

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-06-2012

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

**LODJAPUU TN 6 JA
LODJAPUU TN 8 MAAÜKSUSTE
DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

Evely Samun

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2012

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	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. 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 ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	14
5.13. Servituutide vajaduse määramine	14
5.14. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	14
5.15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
5.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	15
5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	15
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	16
JOONISED.....	18
1. Situatsiooniskeem	18
2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	19
3. Olemasolev olukord.....	20
4. Planeeringu põhijoonis	21
5. Tehnovõrkude planeering.....	22
6. Illustratiivne joonis.....	23

LISAD:	24
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	25
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	26

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Evely Samun. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 17.08.2012.a.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu vallavalitsuse 29.08.2012.a korraldus nr 256 Vahi alevikus asuvate Lodjapuu tn 6 ja Lodjapuu tn 8 maaüksuste detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu algatamise eesmärgiks on kaaluda Lodjapuu tn 6 ja Lodjapuu tn 8 maaüksuste liitmist üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning krundile ehitusõiguse määramist uue üksikelamu ning abihoonete projekteerimiseks. Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Vahi külas asuvate Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneering, mis peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringute kattavas osas kehtetuks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 0.3 ha.

- Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:
- nimi- **Lodjapuu tn 6** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1154);
- omanik- Evely Samun;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1226 m²;

- nimi- **Lodjapuu tn 8** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1156);
- omanik- Evely Samun;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1200 m².

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt külgneva Lodjapuu tänava ala.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Vahi külas asuvate Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 20.12.2006.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 233);
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering.

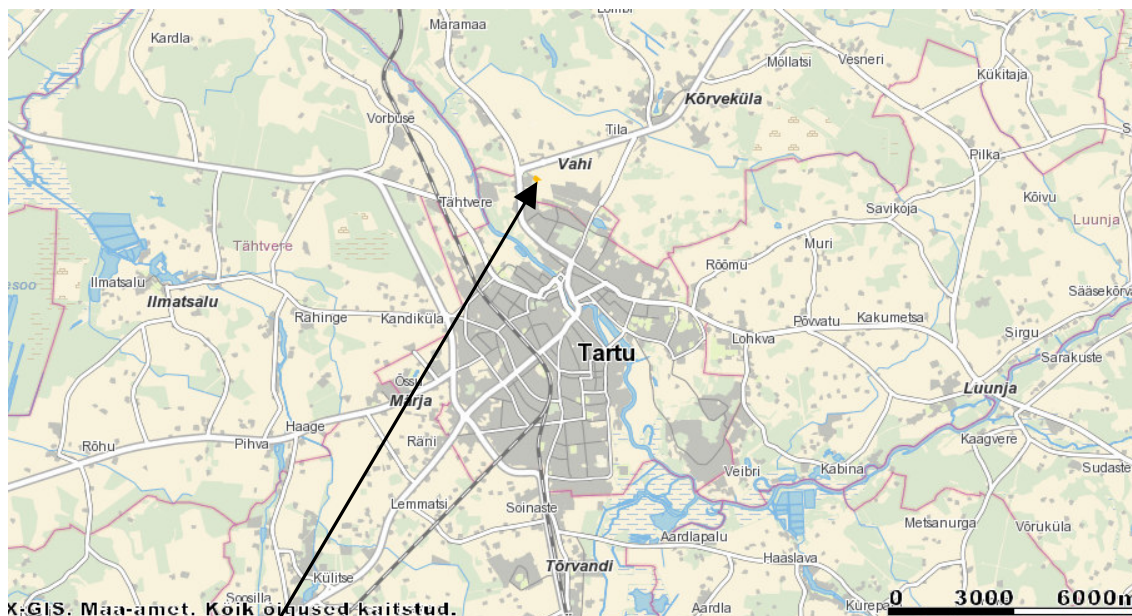
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 14.09.2012 KG-Büroo OÜ poolt (litsentsi nr 630 MA), 222-12GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus, jäädes Tartu valla edelapoolsesse ossa Tartu linna piiri lähiste. Linna piir jääb planeeringualast ca 0,5 km kaugusele.

Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu vallas Vahi alevikus.



**PLANEERITAV
ALA**

Planeeringuala jääb kehtestatud Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringu alale. Kuna planeeringuala asub Tartu linna piiri lähedal, on piirkond muutunud tiheasustusalaks ning pakub soodsaid võimalusi elamuehituseks. Planeeringuala ühendus tõmbekeskusega (Tartu linnaga) on hea.

Planeeringualale juurdepääs Aruküla teelt mööda Astelpaju tänavat Kuldvihma puiesteele ja sealt edasi Lodjapuu tänavale. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed).

Astelpaju tänava ja Aruküla tee ristmikul asub ka lähim bussipeatus.

Planeeringuala lähiümbrusse rajatud hooned on arhitektuurselt lihtsad 1 kuni 2 korruselised elamud ja abihooned, mille katusekalded on vahemikus 15...40° ning katuse harjad on olenevalt tänavast nii risti kui ka paralleelselt teedega. Väikeelamuala kruntide suurused jäävad vahemikku 900...2000m². Välisviimistlusena on kasutatud puitu, kivi ja krohvi. Valdav osa elamutest on kaetud kivikatusega.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud hoonestuse paiknemise lahendusi moodustatava tänavajoone suhtes. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud hoonete ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 0,3 ha.

Planeeritavale alale olemasolev juurdepääs planeeringuala lõunaosast Lodjapuu tänavalt. Käsitletavatest kinnistutest põhjapoole jääv Kuldvihma puiestee ja kinnistutest lõunapoole jääv Lodjapuu tänav on planeeringu koostamise ajal killustikkattega. Alast loodesse jääv Kuldvihma puiestee sõiduteeosa on asfaltkattega.

Planeeritav ala on hoonestamata. Lodjapuu tn 6 ja Lodjapuu tn 8 kinnistute lõunapiiril asub olemasolev elektriliitumiskilp.

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad Lodjapuu tn 8 kinnistu idaosas paiknevad kaks lehtpuud ja Lodjapuu tn 6 kinnistu põhjatipus paiknev lehtpuu.

Olemasolev maapind planeeringualal on suhteliselt lauge, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 45.90 kuni 46.38 meetrit.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 3 (vt joonis Olemasolev olukord) ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta

Jrk. nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Vahi alevik Kuldvihma puiestee kü	79401:006:1143	Transpordimaa 100%	6451 m ²
2.	Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tn 4 kü	79401:006:1152	Elamumaa 100%	1199 m ²
3.	Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tn 10 kü	79401:006:1158	Elamumaa 100%	1203 m ²
4.	Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tänav kü	79401:006:1148	Transpordimaa 100%	1861 m ²

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eesmärgiks on Lodjapuu tn 6 ja Lodjapuu tn 8 maaüksused liita üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks.

Andmed planeeritava krundi kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

Krundi pos. nr.	1
Krundi planeeritud pindala	2426 m ²
Planeeritud kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Moodustatakse kinnistutest	Lodjapuu tn 6 (kü tunnus 79401:006:1154) Lodjapuu tn 8 (kü tunnus 79401:006:1156)
Osade suurused	1226 m ² /1200 m ²
Osade senine sihtotstarve	elamumaa
Krundi aadressi ettepanek	Lodjapuu tn 6

Märkused:

1. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramine kord".

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 3, lk 9) on määratud:

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

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

Krundi pos. nr.	1
Krundi planeeritud pindala	2426 m ²
Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 hoonet (1 elamu+2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus hoone 0,00-st	Elamul kuni 8,5 m ja abihoone kuni 6,0 m

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. määrus nr. 10.

Planeeringuga nähakse ette planeeritud krundile hoonestusala üksikelamu (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimahust vähemalt üks domineeriv sein. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Tänava poolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	elamul 1-2 (maapealset) korrust, abihoonel 1 korrus
Lubatud katusekalde vahemik	elamu põhimahul lubatud 15°-30°; lisamahtudel võib kasutada ka madalamat katuse kallet ja lamekatust, abihoonel 5°-30°
Katusehbraja kulgemise suund	elamul risti Lodjapuu tn kulgemise suunaga, abihoonel risti või paralleelselt Lodjapuu tänavaga
Katuse tüüp	viilkatus, kelpkatus, püramiidkatus, kaldkatus
Katusekatte lubatud materjalid	katuseplekk, -kivid või muu kvaliteetne materjal
Katusekatte lubatud värvitoonid	must, hall või pruun
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puit-kivimaterjale ja krohvi, vm kvaliteetset materjali. Lubamatud on imiteerivad materjalid, palk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubamatud on erksad ja „ultra” - värvitoonid
Kohustuslik ehitusjoon	põhihoonel paralleelselt Lodjapuu tänavaga, krundi piirist 7,0 m kaugusel
±0,00 vahemik	planeeritud teepinnast kuni 0,4 m kõrgemale

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud olemasolevast situatsioonist, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamise keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusallas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusallas. Hoonestusallast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatiseid.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Kohustuslik ehitusjoon on planeeritud 7,0 meetrit Lodjapuu tänavapoolsest krundi piirist. Kohustuslik ehitusjoon on näidatud põhijoonisel (vt joonis 4). Planeeringu põhijoonisel on toodud elamu soovituslik asukoht hoonestusallas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel 4.

Planeeritud krundile on lubatud ühe elamu ehitamine.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs Lodjapuu tänavalt. Olemasoleva teekoridori laius on 11 meetrit. Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga on kavandatud sõidutee 5,0 meetri laiune ja sõidutee kõrvale kõnnitee laiusega 2,0 meetrit, ülejäänud tänava koridori osa on kavandatud haljasvööndiks.

Varemplaneeritud ja planeeritud juurdepääsud alale ja kruntidele on toodud joonisel 2 (vt. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Lodjapuu tänava tee kaitsevööndiks 2 meetrit, tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest). Tee kaitsevööndi ulatus on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Krundile on ette nähtud juurdepääs Lodjapuu tänava poolt, Kuldvihma puiesteelt krundile sõidukitega juurdepääsu ei ole lubatud planeerida.

Parkimine on lahendatud krundisisesele, planeeritud parkimiskohad on näidatud planeeringu põhijoonisel. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala idaosas paiknevad kaks lehtpuud ja Lodjapuu tn 6 maaüksuse põhjatipus paiknev lehtpuu.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga on planeeringuala läänepiir määratud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alaks. Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritava krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada,
- Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud:
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad sobima kokku omavahel ja peavad olema antud piirkonnale iseloomulikud.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma üksikelamu krundil vähemalt 70% üldpindalast.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

PIIRDED

Piirete tüüpidest on lubatud võrkaed hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,5 m või hoone arhitektuurse lahendusega sobiv lippaed maksimaalse kõrgusega 1,2 m.

Lubamatud on plank- või plekkpiirdeaiad jm sobimatud piirete tüübid.

Tänaväärne piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojektis esitatud lahendusele.

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

Naaberkruntidevahelised piirded tuleb kooskõlastada naaberkruntide valdajatega.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundisisesed parklad ja teed rajada vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed või tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

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. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritud lahendused

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta varem kehtestatud Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkude põhilahendust.

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkudega liitumise põhimõttelised lahendused, mida tuleb vastavate projektidega täpsustada. Tehnovõrkude põhimõttelised lahendused on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis nr 5).

VEEVARUSTUS

Planeeritav veevarustus hakkab baseeruma Tartu linna ühisveevärgi trassil. Tehnovõrkude joonisel on näidatud varemplaneeritud veetorustiku asukoht ja planeeritud krundiga on ette nähtud eraldi veeühendus.

Prognoositav esialgne veetarbimine krundil on 0,5 m³/d.

Tabel 5. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
<i>Üksikelamu</i>	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 4 inimest	125 liitrit x 4 inimest peres = 500 liitrit

KANALISATSIOON

Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo detailplaneeringuga hakkab planeeritav reoveekanaliseerimine baseeruma isevoolse ühiskanalisatsioonil kuni pumplani (Viirpuu tn alguses). Pumplast edasi on ette nähtud välja ehitada survevõre kuni rajatava Tartu ühiskanalisatsiooni trassini Aruküla teel. Tehnovõrkude planeeringu joonisel on näidatud varemplaneeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik ning krundile on ette nähtud eraldi kanalisatsiooniühendus.

Proгноositav esialgne reoveehulk krundil on 0,5 m³/d.

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga on sõidutee kõrvale ette nähtud rajada nõva, kuhu on lubatud juhtida krundi sadevesi. Kuna nõva ei pruugi ikkagi tagada piirkonna sadevee ärajuhtimist, siis on projekteerimise faasis vajalik anda kogu alale ühtne sadeveelahendus. Sademevee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektis. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga on kavandatud tuletõrjehüdrant planeeringualast edelasuunas Lodjapuu tänavale, ca 40 meetri kaugusele planeeringualast.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala lõunaosas Lodjapuu tänaval asub olemasolev elektri 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

TÄNAVAVALGUSTUS

Tehnovõrkude joonisel on näidatud Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga varemplaneeritud tänavavalgustite asukohad.

SOOJAVARUSTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (keelatud on maasoojuspump vertikaalse lahendusena), õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

SIDEVARUSTUS

Tehnovõrkude joonisel on näidatud Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga varemplaneeritud sidekaabli asukoht ja eraldi ühendus planeeritud krundiga.

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

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostis. Prügikonteineri asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

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

Vajadus puudub.

5.13. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

5.14. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.15. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- teaalade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud nägemispiirist madalamate ja läbipaistvate piirete kasutamisega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

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;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

5.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

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

5.17. 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.

5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneeringujärgsed teed, haljasalad ja tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, sadevesi, tänavavalgustus) ehitavad välja piirkonna/planeeritava ala arendaja(d). Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

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

JOONISED

1. Situatsiooniskeem

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA