



# TARTU VALLAVALITSUS

Registriindeks 75006486

## KORRALDUS

Kõrveküla

10.04.2013 nr 93

### **Vahi alevikus asuvate Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Oliver Zereen esitas 19.03.2012.a avalduse Vahi alevikus asuvate Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksuste detailplaneeringu algatamiseks.

Käesoleval hetkel kehtib antud alal Vahi külas asuvate Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneering (kehtestatud 20.12.2006.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 233), millega planeeriti alale terviklik elamupiirkond. Planeeringujärgselt moodustati krundid, rajati osaliselt tehnoõrgud ning tehti ettevalmistused teede rajamiseks, osaliselt realiseeriti ka elamute ehitusõigused.

Käesoleva planeeringu algatamise eesmärgiks on Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksustel ehitusõiguste muutmine, millega vähendatakse ehituskeeluala ja suurendatakse lubatud ehituskõrgust üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnoõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 0.25 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimese tervist või kultuuripärandit. Planeeritaval alal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid objekte.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, Planeerimisseaduse § 3, § 9, § 10 lg 1, lg 5, lg 6, lg 7, § 12 lg 1 ja Tartu valla ehitusmääruse alusel Tartu Vallavalitsus

#### **korraldab:**

1. Algatada Vahi alevikus asuvate Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksuste detailplaneering.
2. Kinnitada Vahi alevikus asuvate Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksuste detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.\*
3. Korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu valla koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.
4. Planeeritava ala piir määrata vastavalt korralduse lisale.\*
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Aivar Soop  
Vallavanem

Eve Kallas  
Vallasekretär

\*Lisa Tartu vallavalitsuses

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

Oliver Zereen  
Kose mnt 26-16  
Lehtmetsa küla  
Anija vald  
74303 Harjumaa

DP- 1- 2013

**Vahi alevikus asuvate Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksuste  
detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

## Vahi alevikus asuvate Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksuste detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

Töö nr DP- 1- 2013

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Oliver Zereen. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 19.03.2013.a.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

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

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu algatamise eesmärgiks on Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksustel ehitusõiguste muutmine, millega vähendatakse ehituskeeluala ja suurendatakse lubatud ehituskõrgust üksikelanamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. 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 0.25 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kuldvihma pst 3** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1145);
- omanik- Oliver Zereen;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1275 m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kuldvihma pst 3** maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:1146);
- omanik- Oliver Zereen;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1204 m<sup>2</sup>.
- Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt külgneva Kuldvihma pst 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

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 kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev, planeeritud ja varemplaneeritud liikluskeem, juurdepääs krundile, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

### 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

- Planeeringuga krunte ei jagata.

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarve- elamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoonet);
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- 250m<sup>2</sup>;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- katuseharja kõrgus kuni 8,5m.

### 5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- põhihoonel kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus;
- katusekalded- lahendada planeeringuga;
- abihoonel võib olla ka madalama kaldega katus;
- katuseharja kulgemise suund: lahendada planeeringuga
- katuse tüüp- viilkatus, kelpkatus, püramiidkatus, kaldkatus;
- katusekatte materjal- katuseplekk, -kivid või muu kvaliteetne materjal;
- katusekatte värvid- must, hall või pruun;
- välisviimistluse materjalid- lahendada planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon- põhihoonel paralleelselt Kuldvihma puiesteeaga, krundi piirist 6,0m kaugusel;
- Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine.
- +/- 0.00 sidumine.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlusega. Uue hoone lahendus peab sobituma olemasoleva hoonestusega.

Anda tingimused muude ehitiste (kasvuhoone, grillinurk jmt) paigutamiseks.

### 5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

### 5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

- Teealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea.
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Krundile näha juurdepääs ette Kuldvihma puiesteelt.

- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

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

Määrata tee kaitsevööndi ulatus.

Tänavaala liiklus- ja parkimiskorraldus lahendada vastavalt kehtivale Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringule.

### 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;

Vastavalt kehtivale Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringule on planeeringuala lääneosas kõrghaljastuse säilitamise kohustus.

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata 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;

Näha ette liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud- maht meetrites).
- Tehnovõrgud lahendada vastavalt kehtivale Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringule.

### 5.10. Keskkonnatingimuste 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 kaitseala määramiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

**5.13. Servituutide vajaduse määramine**

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

**5.14. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

**5.15. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

**5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Täpsustada planeeringuga.

**5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Täpsustada teede ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seos krundi hoonestamisega.

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

**5.19. 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: 2000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

**7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade 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:

- Päästkeskusega.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi. 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**

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määruses nr 155 'Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord' 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. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

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

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

#### **10. Detailplaneeringu avalikustamine**

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses 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).

**IV KOOSKÕLASTUSTE KOONTABEL**

JRK NR	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR JA KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINALI ASUKOHT	MÄRKUS
1	2	3	4	5	6
1.	Maaomanik Oliver Zereen	30.07.2013	Kooskõlastatud Allkiri /Oliver Zereen/	Joonis DP-4	
2.	Päästeamet Lõuna Päästekeskus	09.08.2013 nr PA 7.2-3.2/7261	Kooskõlastatud Allkiri /Pjotor Vorobjov/	Kooskõlastus projekti koosseisus	
3.	Päästeamet Lõuna Päästekeskus	11.10.2013 nr K-DP (lk 8,10)	Kooskõlastatud Allkiri /Pjotor Vorobjov/	Joonis DP-4	

Projektijuht Rita Zereen







**PÄÄSTEAMET**  
**LÕUNA PÄÄSTEKESKUS**  
**INSENERTEHNILINE BÜROO**

**Kooskõlastuse taotlemiseks esitatud detailplaneeringu  
tuleohutuseosa kooskõlastamata jätmine**

Vanemuise 64, Tartu

09.08.2013 nr PA 7.2-3.2/7261

Käesolev haldusakt edastatakse heakskiidu taotlejale:

OÜ A-Projekt

[aprojekt@online.ee](mailto:aprojekt@online.ee)

Teadmiseks:

Tartu vallavalitsus

[tartuvv@tartuvv.ee](mailto:tartuvv@tartuvv.ee)

Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 ja Planeerimisseaduse § 17 alusel keeldub Päästeameti Lõuna päästekeskuse insenertehnilise büroo peainspektor Pjotr Vorobjov kooskõlastamast OÜ A-Projekt poolt koostatud Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 Vahi alevikus Tartu vallas Tartumaal detailplaneeringu tuleohutuseosa järgmisel põhjusel:

1. Detailplaneeringus ei ole lahendatud välis tuletõrjerveevarustus (Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded §29 lg1 ).

Lugupidamisega,

(allkirjastatud digitaalselt)

Pjotr Vorobjov

insenertehnilise büroo peainspektor

7337318

[pjotr.vorobjov@rescue.ee](mailto:pjotr.vorobjov@rescue.ee)