



**Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, 50705 Tartu
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

**Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn
17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala
detailplaneering**

Töö nr: DP - 3- 2012

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: OÜ Raadimõisa Kinnisvara
Planeeringu koostaja: Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ
Maastikuarhitekt- planeerija: Jane Asper

Aprill 2012
Tartu

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
5.4. Kruntide ehitusõigus	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
5.9. Ehitistevahelised kujad	12
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
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	14
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	14
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	14
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	15
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	15
5.20. Lähtetingimuste muutmine.....	16
5.21. Koostöö detailplaneeringu koostamisel.....	16

Joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000	lk 18
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000	lk 19
3. Olemasolev olukord M 1:1000	lk 20
4. Põhijoonis M 1:1000	lk 21
5. Tehnovõrkude planeering M 1:1000	lk 22
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	lk 23

LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 7.03.2012.a korraldus nr 68 Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering algatamise kohta lk 25-26
1. Detailplaneeringu lähteülesanne lk 27-34
2. Tartu vallavalitsuse 8.03.2012.a kiri nr 7-2/321 Tartu Maavalitsusele lk 35
3. Tartu vallavalitsuse 8.03.2012.a kiri nr 7-2/319 kinnistu omanikele lk 36
4. Tartu vallavalitsuse 8.03.2012.a kiri nr 7-2/320 naaberkiinnistute omanikele lk 37
5. väljavõte 10.03.2012.a Postimehest lk 38
6. planeeringu algatamise taotlus lk 39
7. koostöö AS-ga Elion Ettevõtted lk 40

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Raadimõisa Kinnisvara esindaja Janek Elken. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 1.03.2012.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneeringut Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste osas, sh muuta kruntide piire (jagada olemasolevad krundid ümber), muuta sihtotstarvet ärimaast elamumaaks ja anda ehitusõigused elamute (ridaelamud ja korterelamud) projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 5 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kaupmehe tn 17** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1308);
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 4711m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 19** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1309);
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara ;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 4095m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 21** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1310);
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara ;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3718m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 22** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1311);
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 5272 m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 24** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1312);
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 4835 m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 26** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1313);

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 4270 m²;
- nimi- **Kiilu** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1317);
- omanik- Raadimõisa Arenduse OÜ ;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 138m²;
- nimi- **Kaupmehe tänav L1** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1314);
- omanik- Raadimõisa Arenduse OÜ;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 4044m²;
- nimi- **Keskuse põik L2** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1315);
- omanik- Raadimõisa Arenduse OÜ ;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 752m².

Lisaks jäävad planeeringualasse osaliselt külgnevate teede maa-alad: Mõisapiiri tn L2 (katastriüksus nr 79401:006:1316, omanik Tartu vald), Kaupmehe tänav L2 // Keskuse tee L4 // Mõisapiiri tänav L3 (katastriüksus nr 79401:006:1502, omanik Raadimõisa Arenduse OÜ), Keskuse tee (katastriüksus nr 79401:006:1324, omanik OÜ Rending).

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitismäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneering;
- Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geopunkt poolt 2012.a märtsis koostatud geoalust täpsusastmega 1:500.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Tila küla ja Vahi Aleviku territooriumil Tartu vallas. Ala külgneb idast Kõrveküla-Tartu teega, põhjast ja läänest põllumajanduslikust kasutusest väljas olevate maa-aladega, millele on koostatud detailplaneeringud ärihoonetele ehitusõguse määramiseks. Planeeritavast alast lõunapoole on varasemate detailplaneeringutega kavandatud kuni 4-korruselised korterelamud

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

ja ärihooned. Osaliselt on varasemaid planeeringuid ka realiseeritud (korterelamud, tehnilised trassid ja teed).

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb idast Kõrveküla-Tartu tee ringristmikult ja lõunast Kaupmehe, Mõisapiiri, Pargi ning Pärna allee tänavatelt. Juurdepääsud säiluvad ka planeeritavas liikluskorralduse lahenduses.

Kõrveküla-Tartu tee on kahesuunalise liiklusega ca 8m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga riigimaantee, kus asfaltkattega tänavavalgustusega varustatud ca 3m laiune kergliiklustee kulgeb sõiduteest ca 3m laiuse eraldusribaga eraldatud tsoonis. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub ringristmikult planeeritud teeharu kaudu, mis kulgeb edasi Vahi teeni.

Planeeritavale alale juurdepääsuteede äärde on kavandatud kõnniteed, kõnniteid eraldab sõiduteest haljaseraldusriba.

Planeeringulahendus ei näe ette muutusi olemasoleva Kaupmehe tn osas. Täiendavalt on kavandatud varemplaneeritud Keskuse teelt uus juurdepääsutee Pargi tn- Mõisapiiri tn ristmikuni. Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi piiride osad, kust on lubatud rajada juurdepääse krundile ja kust on antud tegevus keelatud. Sõiduteedega paralleelselt on kavandatud ka jalakäijate ja jalgratturite liiklemine. Planeeritud liikluskeem, planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad vt põhijooniselt.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, planeeringualast lõunapoole jääva piirkonna äri- ja korruselamumaa sihtotstarbega kruntide suurused jäävad keskmiselt alla 4000 m², põhjapoole jäävad hoonestamata katastriüksuste pindalad on aga oluliselt suuremad.

Kontaktvööndi varemplaneeritud piirkonda on kavandatud kuni 4-korruselised madalkatustega betoon-, kivi-, puit- ja krohvviimistlusega korterelamud ning ärihooned, kus igale krundile on kavandatud üks põhihoone. Planeeritavast alast läänepoole jäävale kontaktalale on varasemate detailplaneeringutega ette nähtud kuni 2-korruselised kaldkatustega üksikelamud.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Detailplaneeringuala asub Tartu vallas, Vahi aleviku ja Tila küla territooriumil. Planeeringuga käsitletav ala hõlmab Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksusi ja osaliselt külgnevate teealade territooriume. Planeeritavate maaüksuste olemasolevad sihtotstarbed on ärimaa ja transpordimaa ning kruntide pindalad keskmiselt 4000m². Planeeritava ala suurus on ca 5 ha.

Planeeritaval alal asub alajaam, muus osas on ala hoonestamata.

Planeeritav ala on kasutusest väljasolev endine põllumajanduslik maa, millel on kehtiva detailplaneeringu alusel alustatud projekteerimis- ja ehitustegevust.

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Rajatud on osaliselt vee-, kanalisatsiooni-, sadevee- ja gaasitrass ning elektriliine. Lisaks on pooleli teedevõrgu väljaehitamine.

Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele on Kõrvküla-Tartu teelt, Kaupmehe Mõisapiiri, Pargi ja Pärna allee tänavatelt. Kõrvküla- Tartu tee ringristmikult on varasemate detailplaneeringutega kavandatud Keskuse tee, mis kulgeb tulevikus kuni Vahi teeni ja sealt edasi kuni Tartu- Jõgeva- Aravete mnt-ni. Nimetatud ringristmiku piirkonnas on välja ehitatud jalakäijate tunnel.

Planeeringualale jäävate tänavate ehitus on pooleli. Sõidutee äärde mõlemale poole on kavandatud kõnniteed, kõnniteid eraldab sõiduteest haljaseraldusriba. Pooleliolevad teed on kavandatud asfaltkattega.

Planeeritava ala reljeef on tasane.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevate katastriüksuste baasil moodustatakse järgmised krundid:

Tabel 1. Maa-ala bilanss

Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala	Moodustub järgmistest katastriüksustest
1	2117 m ²	752m ² - Keskuse põik L2 268m ² - Kaupmehe tn 26 251m ² - Kaupmehe tn L1 846 m ² - Kaupmehe tn 21
2	2912m ²	2912m ² - Kaupmehe tn 26
3	2273m ²	663 m ² - Kaupmehe tn 26 1144m ² - Kaupmehe tn L1 466m ² - Kaupmehe tn 21
4	2083m ²	2083m ² - Kaupmehe tn 21
5	3063m ²	426m ² - Kaupmehe tn 26 1028m ² -Kaupmehe tn 24 396m ² - Kaupmehe tn L1 324m ² - Kaupmehe tn 21 889 m ² - Kaupmehe tn 19
6	1953m ²	1953m ² - Kaupmehe tn 19
7	1785m ²	532m ² - Kaupmehe tn L1 1253 m ² -Kaupmehe tn 19
8	1793m ²	1350m ² - Kaupmehe tn 24 443 m ² - Kaupmehe tn L1
9	2458m ²	2458m ² - Kaupmehe 24
10	3985m ²	1867m ² - Kaupmehe tn 22 462m ² - Kaupmehe tn L1 1656 m ² - Kaupmehe tn 17
11	2403m ²	2403m ² - Kaupmehe tn 22

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

12	2493m ²	1001m ² -Kaupmehe tn 22 815 m ² - Kaupmehe tn L1 677 m ² - Kaupmehe tn 17
13	2378m ²	2378m ² - Kaupmehe tn 17

Märkus: Teiste planeeringualas kajastuvate maaüksuste piire ja pindalaid ei muudeta.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 2 -pos 4 Pos 6- pos 9 Pos 11- pos 13	Pos 1, pos 5	Pos 10
Krundi planeeringu – järgne suurus	pos 2- 2912m ² pos 3- 2273m ² pos 4- 2083m ² pos 5-3063m ² pos 6- 1953m ² pos 7- 1785m ² pos 8- 1793m ² pos 9-2458m ² pos 11-2403m ² pos 12-2493m ² pos 13-2378m ²	pos 1- 2117m ² pos 5- 3063m ²	pos 10- 3985m ²
Krundi planeeringu- järgne kasutamise sihtotstarve	100% E-elamumaa	100% L- transpordimaa	100% Üm- üldkasutatav maa
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	Pos 3, 4 6, 7, 8- 11221 ridaelamu; Pos 2 ja pos 9 -11222 muu kolme või enama korteriga elamu (lubatud ka kuni 2-korruselise ridaelamu) Pos 11- pos 13- 11222 muu kolme või enama korteriga elamu Abihoone (prügimaja vmt)	taristu ehitised	taristu ehitised, pargirajatised
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 (üks põhihoone ja üks abihoone)	ei hoonestata	ei hoonestata

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Krundi pos nr	Pos 2 -pos 4 Pos 6- pos 9 Pos 11- pos 13	Pos 1, pos 5	Pos 10
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	pos 2- 870m ² pos 3- 680m ² pos 4- 620m ² pos 6- 580m ² pos 7- 530m ² pos 8- 530m ² pos 9- 730m ² pos 11- 720m ² pos 12- 745m ² pos 13- 713m ²	-	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	harja/parapeti maksimaalne kõrgus: pos 2, pos 9- 12m pos 11, pos 12, pos 13- 15m pos 3, pos 4, pos 6, pos 7, pos 8- 8,5m	-	-

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Krundi pos nr	pos 2- pos 4, pos 6- pos 9, pos 11- pos 13	pos 1, pos 5, pos 10
Lubatud korruselisus	pos 3, 4, 6, 7, 8 - kuni 2 maapealset korrust pos 2, pos 9 - kuni 3 maapealset korrust pos 11- pos 13 - kuni 4 maapealset korrust Kui pos 2 ja pos 9 kruntidele rajatakse ridaelamud, siis on maksimaalne korruselisus lubatud 2. Abihooned on lubatud 1-korruselised.	-
Katusekalded	hoonete põhimahul 0°- 20°	-
Katusekatte materjalid	Kivi, plekk, rullmaterjal või muu kvaliteetne katusekattematerjal.	-
Välisviimistluse materjalid	Krohv, puit, kivi, vineer ja muud kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid. Fassaadid peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt, ühe hoone puhul kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Kohustuslik on fassaadis kasutada klaaspindasid. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ja katmata palk.	-
+/- 0.00	lahendatakse projektiga	-

Krundi pos nr	pos 2- pos 4, pos 6- pos 9, pos 11- pos 13	pos 1, pos 5, pos 10
Harjajoone suund	paralleelselt või risti Kaupmehe või Pargi tänavate kulgemise suunaga	-
Katuse tüüp	viilkatus, kaldkatus, lamekatus	-
Katuse värv	tumehall, hall, tumepruun või must	
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata	-

MÄRKUS: Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, ümbruskonnaga arvestav ning kvaliteetne.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud kontaktvööndi olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud, hoonestusala sees ei ole hoonete paiknemine reguleeritud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud põhijoonisel.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on arvestatud varemplaneeritud ja –projekteeritud lahendustega.

Planeeringualasse jääva Kaupmehe tn osas, mis kulgeb planeeringuala lõunaosas (ida-lääne suunaliselt) ja idaosas (põhja-lõuna suunaliselt) olulisi planeeringumuudatusi kavandatud ei ole. Antud lõikudele on koostatud varasema detailplaneeringu järgi projekt ja väljastatud ka ehitusluba. Käesolevas planeeringus on fikseeritud projektist tulenevad tänavaosajaotused. Nimetatud teosade liikluskorraldust ja jaotusi ei ole kavandatud muuta.

Planeeringuala lääneosas on ette nähtud rajada uus läbiv tee (pos 1), mis kulgeb olemasolevalt Pargi ja Mõisapiiri tänavate ristmikult kuni varemplaneeritud Keskuse tee ringristmikuni. Nimetatud teekoridori laiuseks on kavandatud 20m, millest 8m jääb asfaltkattega kahesuunalise liiklusega sõidutee osaks, lisaks on planeeritud haljasvööndid ja 3m laiused asfaltkattega kõnniteed.

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt Keskuse tee (algab olemasolevalt Kõrveküla-Tartu tee ringristmikult kuni perspektiivse uue ringristmikuni). Antud teeala lahendus on kajastatud projektijärgselt (antud lõigule on väljastatud ka ehitusluba). Nimetatud lõigus on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega kahe sõidurajaga sõidutee osa laius 9m, haljastatud eraldusriba laius 4m ja

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

asfaltkattega kegliiklustee laius 4m. Edaspidise projekteerimise käigus kavandada teele ka bussipeatuste asukohad.

Planeeringualasse jääva nn Pärna allée tn pikendus (pos 5) on varasemate detailplaneeringute alusel projekteeritud ja osaliselt ka juba välja ehitatud.

Planeeritavate tänavate kaitsevööndi ulatuseks on määratud 0m va Keskuse tee, mille kaitsevööndi ulatuseks on 10m.

Krundisiseselt kavandada jalakäijate liikumisteed sõidukite liikumistsoonist eraldatuna.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Uute teeosade kõrgusarve korrigeeritakse teeprojektiga.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv täpsustatakse projekteerimise käigus, lähtuda järgmisest tingimusest- **ridaelamute puhul tuleb kavandada iga korteri peale 2 sõiduauto parkimiskohta, korterelamute puhul 1.5 parkimiskohta korteri peale.** Planeeringu põhikaardil ei ole parkimisalasid välja joonistatud. Parkimisalasid on lubatud projekteerida planeeritud hoonestusala sisse maa peale krundi välialale ja hoonemahu siseselt. Parkimisalad tuleb jaotada haljastuse abil väiksemateks üksusteks. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Kruntidele juurdepääsud on kavandatud otse Kaupmehe tn-lt ja planeeritavalt uuel tänavalt (Pärna allée tn pikendus), lubatud on nii vasak- kui parempöörded, juurdepääsude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringus on määratud krundi külg, kust on lubatud krundile sissesõite rajada ja määratud piirkond, kust ei tohi olla krundile sissesõite.

Tee ja parkimisalade vertikaalplaneerimine lahendatakse teeprojektiga.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

Kõik planeeritavad transpordimaa sihtotstarbega kruntidele kavandatud teealad on kavandatud avalikku kasutusse.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval alal säilitamist väärivat haljastust ei ole. Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise hoonestusala ja teealade rajamisega seoses.

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Täiendavat kõrghaljastust on kavandatud tänavakoridori alasse ja kruntidele. Põhijoonisel näidatud tingmärk tähistab kõrghaljastuse põhimõttelist paiknemist mitte üksikpuu asukohta.

Arvestada tingimusega, et haljastatud ala osakaal peab krundil olema minimaalselt 10% krundi pindalast. Parklaalad jagada haljastuse abil väiksemateks osadeks (soovitavalt kuni 10 parkimiskohaga üksuseks). Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Soovitav on haljastus lahendada haljastusprojektiga.

Soovitavalt krundi piiridele piirdeaedu mitte rajada. Rajamise korral peavad piirdeaiaid olema azuurse struktuuriga, hoonetega kokkusobivad, keelatud on läbipaistmatu plankaed (va pos 2, pos 9, pos 11 põhjapiiril), piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.5m.

Planeeringuga ei ole oluliselt korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke. Sadevete naaberkruntidele juhtimine ei ole lubatud. Parklaaladelt kogutakse sadeveed kokku vertikaalplaneerimisega ja suunatakse läbi õli-liivapüüduuri sadeveekanaliseerimisrassi. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.9. Ehitistevahelised kujad

Planeeritava hoonemahu ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega. Kuni kahekorruselise uushoonestuse min tulepüüvusklass on TP-3, kolme- ja neljakorruseliste hoonete puhul TP-2.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal on varasema detailplaneeringu alusel projekteeritud ja osaliselt välja ehitatud järgmised tehnovõrgud ja –rajatised - veetrass, reoveekanaliseerimisrass, sademeveekanaliseerimisrass, gaasitrass, sidetrass ja elektrikaablid. Välja ehitamata on tänavavalgustusliin. Rajatud on hüdrandid ja kruntide liitumised.

Planeeritud lahendused

Planeeritavate tehnovõrkude kavandamisel on arvestatud kehtivate naabermaaüksuste detailplaneeringutega, mistõttu on tehnovõrkude planeeringu joonisel näidatud trassikoridorid jätkuvatena. Valdavale osale kruntidest on rajatud liitumised tehnovõrkudega, kõik uued liitumised tuleb rajada pos 4, pos 6 ja pos 8 kruntidele.

Kogu alale on kavandatud ca 220 korterit.

OLMERE OVETE JA SADEVETE KANALISEERIMINE

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Krundi reovee- ja sadeveekanaliseerimine on planeeritud lahendada olemasolevasse tänavavõrku, lubatud on vajadusel kruntidele uute ühenduste rajamine. Parklaaladelt saastunud sadevesi tuleb enne tänavavõrku laskmist puhastada õli-liivapüüduris.

Pos 9 krundi sisestele olemasolevatele trassidele on vajalik seada servituudid. Vajadusel on lubatud antud kruntidel võrke ümber tõsta.

VÄLISVEEVARUSTUS

Planeeritavate kinnistute veega liitumine on kavandatud olemasolevast tänavatrassist.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks/ümbertõstmiseks koostatakse tööprojektid vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajatega.

Tuletõrjevesi on planeeritud olemasolevatest hüdrantidest.

SOOJAVARUSTUS

Planeeritavad hooned on ette nähtud varustada gaasiküttega olemasoleva tänavatrassi baasil.

Samas on lubatud kasutada ka muud lokaalkütte allikat. Perspektiivis on võimalik liituda kaugkütte trassiga.

Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

SIDEVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada sidega. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada elektriga. Antud alale on varasema detailplaneeringu järgi projekteeritud ja välja ehitatud alajaam, mille baasil on kavandatud maakaabliga planeeritava ala elektrivarustus. Elektrienergia tarbimine antud kruntidel on planeeritud krundi ning hoonete valgustuseks ja olmetehnoloogia toiteks.

Planeeritavale alale on kavandatud tänavavalgustus.

Antud elektrivarustuse lahendus ei garanteeri elektrienergia saamise võimalust ilma võrguühenduslepingu vormistamiseta ning liitumistasuta. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

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

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse, mis paigutatakse krundile kas spetsiaalsesse ehitisse -prügimajja- või leitakse konteineritele asukoht hoonesisest. Eraldiseisva prügimaja ehituslik lahendus peab olema krundi põhihoonega kokkusobiv. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoonete funktsionaalsest ja logistilisest lahendusest. Jäätmete äravedu võib teostada vastav ettevõtte.

Planeeritavatelt parklaaladelt kogunev sadevesi tuleb enne tänavaala sadeveekanaliseerimist juhtimist puhastada krundil õli-liiva püüduris.

Tartu vallavalitsus ei võta kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamisega. Planeeringuga on ette nähtud müra ja muu teelt lähtuva kahjuliku mõju tõkkeks kaitsehaljastus Keskuse tee äärde. Keskuse tee ringristmiku piirkonda rajada müratõkkesein või -vall.

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

Servituudi seadmine vajadus on kruntidel pos 4 ja pos 9 seoses tehnovõrkude (vesi, sadeveekanaliseerimine, elekter) kulgemisega üle nimetatud kruntide. Kui trassid tõstetakse ümber tänava maa-alale, ei ole vajadust servituute seada.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Krundi hoonestamisel on krundi omanikul soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hästivalgustatud tee- ja parklaala;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- hea jälgitavus (videovalve);
- krundile juurdepääsude asukohtade varustamine tõkkepuudega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- hoonesse sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid.

Krundi omanikul on soovitatav hoonestamisel arvestada eelpool tooduga.

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 teemaga seotud peatükkide all.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks.

Krundisisesed jalakäijate ning sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsutee realiseerib krundi igakordne omanik. Tehnovõrkude rajamine ja ümbertõstmise toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omanike vahel.

Avalike teede, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi rajab ala arendaja.

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.

5.21. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostamisse on kaasatud planeeritava maa-ala kinnisasja omanikud ning kavandatavate tehnovõrkude omanikud/valdajad ja teised asjast huvitatud isikud. Koostöö kokkuvõtte on esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 4. Koostöö kokkuvõtte

Jrk nr	Koos-kõlastatav instants	Koos-kõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Koos-kõlastuse asukoht	Märkused
1	Päästekeskus	4.05.2012	Peeter Kaitsa	joonis nr 4	-
2	OÜ Raadimõisa Gaas	4.05.2012	Toomas Ruusmaa	joonis nr 5	
3	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk	4.05.2012	Enn Kitsnik	joonis nr 5	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
4	AS Elion Ettevõtted	17.04.2012	K. Ütt-Ütti	lisad	-
5	Tartu Veevõrk AS	4.05.2012	Peeter Pindma	joonis nr 5	

JOONISED

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

LISAD