

Maastikuarhitektuuribüroo

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

Töö nr: DP-01-2011

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI KÜLA

SAVI TN 8 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

OÜ H-Property

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2011

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	6
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	7
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	8
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	9
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	12
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	14
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	17
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	18
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	18
5.14. Servituutide vajaduse määramine	18
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	18
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	19
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	19
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	20
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21

JONISED	23
1. Situatsiooniskeem	23
2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed.....	24
3. Olemasolev olukord.....	25
4. Planeeringu põhijoonis	26
5. Tehnovõrkude planeering.....	27
6. Illustratiivne joonis.....	28
LISAD:	29
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	30
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	31
3. OÜ Jaotusvõrk Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks	38
4. AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused detailplaneeringuks	40

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ H-Property esindaja Heilo Elbrecht. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 5. jaanuari 2011.a korraldus nr 3. Vahi külas asuva Savi tn 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise 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

Planeeringuga kavandatakse Vahi tööstuspargiga piirnevale alale tööstus- ja ärifunktsiooniga krundid. Planeeringu eesmärgiks on jagada hoonestamata Savi tn 8 maaüksus kuni kolmeks tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundiks ning anda kruntidele ehitusõigused äri- ja tootmishoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Nähakse ette maatulundusmaa krunt lõunapool asuvate Vahipargi tn 11 ja 5 asuvate korterelamutes elavate elanike olemasolevate aiamaade tarbeks. Juurdepääs on kavandatud Savi tänavalt uue planeeritava transpordimaa krundi kaudu.

Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele 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 Savi tänav.

Andmed planeeritaval maa-alal paiknevate maaüksuste kohta:

- nimi- **Savi tn 8 maaüksus** (katastriüksuse tunnus 79401:006:1092);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 2,47 ha.
- nimi- **Savi tänav maaüksus**, kaasatud planeeringualasse osaliselt (katastriüksuse tunnus 79401:006:0702);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 3998 m²

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu vallavolikogu 14.06.2006.a otsusega nr 82 kehtestatud Kaevu kinnistu detailplaneering;
- Tartu vallavolikogu 19.01.2005.a otsusega nr 1 kehtestatud Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute detailplaneering.

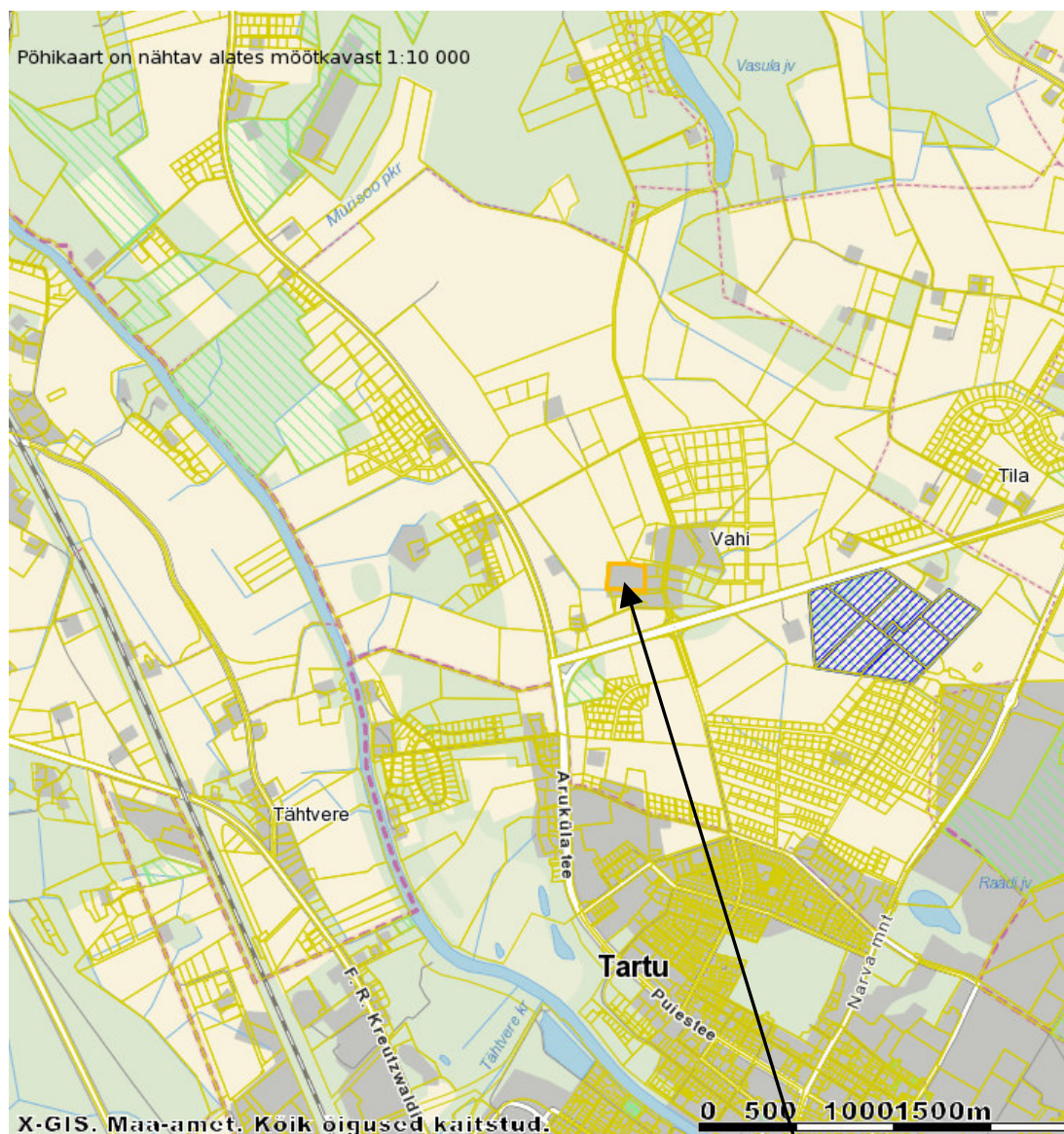
Kehtivad detailplaneeringud Savi tn 8 kinnistu osas puuduvad.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 14.12.2010 a. Tartu Maakorralduse OÜ poolt (litsentsi nr 462 MA), Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis. Kõrgused Balti 1977.a. süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Vahi Tööstuspargiga piirneval alal.



**PLANEERITAV
ALA**

Planeeringualale juurdepääs põhjapool piirnevalt Savi tänavalt, viimane kulgeb edasi Vahi teele ja sealt edasi Jõhvi-Tartu-Valga riigimaanteele.

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

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast Vahi Tööstuspargi aladega. Põhja ja lõunasuunas on Mario, Savimäe ja Motodepoo detailplaneeringuga on ümbritsevale alale kavandatud äri- ja tootmisotstarbelised krundid. Tööstuspargis on välja ehitatud teed ja tehnovõrgud ning osadel kruntidel äri- ja tootmishooned. Eelneva detailplaneeringuga pole eelnevalt kohustuslikku ehitusjoont määratud. Kruntidele on lubatud valdavalt ehitada kuni 2 hoonet kõrgusega kuni 14 meetrit ning katusekaldega 0°-20°.

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette Vahi Tööstuspargiga piirnevale alale laiendada äri- ja tootmistegevust. Moodustuvad krundid harmoneeruvad oma pindalalt ja kujult olemasolevate kruntidega. Hoonete planeerimisel on arvestatud ümbruskonda planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Antud planeeringulahenduse realiseerudes moodustub 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 Savi tänav. Savi tänaval asuvad olemasolevad tehnovõrgud- vee- ja kanalisatsioonitorud, gaasitoru, sidekaabel, elektriakaablid, tuletõrjehüdrant ja tänavavalgustid. Savi tänaval on sõidu- ja kõnniteed hetkel lõpuni välja ehitamata.

Savi tn 8 maaüksus piirneb lõuaosas maaparandussüsteemi eesvooluga, mille veekaitsevöönd on 1, ehituskeeluvöönd 25 ja piiranguvöönd 50 meetrit. Planeeritav ala asub maaparandussüsteem.

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringuala lõuna- ja lääneosa on olnud kasutusel Vahipargi tn 11 ja 5 korterelamu elanike aiamaadena.

Üle Savi tn 8 maaüksuse põhja-lõunasuunaliselt sadeveetoru, mis saab alguse Savi tn 1 maaüksuselt ja suubub kraavi.

Maapind Savi tn 8 maaüksusel on suhteliselt lauge, langeb lõuna- ja edelasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 46.25-44.15.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 (vt Olemasolev olukord).

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal viis uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust	Osade suurused	Osade Senine sihtotstarve	Avalikku kasutusse planeeritud maa-ala	Krundi aadressi ettepanek
Pos 1	1351 m ²	L100 %	Savi tn 8	+1351 m ²	M 100%	Plan. avalikult kasutatav teeala	Savi põik
Pos 2	5726 m ²	Ä 20-80 %, T 20-80%	Savi tn 8	+5726 m ²	M 100%	-	Savi põik 6
Pos 3	5235 m ²	Ä 20-80 %, T 20-80%	Savi tn 8	+5235 m ²	M 100%	-	Savi põik 4
Pos 4	6633 m ²	Ä 20-80 %, T 20-80%	Savi tn 8	+6633 m ²	M 100%	-	Savi põik 2
Pos 5	5728 m ²	M 100 %	Savi tn 8	+5728 m ²	M 100%	-	Saviaia

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 2) on määratud:

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

Tabel 2. Kruntide ehitusõigused

Krundi pos. nr.	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5
Krundi planeeritud pindala	1351 m ²	5726 m ²	5235 m ²	6633 m ²	5728 m ²
Krundi planeeritud kasutamise otstarve	Transpordimaa 100%	Ärimaa 20-80%, tootmismaa 20-80%	Ärimaa 20-80%, tootmismaa 20-80%	Ärimaa 20-80%, tootmismaa 20-80%	Maatulundus-maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 hoonet (alajaam, pumpla)	3 hoonet	3 hoonet	3 hoonet	Krunti ei hoonestata
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	28 m ²	3435 m ²	3141 m ²	3979 m ²	-
Hoonete suurim lubatud harja/parapeti kõrgus maapinnast	4,0 meetrit	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 sätestatud korras".
- Lubatud ehitise kasutamise sihtotstarbed on määratud Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a. määrus nr. 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel.

Planeeritavate hoonete tehnoloogilised seadmed ja eraldiseisvad tootmiseseadmed võivad olla kuni 14,0 meetrit kõrged.

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 Külmhoone või eriladu
- 12529 Muu tööstuse laohoone
- 12710 Põllumajanduse metsa-, jahi- ja kalamajandushoone
- 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 toilitustamiseks 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.

Kuna Savi tn 8 idapoolne osa on nõrgalt kaitstud ja läänepoolne osa põhjavee suhtes kaitsmata, siis ei ole eelnimetatud tootmisharude arendamine planeeringuala nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega osal välistatud, üldjuhul tuleb vältida tehnoloogiaid, mille rakendamisel kasutatakse suuremas koguses keskkonnaohtlikke kemikaale või tekib ohtlikke jäätmehid. 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 jäätmehid ja biolagunevate jäätmehid ladustamise või käitlemise ettevõtteid või rajatisi.

Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmis- ja äritegevuse 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. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust
Katusekalde vahemik hoone põhimahul	0°-20°
Harjajoone suund	Hoonete põhimahu katuseharjad peavad paiknema tänavaga paralleelselt või risti
Lubatud katusetüübid/ lubatud katusekatte materjalid	Madal-, viil- ja pultkatud, kaarhall/ Bituumenmaterjalid või plekk
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada metalli, betooni, krohvi, kivi ja puitu
Kohustuslik ehitusjoon	Detailplaneeringuga ei anta
Hoone sokli kõrgus	Maapinnast kuni 100 cm

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalike tuleohutusjuhade 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. 5.9.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka võimalikud väikeehitised peavad paiknema hoonestusalas. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehovõrke. Hoonestusala 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 kruntidel pos 2 ja 3 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.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Planeeringuga on ette nähtud pikendada Savi tänava sõidu- ja kõnniteed kuni Väike.-Müta kinnistuni. Kruntidele juurdepääs on kavandatud planeeritud põiktänav abil, mille lõppu on ette nähtud 16,0 meetrise läbimõõduga überpööramiseks. Planeeritud põiktänav on kavandatud 17,30-19,70 meetri laiune, millest sõidutee on 7,0 meetri laiune. Sõidutee põhjapoolsele alale on ette nähtud 3,0 meetri laiune kõnnitee ja haljasvöönd. Haljasvöönd on ette nähtud ka teisele poole sõiduteed.

Teealade planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Detailplaneeringu Tehovõrkude planeeringul (vt joonis 5) on antud tee maa-ala ristprofiilid. Planeeringuga on antud tee orienteeruvad kõrgusarvud. Planeeritavate tänavate täpsem vertikaalplaneering tuleb anda tänavate projekteerimise käigus.

Sõidutee on kavandatud kahesuunaline. Tee-alade ristumiskohtadel on soovitatav korraldada liiklus parema käe reegli järgi. Need meetmed aitavad rahustada piirkonnas liiklust.

Täpsemalt määratakse tänavate ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus.

Krunt positsiooninumbriga 1 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub teeseaduses sätestatud korra alusel. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeritud põiktänavale (pos. nr. 1) teekaitsevööndit mitte määrata.

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 krundisiseselt, tänaval parkimine pole lubatud. Parkimiskohad tuleb lahendada hoonete arhitektuurse projektiga asendiplaanil. Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoone konkreetsese 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.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal puudub. Planeeringuala lõuna- ja lääneosa on olnud kasutusel Vahipargi tn 11 ja 5 korterelamu elanike aiamaadena, selle tegevuse jätkumiseks on planeeringualale ette nähtud krunt pos nr. 5 (maatulundusmaa).

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Planeeritud tee maa-alale on kavandatud haljasvööndid koos istutatava kõrghaljastusega. Planeeringu põhijoonisel on näidatud planeeritud 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:
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 10% üldpindalast.
- Kruntide üldpinnast vähemalt 5% peab olema kõrghaljastatud.
- 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.
- 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.
- Parklad on soovitatav liigendada haljastusega.

Krundil positsiooninumbriga 5, millel asub alaga piirnev kraav, on kohustus kraav säilitada ning lubada sinna juhtida piirkonna sademevett.

Planeeringuga ei määrata kohustust rajada piiret planeeritud kruntide tänavaga külgnevale krundipiirile. Kui piire rajatakse, siis tuleb see 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. Tänavapoolsed piirded tuleb rajada vastupidavad lumelükkamisele.

Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Soovituslik on naaberkruntidevahelised piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

5.9. 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. Kahekorruselise hoone min tulepüsivusklass on TP 3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus vastavalt hoone kubatuurile ja kasutusotstarbele.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritud lahendused

Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 „Linnatänavad” toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud tehnovõrgud.

VEEVARUSTUS

Savi tänaval asub tuletõrjeveetorustik koos hüdrantidega ning tarbeveetorustik. Planeeringuala kruntide olmeveevarustus on planeeritud Savi tn tarbeveetorustikust. Kuna Savi tn 6 kinnistu ühendustorust alates on toru läbimõõt De 63, siis asendatakse see sealtmaalt De 110 veetoriga. Planeeringuala kruntide veega varustamiseks on Savi tänaval paiknevat veetoru pikendatud vajalikus ulatuses. Igale krundile on planeeritud tänavatorust eraldi veeühendus.

Prognoositav esialgne veetarbimine iga krundi kohta on 1-10 m³/d, kogu detailplaneeringualale kokku on ca 3-30 m³/d.

KANALISATSIOON

Kuna planeeritud kruntide kanaliseerimine olemasolevasse pumplasse Savi tn 6 kinnistule ei ole võimalik, siis on planeeringuala kruntide eesvooluks kavandatud uus planeeritud reoveepumpla. Savi tn 1 ja Vahi tee 8 kinnistute kanalisatsioon on ette nähtud ümber juhtida uude pumpla asukohta isevoolse kanalisatsioonitorustikuga. Igale krundile on ette nähtud eraldi kanalisatsiooniühendus.

Prognoositav esialgne reoveehulk iga krundi kohta on 1-10 m³/d, kogu detailplaneeringualale kokku on ca 3-30 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastisse suubuvasse olmekanalisatsioonitorustikku on rangelt keelatud. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis. Kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

Naaberkinnistute kuivenduse toimimiseks sulgeda planeeringualal pos nr. 2 ehitiste ja trasside ehitamisel tekkida võivad kuivendusdreenide kahjustused settetihedalt.

Krundil positsiooninumbriga 2, 3 ja 4 on kõva- ja sillutiskattega pindadelt ette nähtud juhtida sadevesi kraavi, selleks on ette nähtud üle maatulundusmaa sihtotstarbega krundi sadeveetorustikud kuni kraavini. Pos nr. 3 juhitakse sadevesi kas olemasolevasse torustikku või paigaldatakse olemasoleva torustiku kõrvale servituudialale uus sadeveetoru. Juhul kui soovitakse juhtida sajuvett olemasolevasse sajuveetorustikku tuleb kooskõlastada lahendus torustiku valdajaga. Sadeveetorustike täpne paiknemine igal krundil 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 juhitav 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 VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Savi tänaval. Olemasolev hüdrant on ette nähtud tõsta kõnniteelt haljasalale.

ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu alal on ette nähtud koormuskeskme lähedusse Savi tänava piirile ette koht planeeritavale komplektalajaamale trafoga kuni 1000 kVA. Alajaama asukoht on planeeritud sissesõidutee äärde, selle teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama 15 kV toide on planeeritud hargnemisega olemasoleva Vahi komplektalajaama juurest. Kahe keskpinge kaabelliini ehitus ca 200 m ulatuses on ette nähtud mööda Savi tänava äärt olemasolevate kinnistute piirile. Planeeringualal lähikonnas asuvad olemasolevad võrguühendused (kaablikapi Vahi KK1 kõrval asuvad liitumiskilbid) on ette nähtud ühendada ümber uue alajaama toitele. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud uue alajaama kõrvale 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilpide elektritoited on kavandatud ehitatavast alajaamast 0,4 kV kaabelliinidega. Liitumiskilbist objektideni on ette nähtud elektritoide maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektri tehnilised tingimused nr. 187591 on antud planeeringu lisas.

TÄNAVAVALGUSTUS

Savi tänava idapoolsel osal säilib olemasolev tänavavalgustus. Planeeritud teemaa-alale on ette nähtud tänavavalgustuskaabel ja on näidatud tänavavalgustite asukohad. Kõigi planeeritud tänavalõikude ääres on ette nähtud kasutada sama tüüpi valgusteid, mida on kasutatud juba eelnevalt Savi tänaval.

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

Savi tänaval säilib olemasolev sidekaabel. Planeeringuga ei nähta ette uusi ühendusi. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud (joonis 5) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 6.

Tabel 4. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
<i>Veetorustik</i>	85	241
<i>Isevoolne kanalisatsioonitorustik</i>	10	212
<i>Surve kanalisatsioonitorustik</i>	41	103
<i>Sadeveekanalisatsioonitorustik</i>	165	62
<i>Madalpinge elektrikaabel</i>	-	243
<i>Kõrgepingeline elektrikaabel</i>	-	404
<i>Tänavavalgustuskaabel</i>	105	93
<i>Sidekaabel</i>	182	-
<i>Gaasitorustik</i>	9	-
<i>Alajaam</i>	1tk	1tk
<i>Reovee pumpla</i>	-	1tk
<i>Tänavavalgusti</i>	4tk	3tk
<i>Elektriliitumiskilp</i>	1tk	2tk
<i>Tuletõrjehüdrant</i>	1tk	-

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

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

Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kavandatava tootmistegevuse 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 (vt täpsemalt 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. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile igal kinnistul eraldi ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

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

5.12. 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.

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

Vajadus puudub.

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	Veejuhtimisservituut Isikliik kasutusõigus	Savi tn 1 kasuks (sadeveetorustik)
Pos 5	Veejuhtimisservituut Isikliik kasutusõigus	Savi tn 1, planeeritud kruntide pos 2, 3 ja 4 kasuks (sadeveetorustik)

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. Oluliseks on seatud:

- planeeritava tänava valgustatus;
- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil 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, liiklusttakistavad objektid, piirded), soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.
- 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 ja planeeritud servituudialadel.

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 kinnistusesese haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesese 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 projekteerimismõnnetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

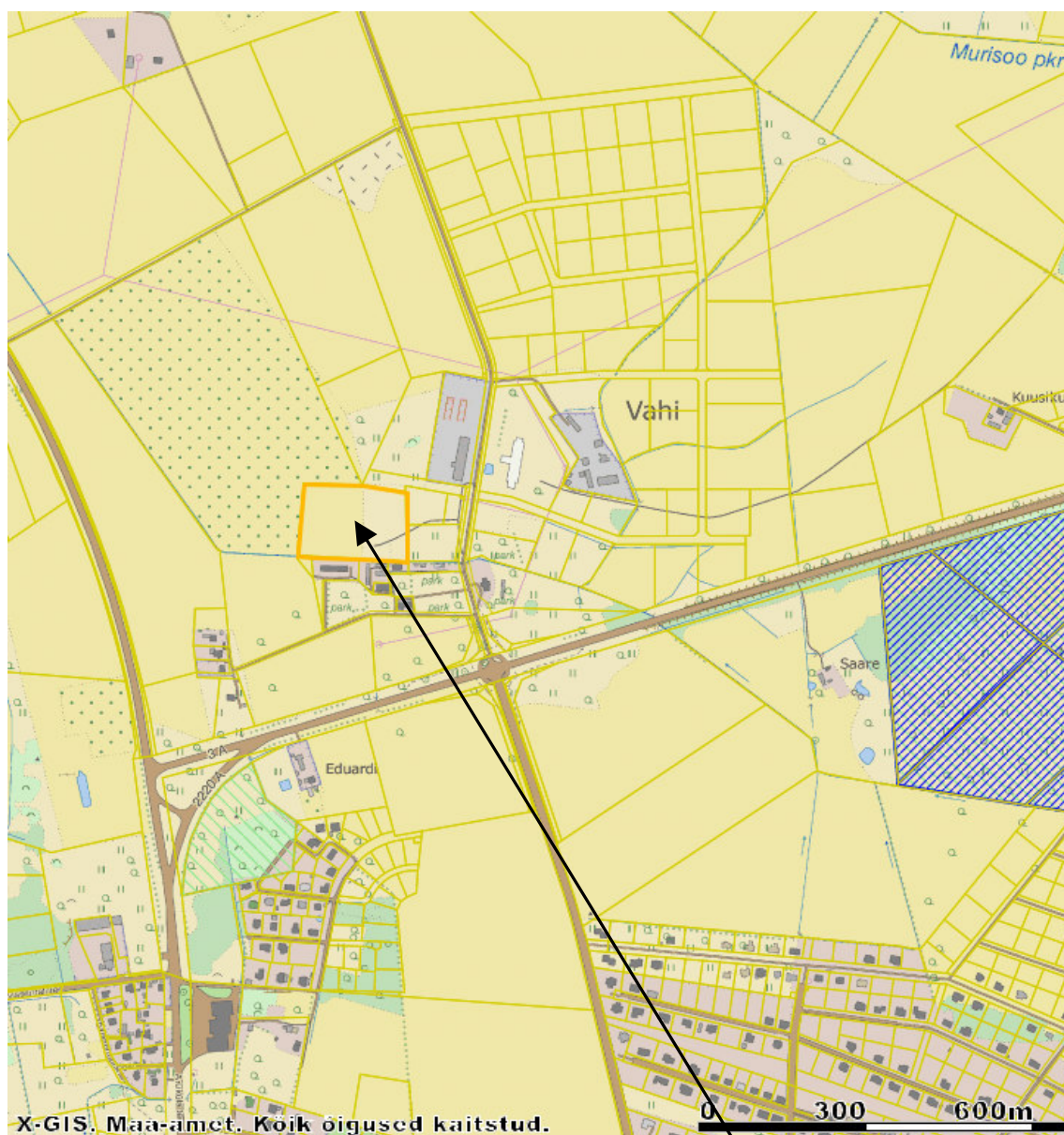
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

JOONISED

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



**SAVI TN 8
MAAÜKSUS**