

Töö nr: 29/15
Asukoht: Tartu vald, Vahi alevik

Vahi alevikus asuva
Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja
Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu
I etapi idaosa ja lähiala muutmise
DETAILPLANEERINGU
ESKIIS

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

Tellijä:

OÜ Rending

/Tõnu Ingermann/

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	4
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	4
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
5.	Planeerimise lahendus	6
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	7
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
5.4	Kruntide ehitusõigus	12
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	16
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	17
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	17
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	18
5.9	Ehitistevahelised kujad	18
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	18
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	18
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	19
5.13	Servituutide vajaduse määramine	19
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	20
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	20
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	21
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	22

JOONISED JA KAARDID

Situatsiooniskeem	M 1:1000	23
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000	24
Olemasolev olukord	M 1:500	25
Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	M 1:500	26

LISAD

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus	27
2. Tartu Vallavalitsusea korraldus nr	28
3. Detailplaneeringu lähteülesanne	29
4. Väljavõte ajalehest "Postimees" detailplaneeringu algatamise kohta	30
5. Tartu Vallavalitsuse kiri naaberkiinnistute omanikule	31
6. Naaberkiinnistute omanike kiri	32
7. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava arutelu protokoll	33
8. AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused	34
9. AS Tartu Veevärk kooskõlastus	35
10. OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused	36
11. OÜ Elektrilevi kooskõlastus	37
12. OÜ Raadimõisa Gaas kooskõlastus.....	38
13. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused	39
14. Elion Ettevõtted AS kooskõlastus	40
15. Päästeameti Lõuna Päästkeskus kooskõlastus.....	41

..... Informeerivad kirjad naaberkiinnistute omanikele planeeringu avaliku väljapaneku kohta

..... Tartu Vallavalitsuse a korraldus nr

..... Väljavõte ajalehest "Postimees" detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta

..... Tartu Vallavalitsuse a.korraldus nr detailplaneeringu kehtestamise kohta

.....Väljavõte ajalehest "Postimees" detailplaneeringu kehtestamise kohta

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik OÜ Rending. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Vallavalitsuse 14.01.2015 a korraldusega nr 14 "Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda planeeringuala maaüksuste sihtotstarbe muutmist ning kruntidele ehitusõiguse määramist ärihoonete, rida- ja korterelamute, kahe korteriga elamute ning üksikelamute projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus krundile juurdepääsudele, haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele ning tehnovõrkudega liitumistele. Planeeritava ala pindala on u 38ha.

Andmed planeeringuala maaüksuste kohta

Tabel 1

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Omanik	Sihtotstarve	Pindala
Rehetare tn 1	79401:006:0109	OÜ Rending	100% ärimaa	5907m ²
Rehetare tn 3	79401:001:0271	OÜ Rending	100% ärimaa	3320m ²
Rehetare tn 5	79401:001:0273	OÜ Rending	100% ärimaa	4012m ²
Rehetare tn 7	79401:001:0275	OÜ Rending	100% ärimaa	4811m ²
Rehetare tn 9	79401:001:0277	OÜ Rending	100% ärimaa	3967m ²
Rehetare tn 11	79401:001:0279	OÜ Rending	100% ärimaa	4135m ²
Rehetare tn 13	79401:001:0281	OÜ Rending	100% ärimaa	3853m ²
Rehetare tn 2	79401:001:0270	OÜ Rending	100% ärimaa	5492m ²
Rehetare tn 4	79401:001:0272	OÜ Rending	100% ärimaa	4459m ²
Rehetare tn 6	79401:001:0274	OÜ Rending	100% ärimaa	4888m ²
Rehetare tn 8	79401:001:0276	OÜ Rending	100% ärimaa	5751m ²
Rehetare tn 10	79401:001:0278	OÜ Rending	100% ärimaa	5135m ²
Rehetare tn 12	79401:001:0280	OÜ Rending	100% ärimaa	7079m ²
Aidamehe tn 19// Rehetare tn 14	79401:001:0282	OÜ Rending	100% ärimaa	13038m ²
Aidamehe tn 1	79401:001:0237	OÜ Rending	100% ärimaa	4526m ²
Aidamehe tn 3	79401:001:0239	OÜ Rending	100% ärimaa	5715m ²
Aidamehe tn 5	79401:001:0241	OÜ Rending	100% ärimaa	4286m ²
Aidamehe tn 7	79401:001:0243	OÜ Rending	100% ärimaa	4604m ²
Aidamehe tn 9	79401:001:0245	OÜ Rending	100% ärimaa	6470m ²

Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneering

Aidamehe tn 11	79401:001:0247	OÜ Rending	100% ärimaa	7752m2
Aidamehe tn 13	79401:001:0249	OÜ Rending	100% ärimaa	6500m2
Aidamehe tn 15	79401:001:0251	OÜ Rending	100% ärimaa	7060m2
Aidamehe tn 17	79401:001:0253	OÜ Rending	100% ärimaa	6972m2
Aidamehe tn 2	79401:001: 0238	Urmas Maasik, OÜ Rending	100% ärimaa	6685m2
Aidamehe tn 4	79401:001:0240	OÜ Rending	100% ärimaa	7873m2
Aidamehe tn 6	79401:001:0242	OÜ Rending	100% ärimaa	7663m2
Aidamehe tn 8	79401:001:0244	OÜ Rending	100% ärimaa	5501m2
Aidamehe tn 10	79401:001:0246	OÜ Rending	100% ärimaa	5867m2
Aidamehe tn 12	79401:001:0248	OÜ Rending	100% ärimaa	9639m2
Aidamehe tn 14	79401:001:0250	OÜ Rending	100% ärimaa	6109m2
Aidamehe tn 16	79401:001:0252	OÜ Rending	100% ärimaa	5946m2
Aidamehe tn 18	79401:001:0254	OÜ Rending	100% ärimaa	4261m2
Rehepapi tn 1	79401:001:0265	OÜ Rending	80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa	22992m2
Rehepapi tn 3	79401:001:0266	OÜ Rending	80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa	15401m2
Rehepapi tn 5	79401:001:0267	OÜ Rending	80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa	12764m2
Põhjaringi tn 2	79401:001:0261	OÜ Rending	80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa	11797m2
Põhjaringi tn 4	79401:001:0262	OÜ Rending	80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa	13611m2
Põhjaringi tn 6	79401:001:0263	OÜ Rending	80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa	13149m2
Rehetare tänav L3	79401:001:0283	OÜ Rending	100% transpordimaa	13675m2
Aidamehe tänav L1	79401:001:0255	OÜ Rending	100% transpordimaa	12135m2
Rehepapi tänav L1	79401:001:0268	OÜ Rending	100% transpordimaa	11116m2
Keskuse tee L2	79401:001:0258	OÜ Rending	100% transpordimaa	4261m2
Põhjaringi tänav L1	79501:001:0257	OÜ Rending	100% transpordimaa	4261m2
Hanerohu H1	79401:001:0264	OÜ Rending	100% üldmaa	403m2
Raudrohu H2	79401:001:0256	OÜ Rending	100% üldmaa	1133m2
Kiviriku	79401:001:0259	OÜ Rending	100% üldmaa	3195m2
Kurereha H1	79401:001:0260	OÜ Rending	100% üldmaa	1247m2

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

-Tartu valla ehitusmäärus, kehtestatud vallavolikogu 19.11.2003 otsusega nr 13;

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala I etapi detailplaneering;
- Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala II etapi detailplaneering ;
- Vahi külas asuva Keskuse tee 3 maaüksuse juurdepääsutee rajamise detailplaneering;
- Keskuse tee 8 maaüksuse osaala detailplaneering;
- Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneering.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud maa-alal kehtiva detailplaneeringu geodeetiline alusplaan.

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus. Planeeringuala juurdepääs on hetkel välja ehitamata. Juurdepääs kinnistule on ette nähtud Keskuse teelt, perspektiivselt Rehetare tänavalt, Rehepapi tänavalt ja Põhjaringi tänavalt. Planeeringuga kavandatav on kooskõlas üldplaneeringuga, mis näeb ette, et planeeritav ala asub keskuse maal.



Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2. Lähim valla territooriumil asuv kauplus, kool, lasteaed, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,5 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub ca 100m kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga mnt ääres ja teine bussipeatus asub ca 800m kaugusel planeeringualast Vana-Narva maantee ääres Eesti Rahva muuseumi vastas.

Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritavat ala ümbritsevad naaberalade planeeringutega ette nähtud realiseerimata planeeringualad. Planeeringuala ida küljele on Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplasti tn 1 maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud kuni 16 korruseline ärihoonestus. Planeeringualast lõunas asub välja ehitatud Raadimõisa elamurajoon. Lääne küljel asub Jõhvi-Tartu-Valga mnt, Tartu -Vahi mnt ja Vana-Narva mnt vahelise ala detailplaneeringu I etapiga kavandatud , kuid tänased välja arendamata korterelamute ja ärihoonete ala. Põhja küljes asub riigi maantee.

Planeeringualale on varasema detailplaneeringuga ette nähtud ärihoonete rajamine. Käeoleva planeeringuga muudetakse maakasutuste sihtotstarve suures osas elamumaaks ning antakse võimalus kruntidele korter-, rida-, kahe korteriga elamute (kaksikelamute) ning üksikelamute ehitamiseks. Arvestades vajadust elamukruntide järgi antud piirkonnas on planeeringulahendus piirkonna ruumilise arenguga sobiv ning tasakaalustatud loomulik jätk.

Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane ja osaliselt vähese võsaga.

Vaade planeeringualale Mõisapiiri tänavalt

Foto 1



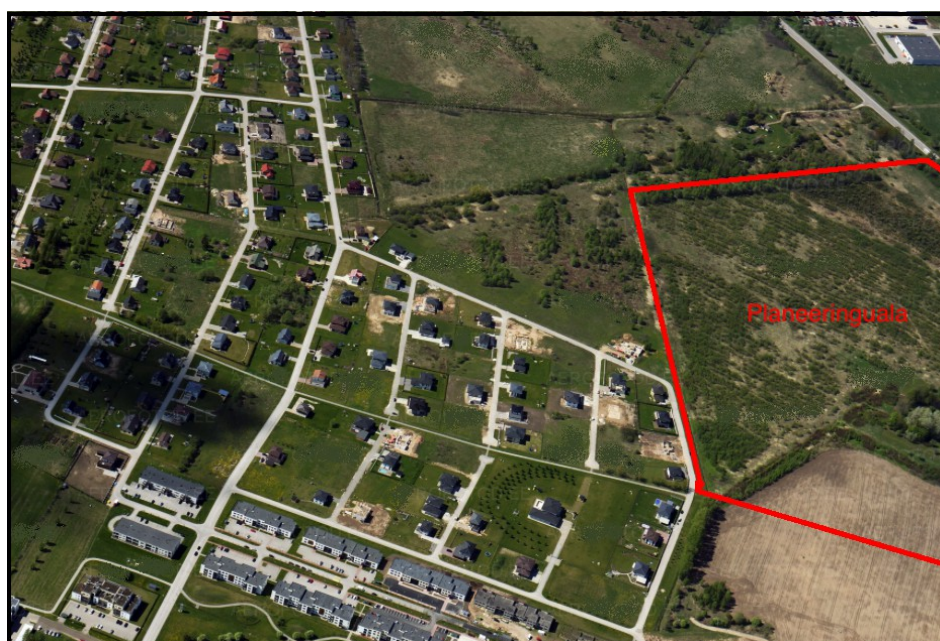
Vaade planeeringualale Jõhvi-Tartu-Valga teelt

Foto 2



Vaade planeeringualale õhulennult

Foto 3



Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeering näeb ette planeeringualal olemasolevate katastriüksuste ümber korraldamist ning katastriüksuste piiride muutmist.

MAAKASUTUSE KOONDTABEL

TABEL 1

Moodustatavad katastriüksused (planeeringujärgsed)		
Pos nr	Maakasutuse sihtotstarbed	Kruntide pindalad (m ²)
1	Elamumaa (001 E)	3286
2	Elamumaa (001 E)	3274
3	Elamumaa (001 E)	3273
4	Elamumaa (001 E)	3574
5	Elamumaa (001 E)	3202
6	Elamumaa (001 E)	4706
7	Elamumaa (001 E)	2822
8	Elamumaa (001 E)	2644
9	Elamumaa (001 E)	2717
10	Elamumaa (001 E)	2785
11	Elamumaa (001 E)	2875
12	Elamumaa (001 E)	3081
13	Elamumaa (001 E)	3078
14	Elamumaa (001 E)	3509
15	Elamumaa (001 E)	3765
16	Elamumaa (001 E)	3821
17	Elamumaa (001 E)	4063
18	Elamumaa (001 E)	6685
19	Elamumaa (001 E)	1500
20	Elamumaa (001 E)	1500
21	Elamumaa (001 E)	1500
22	Elamumaa (001 E)	1500
23	Elamumaa (001 E)	1500
24	Elamumaa (001 E)	1500
25	Elamumaa (001 E)	1500
26	Elamumaa (001 E)	1500

Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneering

27	Elamumaa (001 E)	1500
28	Elamumaa (001 E)	1863
29	Elamumaa (001 E)	1863
30	Elamumaa (001 E)	1600
31	Elamumaa (001 E)	1600
32	Elamumaa (001 E)	1500
33	Elamumaa (001 E)	1500
34	Elamumaa (001 E)	1500
35	Elamumaa (001 E)	1500
36	Elamumaa (001 E)	1500
37	Elamumaa (001 E)	1500
38	Elamumaa (001 E)	1500
39	Elamumaa (001 E)	1500
40	Elamumaa (001 E)	1500
41	Elamumaa (001 E)	1500
42	Elamumaa (001 E)	1500
43	Elamumaa (001 E)	1500
44	Elamumaa (001 E)	1556
45	Elamumaa (001 E)	1500
46	Elamumaa (001 E)	1500
47	Elamumaa (001 E)	1500
48	Elamumaa (001 E)	1500
49	Elamumaa (001 E)	1500
50	Elamumaa (001 E)	1500
51	Elamumaa (001 E)	1500
52	Elamumaa (001 E)	1501
53	Elamumaa (001 E)	1500
54	Elamumaa (001 E)	1500
55	Elamumaa (001 E)	1500
56	Elamumaa (001 E)	1500
57	Elamumaa (001 E)	1500
58	Elamumaa (001 E)	1500
59	Elamumaa (001 E)	1500
60	Elamumaa (001 E)	1500
61	Elamumaa (001 E)	1536
62	Elamumaa (001 E)	1500
63	Elamumaa (001 E)	1500
64	Elamumaa (001 E)	1579
65	Elamumaa (001 E)	1538
66	Elamumaa (001 E)	1600

Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneering

67	Elamumaa (001 E)	1601
68	Elamumaa (001 E)	1713
69	Elamumaa (001 E)	1710
70	Elamumaa (001 E)	1710
71	Elamumaa (001 E)	1710
72	Elamumaa (001 E)	1710
73	Elamumaa (001 E)	1600
74	Elamumaa (001 E)	3466
75	Elamumaa (001 E)	3303
76	Elamumaa (001 E)	3594
77	Elamumaa (001 E)	3245
78	Elamumaa (001 E)	2662
79	Elamumaa (001 E)	4720
80	Elamumaa (001 E)	5702
81	Elamumaa (001 E)	6589
82	Elamumaa (001 E)	5237
83	Ärimaa (002 Ä)	7334
84	Ärimaa (002 Ä)	6649
85	Ärimaa (002 Ä)	4878
86	Ärimaa (002 Ä)	4373
87	Ärimaa (002 Ä)	5368
88	Ärimaa (002 Ä)	5320
89	Ärimaa (002 Ä)	4616
90	Ärimaa (002 Ä)	4272
91	Ärimaa (002 Ä)	3420
92	Ärimaa (002 Ä)	3202
93	Ärimaa (002 Ä)	3703
94	Ärimaa (002 Ä)	3359
95	Transpordimaa (007 L)	19339
96	Transpordimaa (007 L)	5575
97	Transpordimaa (007 L)	7415
98	Transpordimaa (007 L)	9188
99	Transpordimaa (007 L)	12160
100	Üldkasutatav maa (017 Üm)	3195
101	Üldkasutatav maa (017 Üm)	403
102	Üldkasutatav maa (017 Üm)	1133
103	Üldkasutatav maa (017 Üm)	3165
104	Üldkasutatav maa (017 Üm)	1247
105	Transpordimaa (007 L)	4261
106	Transpordimaa (007 L)	715

107	Elamumaa (001 E)	1501
108	Elamumaa (001 E)	1600
109	Ärimaa (002 Ä)	4078
110	Ärimaa (002 Ä)	3412
111	Ärimaa (002 Ä)	4563
112	Ärimaa (002 Ä)	4272
113	Ärimaa (002 Ä)	4878
114	Ärimaa (002 Ä)	3537

Märkused: (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramine kord".)

Lubata on planeeringualal moodustatavate kruntide omavaheline liitmine suuremate kruntide saamise eesmärgil. Planeeringuala krunte võib jagada ja moodustada etapiivisiilselt.

5.4 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- [planeeritud krundi maakasutamise sihtotstarve;
- [suurim lubatud hoonete arv krundil;
- [hoonete suurimad lubatud kõrgused;
- [hoonete suurimad lubatud ehitusalused pindalad.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ja krundi ehitusõiguse tabelis (tabel 2).

KRUNDI EHITUSÕIGUS

TABEL 2

Pos nr	Krundi planeeritud pindala (m ²)	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
1	3286	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	985	12
2	3274	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	982	12
3	3273	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	981	12
4	3574	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1072	12
5	3202	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	960	12
6	4706	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1411	12
7	2822	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	846	12
8	2644	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	793	12
9	2717	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	815	12

Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneering

10	2785	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	835	12
11	2875	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	862	12
12	3081	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	924	8,5
13	3078	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	923	8,5
14	3509	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1052	8,5
15	3765	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1129	8,5
16	3821	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1146	8,5
17	4063	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1218	8,5
18	6685	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	1337	8,5
19	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
20	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
21	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
22	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
23	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
24	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
25	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
26	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
27	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
28	1863	EPk/EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	372	8,5
29	1863	EPk/EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	372	8,5
30	1600	EPk/EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	320	8,5
31	1600	EPk/EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	320	8,5
32	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
33	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
34	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
35	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
36	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
37	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
38	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
39	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
40	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
41	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
42	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
43	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
44	1556	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	311	8,5
45	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
46	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
47	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
48	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
49	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5

Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneering

50	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
51	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
52	1501	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
53	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
54	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
55	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
56	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
57	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
58	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
59	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
60	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
61	1536	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	307	8,5
62	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
63	1500	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
64	1579	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	315	8,5
65	1538	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	307	8,5
66	1600	EPk/EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	320	8,5
67	1601	EPk/EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	320	8,5
68	1713	EPk	1 põhihoone+ 1 abihoone	342	8,5
69	1710	EPk	1 põhihoone+ 1 abihoone	342	8,5
70	1710	EPk	1 põhihoone+ 1 abihoone	342	8,5
71	1710	EPk	1 põhihoone+ 1 abihoone	342	8,5
72	1710	EPk	1 põhihoone+ 1 abihoone	342	8,5
73	1600	EPk	1 põhihoone+ 1 abihoone	320	8,5
74	3466	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1039	8,5
75	3303	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	990	8,5
76	3594	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1078	8,5
77	3245	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	973	8,5
78	2662	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	798	8,5
79	4720	ER/EK	1 põhihoone+ 1 abihoone	1416	8,5
80	5702	ER/EK	2 põhihoone+ 1 abihoone	1710	8,5
81	6589	ER/EK	2 põhihoonet+ 1 abihoone	1976	8,5
82	5237	ER/EK	2 põhihoonet+ 1 abihoone	1371	8,5
83	7334	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	2933	12
84	6649	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	2659	12
85	4878	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1951	12
86	4373	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1749	12
87	5368	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	2147	12

Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneering

88	5320	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	2128	12
89	4616	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1846	12
90	4272	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1708	12
91	3420	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1368	12
92	3202	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1280	12
93	3703	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1481	12
94	3359	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1343	12
95	19339	LT	-	-	-
96	5575	LT	-	-	-
97	7415	LT	-	-	-
98	9188	LT	-	-	-
99	12160	LT	-	-	-
100	3195	HP	-	-	-
101	403	HP	-	-	-
102	1133	HP	-	-	-
103	3165	HP	-	-	-
104	1247	HP	-	-	-
105	4261	LT	-	-	-
106	715	LT	-	-	-
107	1501	EP	1 põhihoone+ 1 abihoone	300	8,5
108	1600	EPk	1 põhihoone+ 1 abihoone	320	8,5
109	4078	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1631	12
110	3412	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1364	12
111	4563	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1825	12
112	4272	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1708	12
113	4878	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1951	12
114	3537	ÄK, ÄV, ÄB, ÄM, ÄA	kuni 3	1414	12

Märkused: (krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt sisemin. „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“

ÄK, ÄV, ÄB- kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa;

ÄB- büroohoone maa;

ÄM- majutushoone maa;

ÄA- turu maa;

HP- haljasala maa;

LT- tee- ja tänava maa-ala;

EP- üksikelamu maa;

EPk- kaksikelamu maa;

ER- ridaelamu maa;

EK- korterelamu maa)

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 2).

Lubatud on erinevate positsioonide hoonestusalade ühendamise suuremamahuliste ärihoonete kavandamiseks (erinevate positsioonide kokku liitmise teel) positsioonidel 83-94 ja 109-114. Hoonete ühendamisel ei ole kruntide piiridele vajalik eraldi tuletõkkesektsioone moodustada.

Hoonestusaladele võib ehitada ka erinevaid rajatise ning istutada puid. Rajatise võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus. Planeeringuga on lubatud kõigile kruntidele ühe abihoonena (jäätmekogumise hoone) rajamine. Jäätmekogumise hoone on lubatud rajada väljaspoole hoonestusala, krundile sissepääsude lähedusse.

Väljaspoole hoonestusala on lubatud ärikruntidel lubatud rajatiste (reklaamikandjate, piirdeaedade, tehnorajatiste, parklate vms ehitamine).

5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

ARHITEKTUURINÕUDED HOONETELE

TABEL 3

	Pos 1-11 (EK)	Pos 12-17 Pos 74-82 (ER/EK)	Pos 68-73 Pos 108 (EPk)	Pos 18-27 Pos 32-65, Pos 107 (EP)	Pos 28-31 Pos 66-67 (EPk/EP)	Pos 83-94 Pos 109-114 (Ä)	Pos 95-106 (HP) (LT)
Lubatud korruselisus	kuni 3	kuni 2	kuni 2	kuni 2	kuni 2	kuni 3	-
Katusekalde vahemik (kraadides)	0-15	0-15	20-45	20-45	20-45	0-15	-
Katuse harjajoone suund	vaba	vaba	paralleelne tänavaga	paralleelne tänavaga	paralleelne tänavaga	vaba	-
Katuse tüüp	lame, madal-kaldeline	lame, madal-kaldeline	viil-või kaldkatus	viil-või kaldkatus	viil-või kaldkatus	lame, madal-kaldeline	-
Katusekatte materjal	rullmaterjal, katuseplekk, kivi						-
Katusekatte värvid	must, tumehall, pruun						-
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine ning palkmajade ehitamine.						-

Kohustuslik ehitusjoon	tänava suhtes (vt põhijoonist)	-
+/-0.00 sidumine	sokli kõrgus maapinnast ca 20-60cm	-
Piirdeaed	sobivalt hoone arhitektuuriga	-

5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud kruntidele on määratud hoonestusala. Hoonete väljaulatuvad osad – varikatused, trepid, rõdud ja terassid võivad ulatuda väljaspoole hoonestusala. Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on ette nähtud tänaseks välja ehitamata Keskuse teelt. Parkimine planeeringualal on lahendatud kruntide siseselt. Parkimisplatside asukoht, kuju ja kohtade arv määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete täpne paiknemine ning rajatavate elamute korterite, ridaelamu bokside arv või ärihoonete puhul asjaolu, kas tegemist on suure või väikese küllastajate arvuga hoonega vms.

PARKIMINE

TABEL 4

Ehitise otstarve	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Korterelamu	2 parkimiskohta 1 korteri kohta * (iga 10 korteri kohta tuleb ette näha 1 parkimiskoht külalisele)
Üksikelamu	2 kohta**
Ridaelamu	2 kohta 1 ridaelamu boksi kohta*
Ärihoone	Vastavalt ehitise kasutamise otstarbele **

Märkus: *parkimiskohtade arvu määramise aluseks on detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

** parkimiskohtade arvu määramise aluseks on Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Juurdepääsude asukohad kruntidele on antud ühe võimaliku variandina. Sõltuvalt hoonete täpsest asukohast ning parkimiskorralduse lahendustest on lubatud projekteerimise käigus juurdepääsutee asukohta krundi tänavapoolse külje ulatuses muuta/nihutada.

Liikluskorralduslikke muudatusi planeeringuga lähipiirkonnas ei kavandata. Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringualale ja planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala heakorrastatakse ja haljastatakse kõrg-ja madalhaljastusega. Igale üksikelamu ja kahe korteriga elamu krundile on ette nähtud minimaalselt 60% haljastust, ridaelamute ja korterelamu kruntidel minimaalselt 40% ning ärimaadel minimaalselt 20% haljastust kruntide pindalast.

Kõrghaljastuse täpne liigiline kooslus määratakse projekteerimisel.

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide korrapärane haljastamine.

Krunte ümbritsevate piirdeaedade kujundus ja aia tüüp määratakse hoonete projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-kui puitaeda. Tänavapoolseks piirdeaia kõrguseks on 1,2-1,5m ning soovitavalt aed kombineeritult igihalja hekiga. Lubatud ei ole rajada plankaedu. Üldkasutatavid haljasalaid piirata ei ole lubatud. Tänavate maaaladele on selleks planeeritud kohadesse ette nähtud kõrghaljastuse rajamine. Soovitav on tänavate kaupa kõrghaljastuse puu liikide vaheldumine.

5.9 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud uute hoonete puhul ette nähtud kujast tingitud minimaalne vahekaugus 8m. Ehitiste planeeritud vahekaugused järgivad tuleohutusest tingitud nõudeid. Ärihoonete ehitamisel üksteisega külgnevalt tuleb hooned rajada eraldi tulemüüridega.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus antakse edaspidises planeeringu koostamise faasis.

.....

.....

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Kuna planeeringuala läheduses asub Jõhvi-Tartu-Valga maantee, siis tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel võtta kasutusele meetmed maanteelt lähtuva müra vähendamiseks. Tartu Vallavalitsus ja Riigi Maanteeamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks. Vastav vastutus ja kohustused on planeeringuala vastava kinnistu igakordsel omanikul.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

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. Prügimajade paiknemine määratakse ehitusprojektidega ning nende asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Detailplaneeringuga näidatud jäätmekogumise hoone asukoht on tinglik, täpne asukoht sõltub hoonete paigutusest ning kinnistu sisesestest liiklukurralduslikest lahendusest.

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

5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriizi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitseriizi.

5.13 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga nähakse ette servituutide seadmine ühise juurdepääsu rajamiseks ärihoonetele.

SERVITUUDID

TABEL 5

Teeniv kinnisasi	Servituut ja isiklik kasutusõigus	Isik või kinnistu, kelle kasuks servituut seatakse	Servituudi sisu
Pos 83	Juurdepääsu servituut ja isiklik kasutusõigus tehnovõrkude ehitamiseks	Pos 84, tehnovõrkude valdajad	Servituut annab õiguse kasutada ühiselt vaba ligipääsu ja paigaldada servituudialale tehnovõrke
Pos 84		Pos 83, tehnovõrkude valdajad	
Pos 85		Pos 84,113,112, 90, 87, tehnovõrkude valdajad	
Pos 86		Pos 114, tehnovõrkude valdajad	
Pos 88		Pos 89, 91,94,89,110,111, tehnovõrkude valdajad	
Pos 89		Pos 88, 91,94,89,110,111, tehnovõrkude valdajad	
Pos 90		Pos 84,87, 85,113, 112, tehnovõrkude valdajad	
Pos 91		Pos 88, 89, 94,89,110,111, tehnovõrkude valdajad	
Pos 93		Pos 109, tehnovõrkude valdajad	
Pos 94		Pos 88, 89, 91,89,110,111, tehnovõrkude valdajad	
Pos 109		Pos 93, tehnovõrkude valdajad	

Pos 110		Pos 88, 89, 91, 94, 89, 111, tehnoorkude valdajad	
Pos 111		Pos 88, 89, 91, 94, 89, 110, tehnoorkude valdajad	
Pos 112		Pos 84, 85, 87, 90, 113, tehnoorkude valdajad	
Pos 113		Pos 84, 85, 87, 90, 112, tehnoorkude valdajad	
Pos 114		Pos 86, tehnoorkude valdajad	

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- [oluline on hea nähtavus (krundi valgustus);
- [krundile sissepääsude piiramine;
- [terrooriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad planeeringualal järgmised seadusjärgsed kitsendused:

- elektripaigaldise kaitsevöönd (alla 1KW elektriõhuliinile);
- riigimaantee teekaitsevöönd .

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja juurdepääsuteede välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul. Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgne juurdepääsutee, tehnovõrgud ja-rajatised või on sõlmitud ehitusloa taotlemisel omavalitsusega täiendav kokkulepe nende väljaehitamiseks.

Planeeritud haljasaalde krundid tuleb tasuta üle anda Tartu Vallavalitsusele. Vastav kokkulepe haljasaalade ja transpordimaade üle andmiseks vallale sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

6. Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas
Lõuna Eesti Päästkeskus			Põhijoonisel, lisa
AS Tartu Veevärk			Põhijoonisel, lisa
OÜ Elektrilevi			Põhijoonisel, lisa.....
AS Raadimõisa Gaas			Põhijoonisel, lisa
OÜ Elion			Kooskõlastus, lisa