõe kinnistute omaniku AS Puhalainen ja Pojad esindaja Hannes Grauberg. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 01.09.2009.a. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 16. septembri 2009.a korralduse nr 306.

Vahi külas asuvate Vahi Puidutööstuse ja Savijõe kinnistute detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on jagada maaüksused kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks ning anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 2,5 ha. Lähtuvalt Planeerimisseaduse §22¹ lg 2 alusel on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat tehnovõrguühendust. Seetõttu on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Savimäe tänav.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Vahi Puidutööstuse** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0734);
- omanik- AS Puhalainen ja Pojad;
- maakasutuse sihtotstarve- 70% tootmismaa, 30% jäätmeoidla maa;
- pindala- 19300 m²;
- nimi- **Savijõe maaüksus** (katastriüksuse tunnus 79401:006:0723);
- omanik- AS Puhalainen ja Pojad;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 3692 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;

- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering;
- 19.01.2005.a Tartu Vallavolikogu otsusega nr 1 kehtestatud Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute maa-ala detailplaneering;
- 28.02.2007.a Tartu Vallavolikogu otsusega nr 26 kehtestatud Mario ja Savimäe maaüksuste detailplaneering.

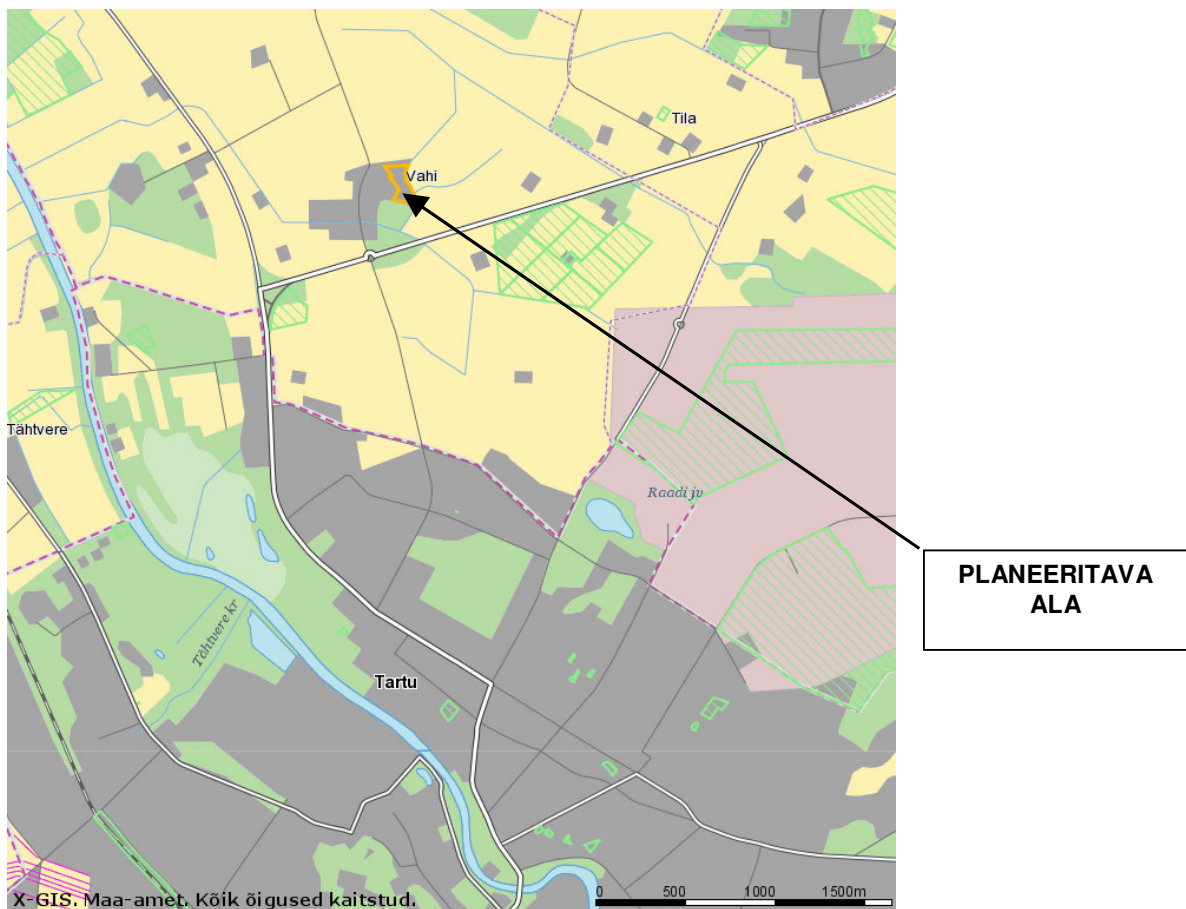
Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 16.09.2009 a. Geodeesia OÜ poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. GE-252. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti 1977.a. süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Vahi Tööstuspargis.



Planeeringualale juurdepääs Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaanteelt mööda kohaliku tähtsusega kruusateed.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed).

Planeeringuala jääb Vahi Tööstuspargi alale. Planeeringualal asuvad AS Puhalainen ja Pojad puidutööstuse hooned. Mario ja Savimäe detailplaneeringuga on ümbritsevale alale kavandatud äri- ja tootmisotstarbelised krundid. Tööstuspargis on välja ehitatud teed ja tehnovõrgud ning osadel kruntidel äri- ja tootmishooned. Detailplaneeringuga pole eelnevalt kohustuslikku ehitusjoont määratud. Kruntidele on lubatud valdavalt ehitada kuni 2 hoonet kõrgusega kuni 14 meetrit ning katusekaldega 0^o-20^o.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette eelnevalt enne detailplaneeringust välja jäänud ala jaotada kolmeks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa otstarbega krundiks. Moodustuvad krundid harmoneeruvad oma pindalalt ja kujult olemasolevate kruntidega. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Antud planeeringulahenduse realiseerudes moodustub Vahi Tööstusparki ühtne äri- ja tootmishoonete piirkond.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 2,5 ha. Lähtuvalt Planeerimisseaduse §22¹ lg 2 alusel on planeeritavat ala laiendatud selliselt, et planeering hõlmab kogu loodavat tehnovõrguühendust. Seetõttu on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Savimäe tänav.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad kolm suuremat puudegruppi planeeritava ala lõuna- ja keskosas. Planeeringuala põhjaosa, mis jääb väljapoole võrkpiiret on kasutusest välja jäänud rohumaa. Aiaga piiratud ala on Vahi Puidutööstuse aktiivses kasutuses ja on hoonestatud ning hoonetevahelised alad on kaetud suuremas osas killustikkattega ja osalt betoonkattega.

Planeeringuala idaosa piirneb maaparandussüsteemi eesvoolu kraaviga, mille ehituskeeluvööndit on eelnevalt Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistu maa-ala detailplaneeringuga vähendatud 25 meetrilt 10-le meetrile.

Maapind on planeeringuala on suhteliselt lauge, tõustes veidi loodesuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 46.24-47.27.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistu kohta

Address	Tartu vald, Vahi küla, Vahi Puidutööstuse kü.	Tartu vald, Vahi küla, Savijõe kü.
Katastriüksuse tunnus	79401:006:0734	79401:006:0723
Krundi pindala	19300 m ²	3692 m ²
Planeeringueelne sihtotstarve	70% tootismaa 30% jäätmeoidla maa	100% tootismaa
Olemasolevate hoonete arv krundil	11 hoonet	1 alajaam
Olemasolev ehitusalune pindala	1745 m ²	5 m ²

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 (vt Olemasolev olukord).

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal kolm uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Pos 3</i>
<i>Katastriüksuse senine kasutamise otstarve</i>	Ärimaa 50% Tootismaa 50%	Ärimaa 50% Tootismaa 50%	Ärimaa 50% Tootismaa 50%
<i>Moodustatakse katastriüksusest</i>	Savijõe/ Vahi Puidutööstuse	Savijõe/ Vahi Puidutööstuse	Savijõe/ Vahi Puidutööstuse
<i>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</i>	Ärimaa 50%, Tootismaa 50%	Ärimaa 50%, Tootismaa 50%	Ärimaa 50%, Tootismaa 50%
<i>Krundi planeeritud pindala</i>	3452 m ²	3043 m ²	16500 m ²
<i>Krundi aadressi ettepanek</i>	Savimäe tn 1 kü	Savimäe tn 3 kü	Savimäe tn 5 kü

Märkused:

- Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

5.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud (harja/parapeti) kõrgus maapinnast.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Pos 3</i>
<i>Krundi planeeritud pindala</i>	3452 m ²	3043 m ²	16500 m ²
<i>Krundi planeeritud kasutamise otstarve</i>	ärimaa 50%, tootismaa 50%	ärimaa 50%, tootismaa 50%	ärimaa 50%, tootismaa 50%
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	3 hoonet	3 hoonet	14 hoonet
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	2070 m ²	1825 m ²	9900 m ²
<i>Hoonete suurim lubatud harja/parapeti kõrgus maapinnast</i>	12,0 meetrit	12,0 meetrit	12,0 meetrit

Märkused:

- Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"

Planeeritavate hoonete tehnoloogilised seadmed võivad olla kõrgemad kui hoonete suurim lubatud kõrgus ning juhul, kui need ületavad 12 m, tuleb nende parameetrid kooskõlastada Tartu Vallavalitsusega.

Planeeringualal lubatud ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12131 Restoran
- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12133 Kiirtoitlustushoone
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12209 Muu büroo- või administratiivhoone
- 12311 Toidukauplus
- 12312 Kauplus, mis ei ole toidukauplus
- 12321 Toiduainete hulgiladu
- 12322 Muu hulgiladu
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12515 Ehitusmaterjalide ja –toodete tööstuse hoone
- 12516 Kergetööstuse hoone
- 12517 Puidutööstuse hoone
- 12518 Masina- ja seadmetööstuse hoone
- 12525 Külkhoone või eriladu
- 12529 Muu tööstuse laohoone

- 23051 Toiduainetetööstuse rajatis
- 23052 Ehitusmaterjalide ja –toodete tööstuse rajatis
- 23053 Kergetööstuse rajatis
- 23054 Puidutööstuse rajatis
- 23055 Masina- ja seadmetööstuse rajatis
- 23059 Muu nimetamata tööstusharu rajatis

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Nimetatud ehitiste kasutamise otstarvetest lähtuvalt tuleb väliskeskkonnamõjuta tegevusteks pidada üksnes toitlustamiseks mõeldud hooneid, kauplusi ning toiduainete hulgiladu. Teiste kasutusotstarvete puhul on sõltuvalt ettevõtte spetsiifikast (sh. konkreetne toodetav toode ja kasutatav tooraine, tootmismahud, kasutatav tehnoloogia) võimalik kaasnev negatiivne keskkonnamõju.

Tulenevalt nõrgast looduslikust põhjaveekaitstusest ei ole eelnimetatud tootmisharude arendamine planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega osal välistatud, üldjuhul tuleb vältida tehnoloogiaid, mille rakendamisel kasutatakse suuremas koguses keskkonnaohtlikke kemikaale või tekib ohtlikke jäätmeid. Selliste tegevuste hulka kuulub muu hulgas näiteks puidu immutamine ja keemiline töötlemine, üldjuhul nahaparkimine, üldjuhul tekstiili töötlemine (n. värvimine ja impregneerimine), ehitusmaterjalide tootmise osas üldjuhul pinnakatete, liimide jmt. tootmine. Lisaks ei tohiks planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal paikneda näiteks vedelkütuse või muude kemikaalide hoidmise või tootmise ettevõtteid, ohtlike jäätmete ja biolagunevate jäätmete ladustamise või käitlemise ettevõtteid või rajatisi, maaparandussüsteemi piiranguvõõndis on keelatud jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine või laiendamine. Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmistevõime spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis, kui on teada mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ja väljundid.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku liikluskorraldusega. Hoonete jaoks on näidatud hoonestusala. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusala pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud

kaugusega ning eesvoolu kalda ehituskeeluvööndiga. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.8.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka võimalikud väikeehitised peavad paiknema hoonestusalas. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4.

Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Planeeringujoonistele kantud suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik krunte liita. Sel eesmärgil on hoonestusala näidatud üle krundipiiride, kuid ehitusjoon läheb seestpoolt piiri. Viimane kehtib juhul, kui naaberkruntidel on eraldi valdajad ja ehitus krundipiirini ei ole kooskõlastatud. Kui aga kaks krunti ostetakse ühe omaniku poolt, on talle jäetud võimalus moodustada üks kinnistu ja hoonestada see planeeringuga näidatud omavahelis(t)est piiri(de)st sõltumatult. Hoonestusala on seotud krundipiiriga. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud, kuid hoonetest tekkiv ehitusjoon peab olema paralleelne Savimäe tänavaga.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav maaüksus piirneb põhjast Savimäe tänavaga, mis viib Vahi teele ja sealt edasi Jõhvi-Tartu-Valga riigimaanteele (vt. Joonis 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Kruntidele juurdepääs on kavandatud asfaltkattega Savimäe tänavalt. Savimäe tänava laius on 13,8 meetrit, millest sõidutee on 7,0 meetri laiune. Sõidutee planeeringuala poolsele küljele jääb 3,0 meetri laiune kõnnitee ja teisele poolse sõiduteed jääb haljasvöönd. Savimäe tänaval puudub kaitsevöönd. Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada kuni 2 juurdepääsu, täpsem juurdepääsutee(de) asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekti asendiplaanil. Teistest krundipiiri külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud.

Parkimine lahendatakse krundisisesele, tänaval parkimine pole lubatud. Parkimiskohad tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projektiga asendiplaanil. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsele kasutusotstarbele. Parkimiskohtade arvutamise aluseks võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismateriiv äärelinna kohta. Kui vastavalt hoone kasutusotstarbele pole võimalik normatiivseid parkimiskohti tagada, tuleb vähendada hoonete ehitusalust pindala. Parklad on soovitatav liigendada haljastusega.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad kolm suuremat puudegruppi planeeritava ala lõuna- ja keskosas. Planeeringuala põhjaosa, mis jääb väljapoole võrkpiiret on kasutusest

välja jäänud rohumaa. Aiaga piiratud ala on Vahi Puidutööstuse aktiivses kasutuses ja on hoonestatud ning hoonetevahelised alad on kaetud suuremas osas killustikkattega ja osalt betoonkattega.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeeringu põhijoonisel on näidatud olemasolev/säiliv ja likvideeritav kõrghaljastus. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud:
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnasdiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08m.
- Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 10% üldpindalast.
- Kruntide üldpinnast vähemalt 5% peab olema kõrghaljastatud.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Krundil positsiooninumbriga 3, millel asub ala läbiv kraav, on kohustus kraav säilitada ning lubada sinna juhtida piirkonna sademevett.

Planeeringuga ei määrata kohustust rajada piiret planeeritud kruntide tänavaga külgnevale krundipiirile. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Piirete maksimaalne lubatud kõrgud on 2,2 meetrit. Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga.

Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Juhul kui hoonetevahelise kuja laiust ei ole võimalik täita vastavalt määruses nõutule, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld karterv), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritud lahendused

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnaänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve ning lokaalseid reoveepuhasteid ja reoveekogumismahuteid. Tehnovõrkude koondtabelit ei ole käesolevas planeeringus äratoodud, kuna see tuleks ebatäpne. Võrkude täpsemad pikkused selguvad kui on teada kui mitu hoonet krundile rajatakse ja missugune saab olema hoonetesisene logistika.

VEEVARUSTUS

Vahi puidutööstuse kinnistule on rajatud De63 veeühendus läbi kinnistu kü tunnusega 79401:006:0708 Savimäe tänav/ Savioja tänav De110 veetorustikust. Olemasolev veeühendus säilib krundil pos nr. 3. Kruntidele positsiooninumbritega 1 ja 2 on ette nähtud iseseisvad veeühendused läbi krundi pos nr. 3. Selleks tarbeks on krundile pos nr 3 ette nähtud servituudiala. Krundi pos nr. 3 lõunapiirile on planeeritud veemõõdusõlm, mille täpne lahendus antakse projektiga.

Prognoositav esialgne arvutuslik veetarbimine on ca 50 l/d inimese kohta, kogu detailplaneeringualale kokku on ca 3,0 m³/d.

KANALISATSIOON

Vahi puidutööstuse kinnistule on rajatud De 160PVC ühendustorustik läbi kinnistu kü tunnusega 79401:006:0708 Savimäe tänav/ Savioja tänav De 200 kanalisatsioonitorustikust. Olemasolev ühendustorustik on ette nähtud säilitada planeeringuala pos 3. krundi kanaliseerimiseks, lisaks on ette nähtud antud torustikku suunata kruntide positsiooninumbritega 1 ja 2 reovesi. Selleks tarbeks on krundile pos nr 3 ette nähtud servituudiala.

Prognoositav esialgne arvutuslik reoveehulk on ca 50 l/d inimese kohta, kogu detailplaneeringualale kokku on ca 3,0 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis. Krundidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamistvett ei juhitaks naaberkrundidele.

Tänaval asuv sajuveetorustik ei ole ühenduses Tartu linna sajuveesüsteemiga. Juhul kui soovitakse juhtida sajuvett Savijõe tn sajuveetorustikku tuleb kooskõlastada lahendus torustiku valdajaga.

Krundil positsiooninumbri 1, 2 ja 3 on kõvakattega ja sillutiskattega pindadel ette nähtud juhtida sadevesi kraavi. Krundil pos. nr. 1 viiakse sadeveetorustik kraavini läbi krundi pos. nr. 3 põhjaosa. Krundilt pos. nr. 2 juhitakse sadevesi viies torustik kraavini idapiirilt. Selleks tarbeks on näidatud pos. nr. 3 krundile servituudialad. (Täpsemalt vt joonis Sadveeärvoolu skeem). Sadeveetorustike täpne paiknemine ja dimensioonid selguvad edasise projekteerimise käigus, kui on teada kui suured on projekteeritavad hooned ja kui suured on projekteeritavad parkimisalad vastavalt hoone kasutusotstarbele (aluseks võtta EVS-843:2003 „Linnatänavad“ ja lahendus anda hoone ehitusprojektis). Kraavi juhitud sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 a. määrusega nr. 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ kehtestatud nõuetele. Juhul kui kavandatakse üle 10-parkimiskoha tuleb paigaldada õlipüüdur.

TULETÖRJEVEE VEEVÖTUKOHTADE PAIKNEMINE

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Savimäe tänaval, planeeritavast alast põhja suunas üle tee.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Hanteri ja Savioja 15/0,4 kV alajaamade baasil. Planeeringuga hõlmatud alal on olemasolev võrguühendus 3x250A AS Puhalainen ja Pojad puidutöökojal OID 1687076. Planeeringualal asub Jaotusvõrgule kuuluv Hanteri 15/0,4 kV komplektalajaam. Alajaama ümberpaigutamist ette ei nähta. Uute objektide elektrivarustus on ette nähtud Savioja tänaval asuvate kaablkappide KK Savioja 2/4 ja KK Savioja 6/8 juurde paigaldatavate liitumiskilpide kaudu. Elektritoide liitumiskilpist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilpist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektri tehnilised tingimused nr.170376 on antud planeeringu lisas.

TÄNAVAVALGUSTUS

Savimäe tänaval on lahendatud tänavavalgustus, käesoleva detailplaneeringuga lisa tänavavalgustust ei planeerita.

GAASIVARUSTUS

Krundi positsiooninumbriga 3 olemasolevat gaasitorustiku liitumispunkti muutmist ette ei nähta. Detailplaneeringuga on kavandatud kruntide positsiooninumbriga 1 ja 2 varustamine gaasiga, planeeritud ühenduspunkt jääb Savimäe tänavale.

Gaasitorustiku paigalduskoridor on planeeritud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

SIDEVARUSTUS

Krundi positsiooninumbriga 3 säilib olemasolev sideühenduspunkt. Kruntidele positsiooninumbritega 1 ja 2 on ette nähtud ühendus Savimäe tänaval paiknevast sidekaablist. Sidekaabli projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku haldavalt ettevõttelt.

5.10. Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Detailplaneeringualale ei ole lubatud ehitada tootmishooned, millede rajamiseks on vajalik keskkonnamõjude hindamise läbiviimine (vt ka pkt 5.4)

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav elektri-, vee-, ja kanalisatsioonilahendused.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade 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

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 3 korrust
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	0°-20°
Harjajoone suund	Savimäe tänava äärsed hoonete põhimahu katuseharjad peavad paiknema tänavaga paralleelselt
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid	Madal-, viil- ja pultkatus/ Bituumenmaterjalid või plekk
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada metalli, betooni ja puitu
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei anta
Hoone sokli kõrgus	Maapinnast kuni 100 cm

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 5.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>
Pos 3	Liiniservituut Isiklik kasutusõigus Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus	Elektrikaabli valdaja Krundid pos nr. 1 ja 2 kasuks (vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveetorustik)
Savimäe tn 6	Veejuhtimisservituut Isiklik kasutusõigus Liiniservituut Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdaja Sidekaabli valdaja Gaasitorustiku valdaja

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

- Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tuleb tagada:
 - võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
 - üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
 - võimalusel kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
 - vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded), soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja planeeritud tee kaitsevööndis.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneeringujärgsed tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Krundisisesed tehnovõrgud ja ühendused tehnovõrkudega rajab krundi hoonestaja/omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesega parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

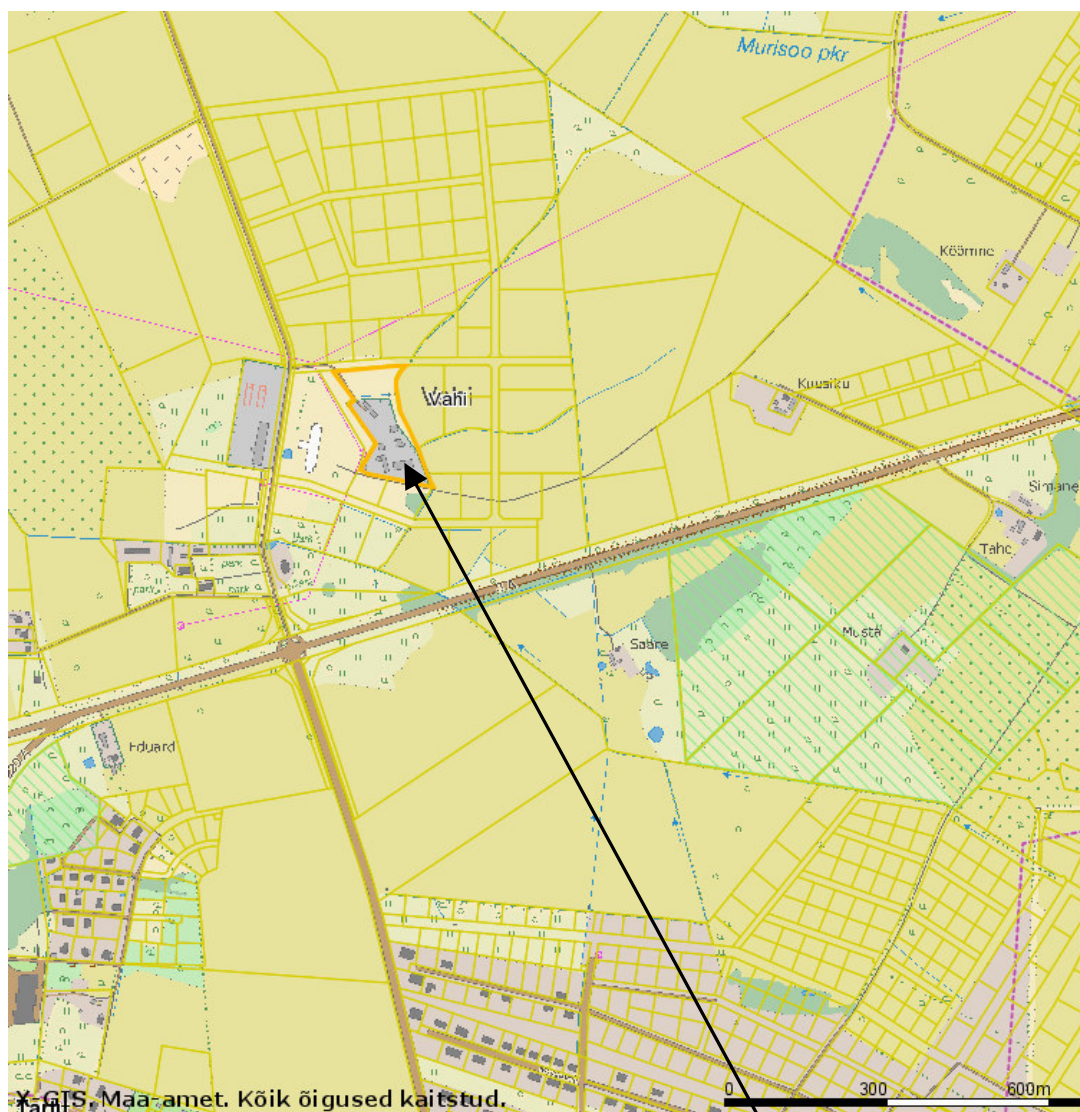
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



**VAHI
PUIDUTÖÖSTUSE
MAAÜKSUS**