

Asukoht: Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik

Tellijä: Roman Pääsukene

DP- 1- 2010

Vahi alevikus asuva Öökulli kinnistu (kü tunnus 79401:006:0043) detailplaneering

Koostaja: Evelin Reimand

Tartu 2011

SELETUSKIRI

1.	Detailplaneeringu koostamise alus	4
2.	Detailplaneeringu koostaja	4
3.	Detailplaneeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	4
4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
5.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
5.4	Kruntide ehitusõigus.....	7
5.5	Kruntide hoonestusala piiritlemine	8
5.6	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
5.8	Ehitiste vahelised kujad	9
5.9	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.9.1	Üldosa.....	9
5.9.2	Olemasolev olukord	9
5.9.3	Elektrivarustus.....	9
5.9.4	Veevarustus ning tuletõrjevesi	10
5.9.5	Kanaliseatsioon ja sademevesi.....	11
5.9.6	Sidevarustus	11
5.9.7	Soojavarustus.....	12
5.10	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs... 12	
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.....	12
5.12	Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	12
5.13	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	12
5.14	Servituutide vajaduse määramine.....	13
5.15	Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	14
5.16	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14

5.17	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
5.18	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
5.19	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	15
6.	Joonised	16
1.	Situatsiooniskeem	16
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	17
3.	Olemasolev olukord	18
4.	Põhijoonis ja tehnovõrgud	19
5.	Illustreeriv joonis	20
6.	Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni skeem	21
7.	Kooskõlastused ja koostöö detailplaneeringu koostamisel	22
8.	Lisad	28
1.	Detailplaneeringu algatamise taotlus	28
2.	Tartu Vallavalituse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	29
3.	Detailplaneeringu lähteülesanne	30
4.	Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping	38
5.	Detailplaneeringu algatamise lehekuulutus	39
6.	Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks	40
7.	AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused	41
8.	Väljavõte Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast 2007–2020, Ühisveevarustuse põhirajatiste skeem 3	42
9.	Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu tehnovõrkude joonis (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 389)	44

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 13.01.2010 korraldus nr 8 ja selle lisana nr 1 väljastatud lähteülesanne.

2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostaja on maastikuarhitekt Evelin Reimand.

3. Detailplaneeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on jagada Öökulli maaüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, anda kruntidele ehitusõigused elamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Öökulli maaüksus (katastritunnus 79401:006:0043);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 5124 m²;
- omanikud- Ivar Jõks, Kadri Jõks.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ehitusmäärus;

Tartu valla arengukava aastateks 2007-2012;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;

Tartu valla üldplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr. 462 MA-k 14.12.2004. a) poolt 07.04.2010 koostatud geodeetilist digitaalset alusplaani täpsusastmega 1:500.

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Öökulli kinnistu asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus. Kinnistust lõuna suunas jääb Vahi tänav, millelt toimub ka juurdepääs kinnistule. Mööda Vahi tänavat kulgeb ka Tartu valla ja Tartu linna vaheline omavalitsuste piir. Tänav on kahesuunalise liiklusega, kahe sõidureaga ja kruusakattega. Puuduvad eraldi kergliiklusteed või kõnniteed. Jalgratturid ja jalakäijad kasutavad liiklemiseks sõiduteed või teepeenart. Vahi tänavalt on juurdepääs Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteele nr 3 (Aruküla tee). Planeeringulahendus näeb ette uue

sõidutee juurdepääsu tagamiseks Vahi tänavalt. Planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on esitatud Põhijoonisel (vt joonis nr 4).

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev, ulatudes suurtest maatulundus- ja tootmismaa kruntidest väikeste elamumaa kruntideni koos valminud ning ehitusjärgus olevate hoonetega. Tartu valla üldplaneeringu järgi on piirkonna maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Planeeringualast lõuna pool Tartu linna territooriumil asuvad tootmismaad, mille maakasutus Tartu linna üldplaneeringu järgi on tööstusettevõtete ja ladude maa (Vahi 72 kinnistu ja AS Salvesti territoorium). Lääne ja kirde suunda jäävad Tartu linna üldplaneeringu kohaselt väikeelamute ja korruselamute maad. Planeeringualast idas paikneb Tartumaa Veterinaarkeskus.

Vahi tänava ääres asuvad hooned tänavaga nii paralleelselt kui ka risti. Lähimatel naaberkinnistutel asuvad ühe- ja kahekorruselised viilkatusega elamud ning kõrvalhooned koos õuealadega. Planeeringualast lõunas Vahi tänava vastaspoolel ja Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee nr 3 (Aruküla tee) ääres asuvad lame- ning viilkatustega lao- ja tootmishooned. Välisviimistlusmaterjalidest on elamute puhul kasutatud peamiselt puitu, krohvi ja kivi. Lao- ja tootmishoonetel on rohkem kasutatud metalli, klaasi ning plasti.

Lähim bussipeatus asub ca 250 meetri kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee nr 3 (Aruküla tee) ääres. Lähimad sotsiaalasutused asuvad Tartu linnas ja Kõrveküla alevikus.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid kajastab joonis nr 2.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Detailplaneeringu koostamise aluseks oleva Tartu Vallavalitsuse 13.01.2010 korralduse nr 8 lisana nr 1 väljastatud lähteülesandes esitatud planeeringuala skeemil on planeeringualaks määratud Öökulli kinnistu (katastritunnus 79401:006:0043, pindala 5124 m², sihtotstarve elamumaa). Kuna planeeringuga moodustavatele kruntidele on vaja lahendada ka juurdepääs avaliku kasutusega teelt, siis on käesoleva detailplaneeringu planeeringulahendusega tehtud ettepanek planeeringuala suurendamiseks, nii et see ulatuks Vahi tänavani, kaasates planeeringualasse osaliselt ka Väike-Rästa (katastritunnus 79401:006:1007, pindala 884 m², sihtotstarve elamumaa) naaberkinnistu. Öökulli kinnistul asub paariselamu koos abihoonega ning neid ümbritseva õue- ja aiamaaga. Planeeringuala asukoht on näidatud Situatsiooniskeemil (vt joonis nr 1).

Planeeringuala on piiratud põhja poolsest küljest Riistapuu (katastritunnus 79401:006:0369, pindala 17031 m², sihtotstarve elamumaa) ja Suure-Riistapuu (katastritunnus 79401:006:0058, pindala 14.77 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) kinnistutega. Lõunast külgneb planeeringuala Rästa (katastritunnus 79401:006:1006, pindala 3243 m², sihtotstarve elamumaa), idast Tartumaa Veterinaarkeskuse (katastritunnus 79401:006:0029, pindala 11669 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa), läänest Tiima (katastritunnus

79401:006:0010, pindala 1615 m², sihtotstarve elamumaa) ja Timmu (katastritunnu 79401:006:0011, pindal 1615 m², sihtotstarve elamumaa) kinnistutega.

Riistapuu kinnistul asub elamu koos abihoonetega. Suure-Riistapuu kinnistu on hoonestamata põllumaa. Rästa kinnistul asub paariselamu koos abihoonega. Planeeringualast idas paiknevad Tartumaa Veterinaarkeskuse hooned ning läänes Tiima ja Timmu kinnistutel ühepereelamud.

Juurdepääs Öökulli kinnistule toimub Vahi tänavalt läbi Rästa kinnistu kulgeva olemasoleva tee kaudu. Kinnistu reljeef on küllaltki tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca 0,5 meetri piiridesse langedes loode suunas. Kõrghaljastusest moodustab enamuse Öökulli kinnistu põhja piiril kulgev paplitest koosnev puuderida ja kinnistu lääne-ning keskosas paiknevad viljapuud.

Öökulli kinnistul on olemas elektri- ja sidevarustus. Veevarustus on lahendatud salvkaevuga. Kanalisatsioon puudub. Reovee kogumine on lahendatud kogumiskaevudega. Kitsendustest ulatub planeeringualale 0, 4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool liini telge on 2 meetrit („Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusega nr 19). Öökulli kinnistul asuva salvkaevu vee kaitseks kehtib Keskkonnaameti poolt määratud soovituslike nõuete („Salvkaevu rajamise ja hooldamise soovituslikud nõuded“) kohaselt 10 meetrise raadiusega hooldusala. Olemasolevat olukorda planeeringualal kajastab joonis Olemasolev olukord (vt joonis nr 3).

5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Öökulli kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud maakasutus on esitatud tabelis 1 ja Põhijoonisel (vt joonis nr 4).

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Pos nr / Aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve*	Moodustatakse kinnistust
Pos nr 1	1851	100 % elamumaa E	Öökulli (katastritunnus 79401:006:0043)
Pos 2 / Öökulli	3273	100 % elamumaa E	Öökulli (katastritunnus 79401:006:0043)

*Sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

5.4 Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud tabelis 2 ja Põhijoonisel (vt joonis nr 4).

Krundi ehitusõigusega on määratletud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- hoonete suurim lubatud kõrgus.

Öökulli kinnistu jagamisel moodustatavatest elamumaa sihtotstarbega kruntidest on Pos 1 hoonestamata ja Pos 2 on hoonestatud. Planeeringuga ei kavandata Pos 2 ehitustegevust ja sellel säilib olemasolev ehitusõigus.

Moodustatavale hoonestamata krundile Pos 1 on lubatud ehitada üks põhihoone ehitusaluse pindalaga kuni 350 m² ja kuni kaks abihoonet. Abihoone(te) ehitusalune pindala moodustab sealhulgas osa kogu krundi hoonete suurimast lubatud ehitusalusest pindalast.

Vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on krundi Pos 1 planeeritud ehitiste kasutamise otstarbe koodid ja nimetused järgnevad: 11101 - üksikelamu; 12744 - elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun; 21122 - tee; 22221 - külmaveetorustik; 22231 - kanalisatsioonitorustik; 22243 - elektri maakaabelliin.

Krundi ehitusõigus

Tabel 2

Pos nr / Aadress	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Sihtotstarve (%) [*]	Hoonete suurim lubatud arv krundil (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²) ^{**}	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m) ^{**}
Pos 1	1851	100 % elamumaa (E)	1 / 2	350	8,5
Pos 2 / Öökulli	3273	100 % elamumaa (E)	Olemasolev 1 põhihoone ja 1 abihoone	Olemasolevate hoonete ehitusalune pind on 235	Olemasolevate hoonete kõrgus on ca 8

^{*}Sihtotstarbed vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”.

^{**} Näitajaid ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

5.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeringu Põhijoonisel (vt joonis nr 4) on tähistatud kruntide hoonestusala, mille piires võib uushoonestust rajada vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud olemasolevate ja planeeritud kitsendustega. Kavandatud hoonestusala on seotud krundipiiridega, paiknedes krundipiiridest minimaalselt 4 m kaugusel. Hoonestusala on näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis projekteerimise käigus lubab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalale. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Rajatise võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Hoonestusalas ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

5.6 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse osaliselt hõlmatud Väike-Rästa naaberkinnistu ulatub kitsa siiluna Vahi tänavani, mille laius jääb vahemikku 3,2 - 6,4 m. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Vahi tänavalt läbi antud Väike-Rästa kinnistu osa uue rajatava tee kaudu. Planeeritud tee on 3, 5 m lai ja vett läbilaskva kattega. Kõnniteed ei planeerita. Juurdepääsu tagamiseks tehakse servituudi seadmise ettepanek kruntide Pos 1 ja 2 ning Väike-Rästa kinnistu kasuks (vt joonis nr 4). Krundil Pos 2 säilib olemasolev tee, mille laius on ca 3 m. Parkimine on lahendatud krundisiselt. Projekteerimismäärade EVS 843:2003 "Linnatänavad" kohaselt peab eramukrundil olema vähemalt kaks parkimiskohta. Olemasolevate teede kõrgusi ei ole planeeritud muuta. Tee kaitsevööndit ei määrata. Krundisest teede ja parkimisalade vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projektiga. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

5.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringuala haljastusest moodustab suurema osa aiamaa koos viljapuude ja marjapõõsastega. Kõrghaljastusest leidub veel planeeringuala põhja piiril kulgev paplitest koosnev puuderida, mille puude oksad ulatuvad ka üle Öökulli kinnistupiiri, enamuse puid kasvab siiski naaberkinnistul. Krundile Pos 2 ei kavandata haljastuse likvideerimist ja juurde istutamist. Planeeringuga nähakse ette likvideerida krundi Pos 1 piires paplitest koosnev puuderida ja osaliselt viljapuud ning marjapõõsad. Uushaljastust võib istutada kogu krundi Pos 1 ulatuses, hoonetest, teedest ja parklatest vabadele pindadele. Planeeringu Põhijoonisel (vt joonis nr 4) on need alad tähistatud planeeritud haljasala tingmärgiga. Uushaljastust võib lisaks istutada ka hoonestusalana tähistatud alale, kui hilisema projekteerimise käigus on selgunud täpsed hoone(te), teede ja parkimiskohtade asukohad. Vähemalt 5% krundi pindalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kitsendusi ja kuju. Krundi piiramiseks võib rajada hekke kõrgusega kuni 2 m. Planeeringuala reljeef on küllaltki tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca 0,5 meetri piiresse langedes loode suunas. Vertikaalplaneerimine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Sademeveed peab immutama krundi siseselt ja need ei tohi valguda

naaberkinnistutele. Planeeringu Põhijoonisel (vt joonis nr 4) on näidatud säilitatav ja istutatav haljastus.

5.8 Ehitiste vahelised kujud

Hoonetevaheliste kujade ja ehitiste tuleohutuse määramise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele selleks, et ei ohustataks inimeste turvalisust ega põhjustataks olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m, juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritud hoonete tuleohutuse tasemeks on tuldkartev (TP3). TP3-klassi kuuluva ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes. Samas on lubatud ehitada tuleohutusest lähtuvalt kõrgemasse klassi kuuluvaid hooneid. Ehitiste täpne tuleohutus määratakse projekteerimise käigus.

5.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

5.9.1 Üldosa

Planeeringuga on lahendatud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendused. Planeeringuga on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, ühenduskohad hoonetega täpsustatakse projekteerimise etapis. Tehnovõrgud on osaliselt kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude ja –rajatiste planeeritud asukohad on ära toodud Põhijoonisel (vt joonis nr 4). Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb vastavate võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

5.9.2 Olemasolev olukord

Antud hetkel läbib planeeringuala 0.4 kV elektri madalpinge õhuliin, mille kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 2 m („Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusega nr 19). Ala keskosas asub salvkaev ja lääneosas reo- ja heitvee kogumiskaevud.

5.9.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 182950 (vt lisa 6). Krundi Pos 1 elektrivarustus nähakse ette olemasoleva Ülejõe alajaama baasil ja Öökulli kinnistul olemasolevasse õhuliinimastile paigutatavast 0,4 kV liitumiskilbist maa-aluse kaabliga. Planeeritud maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad kaablist 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid („Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusega nr 19). Liitumiskilbi elektritoide on olemasolevalt õhuliinilt kavandatud kaabliga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Krundil Pos 2 säilib olemasolev elektriühendus. Planeeringualale välisvalgustust

planeeritud ei ole. Pos 1 krundisisene välisvalgustus lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x20 A. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2002 määrusega nr 241 kinnitatud „Elektrivõrgu liitumise ja liitumistasu arvestamise kord”. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Detailplaneeringuga moodustavatel ehituskruntidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki. Planeeritud liitumiskilbi ja kaablite orienteeruvad asukohad on esitatud Põhijoonisel (vt joonis nr 4).

5.9.4 Veevarustus ning tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevõrk poolt 26.01.2011 väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/67 (vt lisa 7).

Tehniliste tingimuste kohaselt tuleb Tartu linna ühisveevõrgust varustamiseks Vahi tänavale planeerida veetorustik Aruküla tee veemagistraalist kuni Muru-Vahi ristmikul asuva veetoruni. Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 389) on planeeritud veetorustik Vahi tänavalt Muru tänavani (vt lisa 9). Käesoleva planeeringuga on kavandatud krundi Pos 1 ja Pos 2 idapiirilt veetorustik Vahi tänavale, Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud veetoruni. Kuni Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu kohase veetorustiku rajamiseni on krundi Pos 1 veevarustus ette nähtud lahendada ajutisest salvkaevust, mis rajatakse krundile Pos 1. Krundil Pos 2 säilitatakse samuti seniks olemasolev veevarustus. Keskkonnaameti soovituslike nõuete „Salvkaevu rajamise ja hooldamise soovituslikud nõuded” kohaselt tuleb salvkaevu hooldusalaks jätta vähemalt 10 meetrise raadiusega ala. Salvkaevu hooldusalal tuleb kinni pidada nõudest, et potentsiaalsed reostusallikad (reovee kogumiskaev, prügikast, kanalisatsioonitorud jne) peavad paiknema kaevu suhtes allamäge.

Ühisveevõrgi liitumispunkt on planeeritud kruntide piirist kuni ühe meetri kaugusele Vahi tänavale.

Põhijoonisel (vt joonis nr 4) on näidatud ühisveevõrgi torustiku ja selle liitumispunkti põhimõtteline asukoht, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Nii krundi Pos 1 kui ka Pos 2 keskmine ööpäevane summaarne veetarve on ca 0,6 m³ (4 x 0,15 – arvestatud on, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas) vastavalt standardile EVS 835:2003 „Kinnistu veevõrgi projekteerimine”.

Tuletõrje veevarustus on planeeritud olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade ja tuletõrjehüdrantide baasil. Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad Tartu valla üldplaneeringu kohaselt Vahi aleviku põhjaosas ja Kõrveküla alevikus. Lähim tuletõrjehüdrant asub Tartu linna ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2007 –

2020 kohaselt (vt lisa 7 „Ühisveevarustuse põhirajatiste skeem 3“) Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee nr 3 (Aruküla tee) ja Kvissentali põigu ristmiku ääres.

5.9.5 Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsiooni planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevõrk poolt 26.01.2011 väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/67. Tehniliste tingimuste kohaselt planeeringuala ühiskanalisatsiooniga liitmiseks eesvool puudub (vt lisa 7). Vastavalt tehnilistele tingimustele on koostatud kruntide kanalisatsioonivõrguga liitmiseks kanalisatsiooniskeem (vt joonis nr 6), kus võimalikuks eesvooluks on ette nähtud Raadi-Kruusamäe linnaosa tänavatel asuv kanalisatsioonivõrk.

Krundi Pos 1 ja Pos 2 kanalisatsioonivõrguga liitmiseks on kavandatud kanalisatsioonitorustik Vahi tänavale kuni Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 389) planeeritud kanalisatsioonitoruni (vt lisa 9), mis on ühendatud Raadi-Kruusamäe linnaosa tänavatel asuva kanalisatsioonivõrguga. Kuni Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringuga kohase kanalisatsioonitorustiku rajamiseni on krundi Pos 1 reovee kogumiseks kavandatud kogumismahuti ja krundil Pos 2 säilivad olemasolevad kogumismahutid.

Kuna olemasoleva maapinnakõrgused ei võimalda kanaliseerida reovett isevoollalt, siis on kavandatud krundile Pos 1 paigaldada reovee pumpla.

Ühiskanalisatsiooni liitumispunkt on planeeritud kruntide piirist kuni ühe meetri kaugusele Vahi tänavale.

Põhijoonisel (vt joonis nr 4) on näidatud ühiskanalisatsiooni torustiku ja selle liitumispunkti põhimõtteline asukoht, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Reovee pumpla asukoht täpsustatakse samuti projekteerimise staadiumis.

Reoveekogus on võrdne kasutatava vee hulga. Krundile Pos 1 kavandatud reoveemahuti täpne asukoht, suurus, tüüp jne määratakse projekteerimise käigus. Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee jõudmise neist reoveepuhastisse, selleks peab reoveetekiataja sõlmima vastava lepingu puhastusseadmete haldajaga. Planeeringualale sadeveesüsteeme kavandatud pole. Sajuvesi kogutakse krundi siseselt ning immutatakse pinnasesse. Vee suunamine naaberkruntidele ei ole lubatud. Parkimiskohtade ja sõidutee puhul kasutada sadevett läbilaskvaid materjale (sõelmed).

5.9.6 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil. Vajadusel toimub tulevikus sideliiniga liitumine ja ühenduse projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

5.9.7 Soojavarustus

Käesoleval hetkel planeeringuala piirkonnas kaugkütte soojavõrk puudub. Krundil Pos 1 planeeritud hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte ning maaküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi. Krundi Pos 2 olemasoleva hoone kütmine on lahendatud lokaalselt.

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

Planeeringualal ei ole olemasolevaid ega ei ole planeeringuga ette nähtud objekte ega tegevusi, mis tooks kaasa keskkonnamõju hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajaduse. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavasse suletavasse jäätmekonteinerisse. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete äravedu ja edasist käitlemist võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Krundi omanikul tuleb sõlmida jäätmeveoleping. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda vastavalt kehtivatest normatiividest ja seadusandlusest. Jäätmekäitus on lahendatud krundisiselt. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoone lahendusest. Planeeringualale ei ole lubatud ladustada jäätmeseaduses nimetatud ohtlikke jäätmeid. Reoveemahuteid tuleb tühjendada regulaarselt ja lepinguliselt selleks tegevuseks litsentsi omava ettevõtte poolt. Peab olema tagatud, et krundilt kogunev sademevesi ei voolaks naaberkruntidele. Sademevesi tuleb immutada krundisiselt.

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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Hoonete suurim lubatud korruste arv (põhihoone/abihoone): 2 ja 1;
- Hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus (põhihoone/abihoone): 8,5 / 6 m;
- Hoonete lubatud vähim kõrgus (põhihoone/abihoone): 5 / 3 m;
- Katusekalde lubatud vahemik (põhihoone/abihoone): kahepoolne katusekalle 30...45° / ühe- või kahepoolne katusekalle 15...30°;
- +/-0.00 lahendatakse hoone projektiga;

- Hoonete tuleohutuse tase: TP3.

Lisaks seab planeering uusehitistele alljärgnevad nõuded, millest tuleb hoone projekteerimisel kinni pidada.

Hoonete arhitektuurse ilme välja töötamisel tuleb arvestada lähipiirkonna ehitustraditsioonide ja olemasolevate hoonetega. Põhihoone ja abihoone(d) peavad omavahel arhitektuurse lahenduse poolest sobima. Hoonete katuseharja suund võib olla nii paralleelne ja/või risti Vahi tänavaga. Katusetüübina kasutada ühe- või kahepoolset viilkatust. Lubatud katusekattematerjalid on plekk, katusekivi ja bituumensindel. Katusekatte värvitoonidena on lubatud pruun, hall, must. Välisviimistluses on lubatud looduslike materjalide kasutamine nagu kivi, krohv, puit, klaas jmt. Avatäidete puhul kasutada puit või puit-alumiiniumaknaid ning uksi. Kasutada naturaalsele materjalidele sarnaseid pastelseid värvitoone. Välisviimistlus- ja katusekattematerjalidest on keelatud algupäraseid jälgendavate ehitusmaterjalide kasutamine nagu plastikkatted (nt plastlaudis), kivi-imitatsiooniga plekk jmt. Põhihoonel ei ole lubatud palk kui välisviimistlusmaterjal, kuid on lubatud palkkonstruktsioon, mis kaetakse laudise, krohvi vms. Mitte kasutada väga erksaid värvitoone nagu näiteks plekk-katetele iseloomulikud sinine, kollane jne. Krundi piiridele on keelatud ehitada vaadet täielikult sulgevat piiret. Piirdeaia materjalina kasutada puitu ja/või metalli ning piirded peavad olema avaustega (nt puitlippaed, metallvõrkaed). Piirdeaia postid võivad olla puidust, metallist või kivist. Piirdeaia täpne tüüp ja kõrgus tuleb lahendada projekteerimisel, suurim lubatud kõrgus on 1,5 m. Soovitav on kasutada piireteks haljastust. Piire peab tervikuna jääma krundi maa-alale. Krundi pos nr 2 lõunapiirile ei ole piirde rajamine soovitatav, selleks et säiliks koos Rästa kinnistul paiknevate hoonetega moodustuv ühtse hoonete kompleksi ilme. Piirete asukohad on esitatud Põhijoonisel (vt joonis nr 4).

5.14 Servituutide vajaduse määramine

Servituudialad on näidatud Põhijoonisel (vt joonis nr 4). Detailplaneeringuga on määratud järgmised servituudi vajadused:

Krundile Pos 1

- Juurdepääsuteele Väike-Rästa kinnistu (katastriüksus nr 79401:006:1007) kasuks.

Krundile Pos 2

- Juurdepääsuteele Väike-Rästa kinnistu (katastriüksus nr 79401:006:1007) kasuks;
- Planeeritud 0,4 kV maakaabelliinile võrguvaldaja kasuks.

Väike-Rästa kinnistule (katastriüksus nr 79401:006:1007)

- Juurdepääsuteele krundi Pos 1 ja Pos 2 kasuks;
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikule on ettenähtud isiklik kasutusõigus vee-

ettevõtte kasuks.

5.15 Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ alusel.

Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- korrashoid;
- eraautode parkimine krundi sees, vahetult elamute ees.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

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

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava temaga seotud peatükkide all.

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 haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse

kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

5.19 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Krundi hoonestusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate juurdepääsuteede väljaehitamise kohustus on krundi omanikul, kui ei lepita kokku teisiti. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse, krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrkude projektid tuleb enne ehitustööde algust kooskõlastada vastavate võrkude valdajatega. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundi omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

6. Joonised

1. Situatsiooniskeem

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

3. Olemasolev olukord

4. Põhijoonis ja tehnovõrgud

5. Illustreeriv joonis

6. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni skeem

7. Kooskõlastused ja koostöö detailplaneeringu koostamisel

Vahi alevikus asuva Öökulli kinnistu (kü tunnus 79401:006:0043) detailplaneering

Piirinaabrite kooskõlastused

Nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev	Märkus	Allikiri
1	Rästa (79401:006:1006) kinnistu omanik		Planeeringu lahendusega nõus E. H. ROIDUPUUSEPP Kaarel Puusepp? 10.02.2012	<i>Handwritten signatures and dates</i>
2	Väike-Rästa (79401:006:1007) kinnistu omanik		Planeeringu lahendusega nõus	
3	Suure-Riistapuu (79401:006:0058) kinnistu omanik		Planeeringu lahendusega nõus	
4	Riistapuu (79401:006:0369) kinnistu omanik	29.02.2012 18.02.2012 25.02.2012 04.03.2012 28.02.12.	Planeeringu lahendusega nõus Maarja Tamm Madis Leimäe Väo Vider Dorothy Vider Ligle Laldena	<i>Handwritten signatures and dates</i>
5	Tiima (79401:006:0010) kinnistu omanik	08.02.12	Planeeringu lahendusega nõus	<i>Handwritten signatures and dates</i>
6	Timmu (79401:006:0011) kinnistu omanik	08.02.12	Planeeringu lahendusega nõus	<i>Handwritten signatures and dates</i>
7	Tartumaa Veterinaarakeskus (79401:006:0029) kinnistu omanik	17.02.12	Planeeringu lahendusega nõus	<i>Handwritten signature and official stamp</i>

Vahi alevikus asuva Öökulli kinnistu (kü tunnus 79401:006:0043) detailplaneering

Kooskõlastused

Nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev	Märkus	Allkiri
1	Öökulli 79401:006:0043 Omanikud Ivar Jõks Kadri Jõks	 <i>21.03.12</i>	 Planeeringu lahendusega nõus	 

79401:006:001
T1MMU

KOOSKÕLASTATUD

EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond

Nr 698 399066

12.06.2011

TINGIMUSTEL:

Geograafiline ja tehnik
juhtimisametist
Tartu, pirkond

Pos nr		
Krundi pindala (m²), sihtotstarve (%)		
Hoonete suurim lubatud arv krundil (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitustähtsuse pindala (m²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (põhihoone / abihoone, m)

Arhitektuurinõuded:

- Hoonete suurim lubatud korruste arv (põhihoone/abihoone): 2 ja 1;
- Hoonete suurim lubatud katuseala ja kõrgus (põhihoone/abihoone): 8,5 / 6 m;
- Hoonete lubatud vähim kõrgus (põhihoone/abihoone): 5 / 3 m;
- Katusekaldade lubatud vahemik (põhihoone/abihoone): kaldepoole katusekalle 30...45° / õhe- või kaldepoole katusekalle 15...30°;
- +/-0,00 lähendatakse hoonete projektiga;
- Hoonete tüveehituse tase: TP3.

Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi planeeritud suurus (m)	Krundi sihtotstarve (katuseala, sihtotstarve ilikide kaupa)	Moodustatakse kinnistutest	Liidetavate/ lahutatavate osade suurus (m) +/-	Osade senine sihtotstarve
1	1851	100% Elamumaa E	Öökulli 79401:006:0043	5124-3273	100% Elamumaa E
2	3273	100% Elamumaa E	Öökulli 79401:006:0043	5124-1851	100% Elamumaa E

Märkused:

- Detailplaneeringu sisuline osa on esitatud seletuskirjas ja joonistel, mis moodustavad lahutamatu terviku;
- Detailplaneeringu koostamise alusplaan on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (liitsents nr. 462 MA-K 14.12.2004) poolt 07.04.2010 koostatud geodeetilist digitaalset alusplaanil täpsusastmega 1:500;
- Lisaks joonisele kantud arhitektuurinõuetele on usuhitiste lisandused esitatud seletuskirja punktis 3.6.

KOOSKÕLASTATUD
LÕUNA-ESTI PÄÄSTEKESKUS
79401:006:1006
INSENERITÄRISTAJA
juhtivinspektor Peeter Kaitsa
Visceritud

Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi aadressi planeeritud suurus (m²)	Krundi planeeritud suurus (m²)	Krundi sihtotstarve (katuseala, sihtotstarve ilikide kaupa)	Hoonete suurim lubatud arv krundil (põhihoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (põhihoone / abihoone, m)
1	-	1851	100% elamumaa E	1 / 2	350
2	Öökulli*	3273	100% elamumaa E	Öl:ol 1 põhihoone ja 1 abihoone	Öl:ol hoonete ehitusala pindala on 235

*Planeeringuga ei kavandata Pos 2 ehitusteggevust ja sellel alalib olemasolev ehitusõigus

Kitsendused, servituudid

Planeeritud maakaabelliinide kaitseservituut:
Planeeritud veetoru kaitseservituut:
Planeeritud juurdepääseservituut:
Olemasoleva 0,4 kV elektrilise madalpinge õhuline kaitseservituut:
Planeeritud maakaabelliinide kaitseservituut ja servituut:
Planeeritud veetoru kaitseservituut ja servituut:
Planeeritud juurdepääseservituut.



Nimetus: Vahi külas asuva Öök

Asukoht: Tartu vald

Tellijä: Roman Pääsukene

Koostaja: Evelin Reimand

naaberkinnistutele. Planeeringu Põhijoonisel (vt joonis nr 4) on näidatud säilitatav ja istutatav haljastus.

5.8 Ehitiste vahelised kujud

Hoonetevaheliste kujade ja ehitiste tuleohutuse määramise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele selleks, et ei ohustataks inimeste turvalisust ega põhjustataks olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m, juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritud hoonete tuleohutuse tasemeks on tuldkartev (TP3). TP3-klassi kuuluva ehitise kandekonstruktsioonile ei seata nõudeid kandekonstruktsiooni tulepüsivuse suhtes. Samas on lubatud ehitada tuleohutusest lähtuvalt kõrgemasse klassi kuuluvaid hooneid. Ehitiste täpne tuleohutus määratakse projekteerimise käigus.

5.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

5.9.1 Üldosa

Planeeringuga on lahendatud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendused. Planeeringuga on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, ühenduskohad hoonetega täpsustatakse projekteerimise etapis. Tehnovõrgud on osaliselt kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude ja –rajatiste planeeritud asukohad on ära toodud Põhijoonisel (vt joonis nr 4). Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb vastavate võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

5.9.2 Olemasolev olukord

Antud hetkel läbib planeeringuala 0.4 kV elektri madalpinge õhuliin, mille kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 2 m („Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusega nr 19). Ala keskosas asub salvkaev ja lääneosas reo- ja heitvee kogumiskaevud.

5.9.3 Elektrivarustus

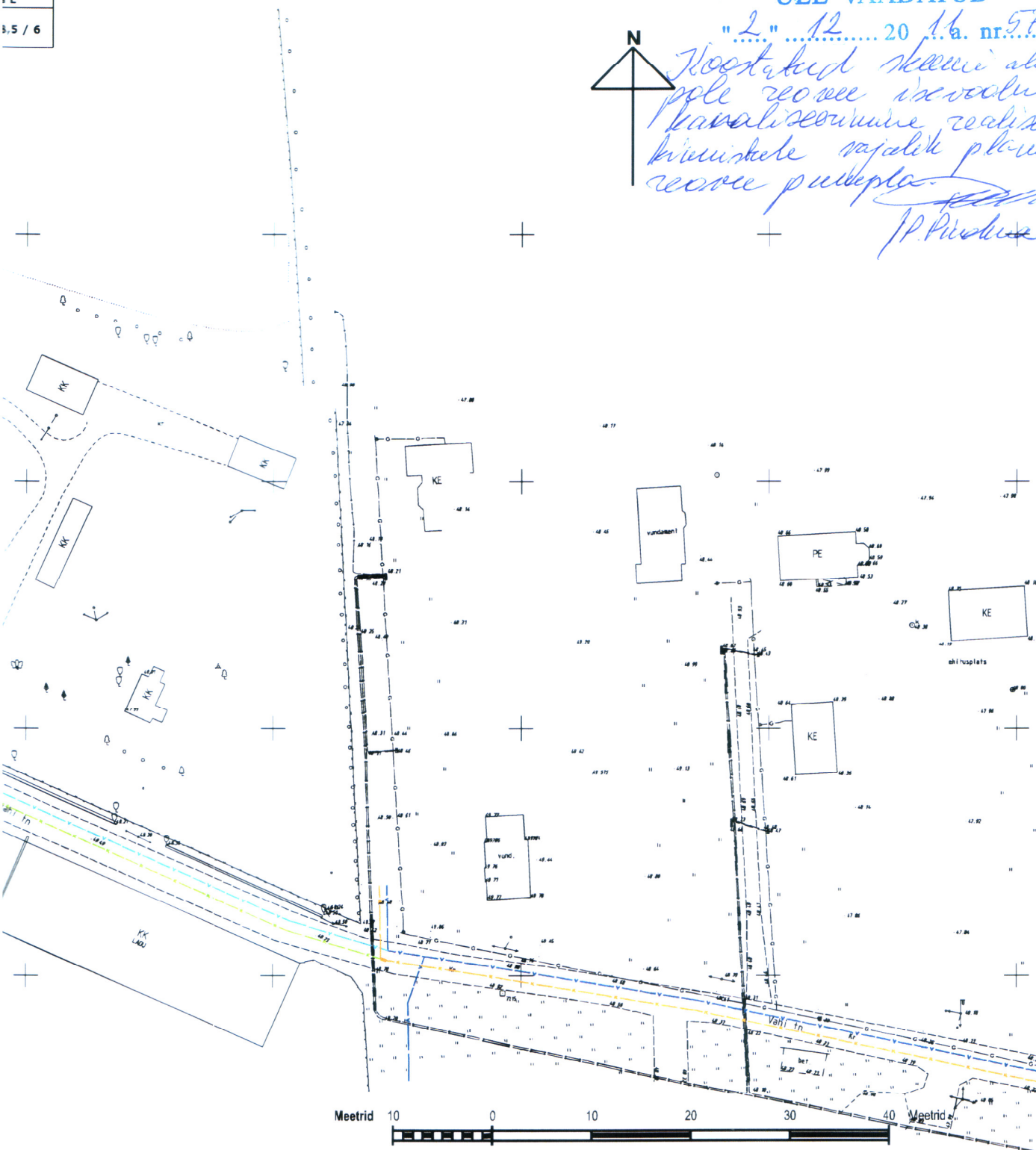
Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 182950 (vt lisa 6). Krundi Pos 1 elektrivarustus nähakse ette olemasoleva Ülejõe alajaama baasil ja Öökulli kinnistul olemasolevasse õhuliinimastile paigutatavast 0,4 kV liitumiskilbist maa-aluse kaabliga. Planeeritud maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad kaablist 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid („Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ kehtestatud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusega nr 19). Liitumiskilbi elektritoide on olemasolevalt õhuliinilt kavandatud kaabliga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Krundil Pos 2 säilib olemasolev elektriühendus. Planeeringualale välisvalgustust

AS-i Tartu Veevärk poolt ÜLE VAADATUD

"2" 12 20 11a. nr 571

✓ Koostatud skemad alusel
pole reovee iviivõime
kavandiseorinane realiseeritud
kinnistete majade platvormide
reovee puurpla.

J. P. Pichler



Nimetus: Vahi külas asuva Õökulli kinnistu (kü tunnus 79401:006:0043) detailplaneering		Töö nr: DP-1-2010
Asukoht: Tartu vald	Joonise nimetus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni skeem	Mõõtkava: 1:1000
Tellija: Roman Pääsukene		Joonise nr : 6
Koostaja: Evelin Reimand	Allkiri: 	Kuupäev: 24.09.11

8. Lisad

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus

2. Tartu Vallavalituse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta

3. Detailplaneeringu lähteülesanne

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Ivar Jõks, Kadri Jõks
Öökulli
Vahi küla
Tartu vald

DP- 1- 2010

**Vahi külas asuva Öökulli kinnistu (kü tunnus 79401:006:0043)
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2010

Lisa 1

Tartu Vallavalitsuse 13.01.2010.a
korralduse nr 8 juurde

**Vahi külas asuva Öökulli kinnistu (kü tunnus 79401:006:0043)
detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE**

Töö nr DP- 1- 2010

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Ivar Jõks ja Kadri Jõks. Algatamise taotlus laekus Tartu Vallavalitsusele 02.10.2009.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 13 sätestatud tingimustele vastav isik.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on jagada Öökulli maaüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, anda kruntidele ehitusõigused elamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on 5124 m², planeeringuala skeem on näidatud joonisel lisas 1. Kui võrguühenduste liitumispunktid jäävad planeeringualast välja, siis esitada planeeringu koosseisus lahendus kuni võrguühenduste liitumispunktideni

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Öökulli maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0043);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 5124 m²;
- omanikud- Ivar Jõks, Kadri Jõks.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ehitusmäärus;

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;

Tartu valla üldplaneering.

5. Lähtesisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega.

Planeeringuga esitada:

5.1. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvõõndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;

- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Lahendada planeeringuga. Moodustada elumumaa ja vajadusel transpordimaa sihtotstarbega krundid.

Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-ala).

5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbe- elumumaa, vajadusel transpordimaa ja tootmismaa (tehnoehitiste tarvis);
- hoonete suurim lubatud arv krundil- elumumaa sihtotstarbega krundil kuni 3 hoonet;

Planeeringus fikseerida, et elumumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ühe elamu ehitamine. Graafilises materjalis fikseerida elamu soovituslik asukoht.

- ehitiste kasutamise otstarbe- elumumaa sihtotstarbega krundil lubatud elamu ja majapidamisabihooned;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- elumumaal on lubatud krundi täisehitus kuni 20% kuid mitte üle 350m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- lahendada planeeringuga, kavandatavale krundile rajatava elamu harja kõrgus kuni 8.5m maapinnast. Planeeringus anda ka lubatud vähim hoonete kõrgus.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooned. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

5.6. Tee maa-ala liiklus- ja parkimiskorraldus

- tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja laiused (ristprofiil);

Tee maa-ala koosseisu planeerida halljatataavaid alasid. Teealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea.

- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritava kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimisnormatiiv äärelinna kohta. Parkimine lahendada oma krundil.

Tuua välja avalikku kasutusse planeeritud maa-ala, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Määrata tee kaitsevööndi ulatus.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata vajadusel kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

5.8. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtu kohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud- maht meetrites).

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

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- kuni 2 maapealset korrust;

Põhimahu korruselisus fikseerida täpse arvuna, mitte anda vahemikuna.

- katusekalded- määrata planeeringuga, ühele krundile ei tohi katusekalde vahemikku määrata laiemalt kui 15°;
- harjajoone suund ja katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal, värvitoonid ja välisviimistluse materjalid määrata planeeringuga;

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Täpsustada planeeringuga.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Täpsustada teede, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

Planeeringus sätestada, et planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Esitada aadresside ettepanek.

Planeeringus konkreetselt määrata, kes korraldab ja rahastab planeeringujärgsete teede ja tehnovõrkude rajamist.

5.20. Lähtetingimuste muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 1000 v M 1:500;
4. Planeeringu põhikaart M 1:1000 v M 1:500;
5. Tehnovõrkude planeering M 1: 1000 v M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid kaarte, kõik detailplaneeringu kaardid peavad olema selged ja arusaadavad (joonistel kasutada tingimärke, mis on eristatavad ka must-valgelt koopialt).

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega (naaberkinnistute omanikud). Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Lõuna- Eesti Päästkeskusega;

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel kaardileheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastused võtta kahele planeeringu eksemplarile.

Juhul kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

9. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistada soovitaval Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingimarkidega http://www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf. Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määruses nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused" sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu alusel.

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Planeeringu seletuskiri koostada samas järjekorras nagu lähteülesanne. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- graafiline materjal;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh kaardid, kirjavahetuse koopiad ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

10. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimiseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kahes eksemplaris.

11. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks 4 eksemplaris paberkandjal (sh 2 originaaleksemplari) ja kogu planeering digitaalsel kujul CD-l (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc failina).

Lisa 1

Planeeringuala skeem

Planeeringuala tähistatud viirutusega



4. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise leping

5. Detailplaneeringu algamise lehekuulutus

6. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks

7. AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused



TEHNILISED TINGIMUSED

Detailplaneeringu koostamiseks

Teie 26.12.2010
Meie 26.01.2011 INF/67

Objekt: **Tartu vald Vahi küla Öökulli kinnistu detailplaneering, 2-ks krundiks jagamine**
Veetarbe; kanaliseeritav vesi: **m³/ööp**
Tehniliste tingimuste taotleja: **Roman Pääsukene**
Taotleja aadress ja telefon: **Mõisavahe 4-9 Tartu 50707 tel 56905383**

- Tehniliste tingimustega kehtestatakse detailplaneeringu koostamiseks järgmised nõuded:

Veevarustus:

Öökulli kinnistu Tartu linna ühisveevõrgust veega varustamiseks tuleb Vahi tänavale planeerida veetorustik Aruküla tee De 160 veemagistraalist kuni Muru –Vahi ristmikul asuva De 110 veetoruni.

Tänavatorustikust planeerida mõlemale krundile eraldi veeühendus. Veeühendused planeerida kruntide juurdepääsuteedele.

Kanalisatsioon:

Reoveekanalisatsioon:

Planeeringuala ühiskanalisatsiooniga liitmiseks eesvool puudub. Vahi tänav äärsete kruntide kanalisatsioonivõrguga liitmiseks tuleb koostada kogu piirkonda hõlmav kanalisatsiooniskeem, kus võimalikeks eesvooludeks on Ujula tänav pikendusel asuv kanalisatsioonikollektor DN400, Aruküla tee ja Emajõe vahelise ala arenduspiirkondade planeeringutega kavandatavad kanalisatsiooni-süsteemid või Raadi-Kruusamäe linnaosa tänavatel asuv kanalisatsioonivõrk.

Kuni eesvoolud puuduvad, tuleb planeeringuala reovee kogumiseks kavandada tühjendatavad kogumismahutid.

Sademevee kanalisatsioon:

Planeeringuala sajuvesi juhtida maakonna territooriumil asuvatesse kraavidesse või immutada pinnasesse. Planeerida vastavad rajatised.

Kraavi juhitud sajuvesi peab vastama "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord", Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a. määrus nr. 269 nõuetele.

- Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.
- Detailplaneering tuleb kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk.
- Detailplaneeringu 1 kooskõlastustega eksemplar tuleb esitada AS-le Tartu Veevärk.

Peeter Pindma
AS Tartu Veevärk
Arendusjuht

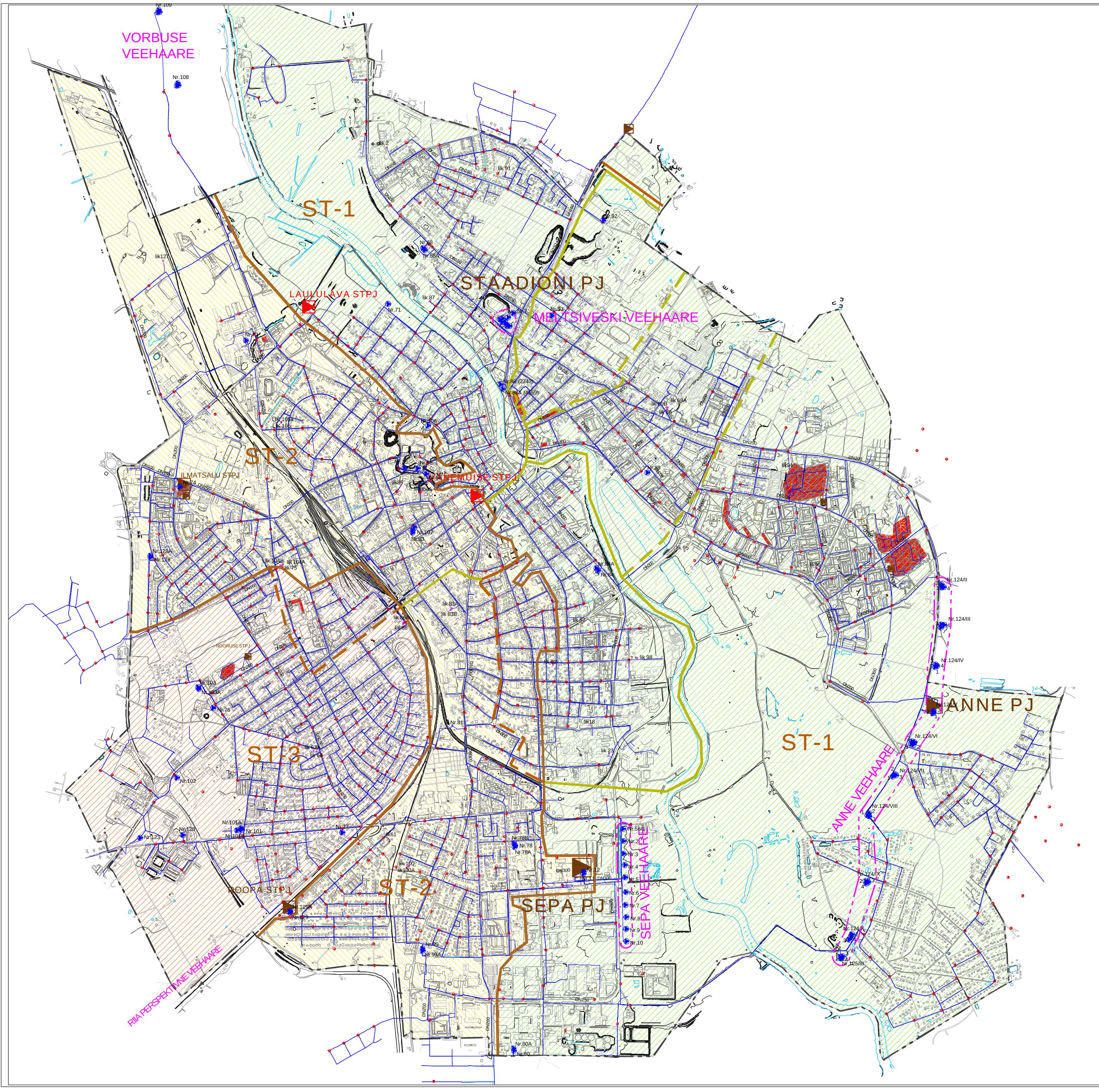
AS Tartu Veevärk
Tartu Waterworks Ltd
Registrikood: 10151668

Tahe 118
51013 Tartu, ESTONIA
www.tartuveesi.ee

Tel: 730 6200
Faks: 730 6240
tartuveesi@tartuveesi.ee

A/a 221011417115
Swedbank

**8. Väljavõte Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast 2007–2020,
Ühisveevarustuse põhirajatiste skeem 3**



LEPPEMÄRGID

- Olemasolev 2.astme pumpla
- Olemasolev survetõste pumbajaam
- Olemasolev ühisveevärgi puurkaevpumpla
- Olemasolev tuletõrjehüdrant
- Olemasolev tänavatorustik (AS Tartu Veevärk digitaalsest andmebaasist)
- Perspektiivne survetõste pumbajaam

SURVETSOONID (PERSPEKTIIVSED)

- Survetsooni piir (katkendjoon - alternatiiv)
- Erineva pumpla tööpiirkonna piir (katkendjoon - alternatiiv)

Märkused:
Suvetsoonis tagatakse vajalik vabarõhk kuni 5-korruseliste elamutele - 3bar
Survetsooni kõrgemat piiri võib laiendada kui hoonestus on laiendatavas piirkonnas madalam.

- ST-1 maapind kuni 33 - 53m
- ST-2 maapind kuni 50 - 66m
- ST-3 maapind kuni 65 - 80m
- Survetsoonis paiknev kõrgema korruselisusega hoone või hoonete grupp

ÜHISVEEVÄRGIGA KAETAV ALA TARTU LINNA SEES ÜHTIB ILINNA HALDUSPIIRIGA

Ühisveevärgiga kaetaval alal on tuletõrjeevarustus ette nähtud tagada ühisveevärgist tuletõrjehüdrantide baasil

9. Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu tehnovõrkude joonis (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 389)

