



**Töö nr: 0513**

**OÜ A-PROJEKT**

Endla tn 4 Tallinn 10142

Tel. 51 20 275

e-mail [aprojekt@online.ee](mailto:aprojekt@online.ee)

Registrikood 10099560

**Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5**

**Vahi alevik Tartu vald**

**DETAILPLANEERING**

Projektijuht

Rita Zereen

A handwritten signature in blue ink that reads "Rita Zereen".

---

Tallinn 2013

## I MENETLUSDOKUMENDID

1. Tartu Vallavalitsuse 10.04.2013 korraldus nr 93
2. Kuldvihma pst 3 ja maaüksuste DP lähteülesanne DP-1-2013
3. Oliver Zereen 19.03.2013 avaldus Kuldvihma pst 3 ja 5 detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
4. Päästeamet Lõuna Päästkeskus 09.08.2013 kiri nr PA 7.2-3.2/7261

## II SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus.....	2
2. Detailplaneeringu koostaja .....	2
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	2
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	2
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	2
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	2
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	3
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	3
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	3
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	4
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	5
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
5.9. Ehitistevahelised kujud.....	7
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	7
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	9
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitseja Kasutustingimuste seadmine.....	9
5.13 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse ja kasutustingimuste seadmine.....	9
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	9
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	9
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	9
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	9
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	9
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	9

## III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP-1
2. Tugiplaan	DP-2
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	DP-3
4. Põhijoonis M 1:500	DP-4
5. Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

## IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

# I SELETUSKIRI

## 1. Ülesande koostamise alus

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu vallavalitsuse 10.04.2013.a korraldus nr 93 Vahi alevikus asuvate Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maaüksuste detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.

## 2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut OÜ A-Projekt.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Kuldvihma pst 5 ja Kuldvihma pst 3 kruntide ehitusõigust kõrguse osas 8.5 m ning vähendada ehituskeeluala 4 m-ni.

Esitatud planeeringulahendusega ei muudeta Tartu Vallavolikogu poolt 20.12.2006.a. otsusega nr 233 kehtestatud Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste planeeringuga kehtestatud haljastuse-, heakorra-, juurdepääsuteede-, parkimiskorralduse- ja tehnovõrkudega varustamise lahendusi, planeeritava ala pindala on ca 0.25 ha.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Vahi külas asuvate Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneering, mis peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringute kattivas osas kehtetuks. Planeeritava ala pindala on ca 0.25 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

Nr	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kuldvihma pst 3	1275	3984504	79401:006:1145	Elamumaa 100%	Oliver Zereen
2	Kuldvihma pst 5	1204	3984604	79401:006:1146	Elamumaa 100%	Oliver Zereen

## 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

Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5 maa-ala mõõdistamine, A-Projekt OÜ 694 Mk , töö T-05-13, 07.02.2013

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

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. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja tänavatevõrk toodud joonisel DP-3.

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala asub Tartu Vallas Vahi alevikus, jäädes Tartu valla edelapoolsesse ossa Tartu linna piirist 0,5 km kaugusele vastu Tartu linna Ülejõe linnaosapiiri. Tartu valla ÜP järgi jääb ala keskuse maa sihtotstarbega maale. Planeeritaval alal ei paikne hooneid, kohtkindla kõrghaljastuse moodustavad kinnistutele isekülvselt kasvama hakanud arukased ning üksikud pajuvõsa grupid. Kinnistutel ei kasva ühtegi I,II,III,IV klassi väärtusklassi puud, alale ei ole koostatud dendroloogilist uuringut. Reljeefilt on ala tasane, abs kõrgused jäävad vahemikku 46.00-46.50 m. ( vt DP- 2).

Planeeringualale juurdepääs Aruküla teelt mööda Astelpaju tänavat Kuldvihma puisteele. Astelpaju tänav ja Aruküla tee ristmikul asub ka lähim bussipeatus.

Planeeringuala lähiumbrusse rajatud hooned on arhitektuurselt lihtsad 1- kuni 2- korruselised üksikelamud koos abihoonetega, katusekalded on vahemikus 15...40°, katuseharjad on olenevalt tänavast nii risti kui ka paralleelselt teedega. Väikeelamuala kruntide suurused jäävad vahemikku 900...2000 m<sup>2</sup>. Välisviimistlusena on kasutatud puitu, kivi ja krohvi, katusematerjalidena plekki ja kivi.



Vaade Kuldvihma pst 3 ja 5 kinnistutele

## 5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Vajadus puudub.

## 5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kuldvihma pst 3 elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 ( 1 põhihoone ja 1 abihoone )
Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala:	250 m <sup>2</sup>
Põhihoone suurim lubatud kõrgus:	8.5 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m (1k)
Juurdepääs krundile on Kuldvihma puisteele	
Parkimiskohad on kavandatud oma krundile	

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Kuldvihma pst 5 elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 ( 1 põhihoone ja 1 abihoone )



Hoonete suurim lubatud hoonealune pindala: 250 m<sup>2</sup>  
Põhihoone suurim lubatud kõrgus: 8.5 m  
Abihoone suurim lubatud kõrgus 6.5 m (1k)  
Juurdepääs krundile on Kuldvihma puiesteelt  
Parkimiskohad on kavandatud oma krundile

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. määrus nr. 78. Planeeringuga nähakse ette planeeritud krundile hoonestusala üksikelamu (kood 11101) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks.

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

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 põhihoonet.

**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°

**Katusehaja kulgemise suund**

elamul risti Kuldvihma pst kulgemise suunaga, abihoonel risti või paralleelselt Kuldvihma pst.

**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 puitkivimaterjale 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 Kuldvihma pst, krundi piirist 6,0 m kaugusel  
±0,00 vahemik planeeritud teepinnast kuni 0,5 m kõrgemale



Hoonemahu lahendust illustreeriv joonis.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

- Arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad ja klaasid.
- Vandalismiaktide ja varguste ennetamiseks kavandada haljasalale vastupidavast materjalist ning kindlalt kinnitatud inventar (pingid, prügikastid jne).
- Kõik ehitus-, lammutus- ja haljastusprojektid kooskõlastada Tartu Vallavalitusega.

### **5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest ning töötavast дренаazüsteemist. Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusalad. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusala pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega.

Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud punktis 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peavad paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatise. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatise ning tehnoõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Kohustuslik ehitusjoon on planeeritud 6,0 meetrit Kuldvihma pst poolsest krundi piirist vt joonis DP-4 . Planeeringu põhijoonisel on toodud elamu soovituslik asukoht hoonestusalas. Kruntide ehitusõigus on toodud p.5.4

### **5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualale juurdepääs Kuldvihma puiesteelt. Olemasoleva teekoridori laius on 19 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 juurdepääsud alale ja kruntidele vt joonis DP- 4.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Kuldvihma pst kaitsevööndiks 2m tee maa-ala piirist (punastest joontest ehk transpordimaa kruntide piiridest). Tee kaitsevööndi ulatus on näidatud planeeringu põhijoonisel. Krundile on ette nähtud juurdepääs Kuldvihma puiesteelt . Parkimine on lahendatud krundisisesele, planeeritud parkimiskohtad on näidatud planeeringu põhijoonisel. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ elamute parkimismõnedele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga on planeeringuala läänepiir määratud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alaks. Kuldvihma pst põhjakülgl on planeeritud kõrghaljastada.

Planeeritav ala paikneb täies ulatuses maaparandussüsteemi alal ning on olnud kasutuses põllumajanduslikus tootmises, mistõttu looduslik kõrghaljastus puudub. Alale on aja jooksul kasvanud isekülvsed arukased ning vähesel määral pajuvõsa vt.joonis DP- 2 .

Lisahaljastuse rajamisel järgida, et istutatav kohtkindel kõrghaljastus oma liigilisuselt oleks väärikas ja väärtuslik. Puud istutada hoonetest ja tehnoõrkudest võralaiuse võrra eemale-

järgida tehnovõrkude k.a. maaparandussüsteemi drenaazitorude tegelikku paigutust looduses. Haljastuse rajamisel järgida EVS 843:2003 „Linnatänavad“ norme.

Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgneva:

- 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.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Kõik istutatavad haljastuse ühikud peavad vastama EVS 778:2001 standardi „Ilupuude ja –põõsaste istikud“ normidele ning istutused peavad olema kooskõlas EVS 843:2003 standardiga „Linnatänavad“.

#### 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 sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojekti 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-, murukivi 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 kujad

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 tuleohutuskujad 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 maatüskuste detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkude põhilahendust. Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkudega liitumise põhimõttelised lahendused, mida tuleb vastavate projektidega täpsustada. Tehnovõrkude põhimõttelised lahendused on näidatud planeeringu tehnovõrkude koondplaanis joonis DP-5 .

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja -rajatised. EVS 843:2003
- RIL 77-2005, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- EV määrus nr 55 28.09.1999 Tee projekteerimise normid ja nõuded.
- Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. EVS 812-6:2005

#### **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 m<sup>3</sup>/d.

Arvestuslik veetarbimine:

Hoone liik	Üksikelamu
Arvestus	125 liitrit inimese kohta ja arvestusega et peres on keskmiselt 4 inimest
Kokku veetarbimine hoonetes	125 liitrit x 4 inimest peres = 500 liitrit

#### **KANALISATSIOON**

Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo detailplaneeringuga hakkab planeeritav reoveekanaliseerimine baseeruma isevoolsele ühiskanalisatsioonil kuni pumplani (Viirpuu tn alguses). Pumplast edasi on ette nähtud välja ehitada survekanalisatsioonitrass kuni rajatava Tartu ühiskanalisatsiooni trassini Aruküla teel. Tehnovõrkude planeeringu joonisel on näidatud varemplaneeritud isevoolne kanalisatsioonitorustik ning krundile on ette nähtud eraldi kanalisatsiooniühendus. Prognoositav esialgne reoveehulk krundil on 0,5 m<sup>3</sup>/d.

#### **SADEMETEVEE KANALISATSIOON**

Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maatüskuste 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 lumesulamistvett ei juhitaks naaberkruntidele.

#### **TULETÕRJE VEEVARUSTUS**

Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maatüskuste detailplaneeringuga on kavandatud tuletõrjehüdrant Kuldvihma pst 5 juurdepääsu juurde.



Planeeritava ala välistulekustutusvee vajadus on 20 l/s kolme tunni jooksul. Kuldvihma pst rajatavale veetrassile on kavandatud tuletõrjehüdrandid. Hooned projekteerida tulepüsivusklassile TP-3 vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

#### ELEKTRIVARUSTUS

Ala kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. 0.4 kV elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeritavate hoonete sisestus- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus. Elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

#### TÄNAVAVALGUSTUS

Tehnovõrkude joonisel on näidatud Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga varemplaneeritud tänavavalgustite asukohad. Planeeritavad tänavavalgustid on ette nähtud kõrgrõhu Na-lampidega paigaldusega koonilistele terasmastidele. Valgustite toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Tehnovõrkude koondplaani on näidatud Ignatsi, Aini, Ruti ja Simo maaüksuste detailplaneeringuga varemplaneeritud tänavavalgustite asukohad.

#### SOOJARVASTUS

Planeeritav ala ei asu kaugkütte piirkonnas ning on määratud lokaalse soojavarustuse piirkonda. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (keelatud on maasoojuspump vertikaalse lahendusena), õli- või tahkeküte. Vältida märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteahelad nt. raskeõlid ja kivisüsi. Arvestades Eesti geograafilist asukohta ja kliimatilisi tingimusi, on Euroopas populaarsed päikesepaneelid arvestatavad alternatiivsed soojuskandjad, mida tehnoloogia täienedes on võimalik Eesti tingimustes efektiivselt kasutada.

#### SIDEVARUSTUS

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardis EVS 843:2003 tabel 9.13 esitatud nõuetele.

#### **5.11. Keskkonningimuste 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 keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlike 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 kompostris. Prügikonteineri asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel.

#### **5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alde 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**

Vajadus puudub.

**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:

- selge hästivalgustatud teedevõrgustik, mis vähendab sissemurdumiste ja vandalismiohtu;
- teealade 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 hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustiite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;
- hoonete sissekäigud ühendada peamiste jalgteedega võimalikult vahetult.

**5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

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

**5.18. 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) ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

**5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

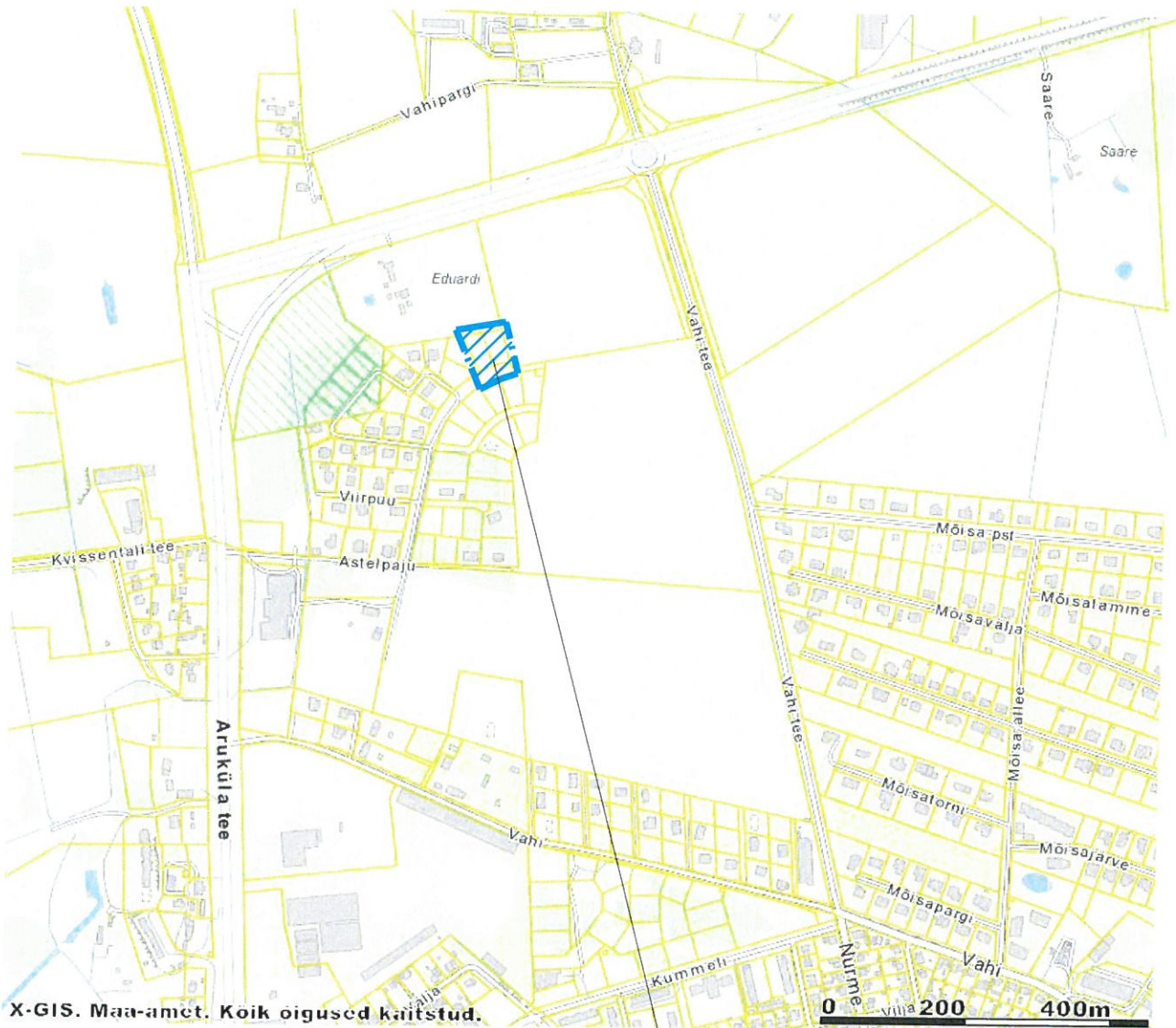
Detailplaneeringujärgsed teed, haljasalad ja tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, sadevesi, tänavavalgustus) ehitavad välja piirkonna/planeeritava ala arendaja(d). Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesse parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Tehnovõrkude liitumispunktid ja ühendused täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või


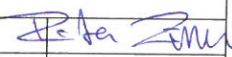
kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).





X-GIS. Maa-amet. Koik oigused kaitsitud.

PLANEERITAV ALA

 <p>Endla tn 4 TALLINN TEL. 51 20 275 e-mail aprojekt@online.ee</p>	Töö nr:	Lehe nr.
	0513	1
Tellija : Oliver Zereen tel: 566 63 429 oliver.zereen@gmail.com	Projekti nimetus:	Stadium:
Pj. R.Zereen 	Kuldvihma pst 3 ja Kuldvihma pst 5	DP
	Objekti asukoht:	
	Vahi alevik Tartu vald Tartu maakond	
	Joonise nimetus:	
Koostatud/trükitud : okt 2013	SITUATSIOONISKEEM	