

PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
5.4. Kruntide ehitusõigus	5
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine	6
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.8. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted.....	7
5.9. Ehitistevahelised kujad	8
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8-9
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vajalik keskkonnamõju hindamine või riski-analüüs	9
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	9
5.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutus-tingimuste seadmine.....	9
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	9
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	10
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	10
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	10
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	10
5.20. Koostöö detailplaneeringu koostamisel.....	11
6. Detailplaneeringu vormistamine	11

LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 19.08.2015.a korraldus nr 376 Vahi külas asuvate Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.....	12
2. Detailplaneeringu lähteülesanne.....	13-21
3. Tartu vallavalitsuse kiri 25.08.2015.a nr. 7-1/232-2	22
3. Tartu vallavalitsuse 06.04.2016.a korraldus nr. 157	23
4. Tartu Veevärgi tehnilised tingimused 11.12.2015.a. INF/1002	24-25
5. AS Gaasivõrgud tehnilised tingimused 18.01.2016.a. nr. PJ-67/16	26
6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 236945, 18.12.2015.a.	27-28
7. AS Eesti Telekom tehnilised tingimused nr. 25822968, 12.01.2016.a.....	29-30

GRAAFILINE OSA. KAARDID

1. Situatsiooniskeem, DP-1 M 1: 20000...	31
2. Kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed DP-2 M 1: 2000	32
3. Olemasolev olukord DP-3 M 1:500	33
4. Planeeringu põhikaart DP-4 M 1:500	34
5. Tehnovõrkude planeering DP-5 M 1:500	35
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised.....	36-37

DENDROLOOGILINE HINNANG

Koostanud OÜ Hendrikson &KO, töö nr. 2555-16, mai 2016.a.....	38-52
---	-------

KOOSKÕLASTUSED

1. Tartu linnavalitsuse 30.05.2016.a. kiri nr. 9-3.2/15662	53-54
2. Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr. 1551370201, 13.04.2016.a.	55
3. Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr. 26239007, 07.04.2016.a.....	56
4. Päästemeti Lõuna Päästkeskuse kooskõlastus nr. K-OV/9 13.04.2015.a.	57
5. AS Tartu Veevärk kooskõlastus nr. 247. 15.04.2016.a.	58
6 AS Gaasivõrgud kooskõlastus nr.107. 02.05.2016.a.....	58
7. Tartu Linnavalitsuse korraldus 09.08.2016 nr. 798	59

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on RD Kinnisvara OÜ juhatuse liige Robert Mirzoev. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 05.02.2015.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut LA Arhitektid OÜ arhitektuuri-büroo arhitekt Vilmar Lill.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärk on muuta kehtivat Vahi alevikus asuva, Vahi tänava kirdeosa detailplaneeringut Killustiku põik 1 maaüksuse osas. Detailplaneeringuga nähakse ette Killustiku põik 1 maaüksuse hoonestusala suurendamist, krundile ehitusõiguse määramist ärihoone laiendamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala suurus on 1.3 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

___ nimi- **Killustiku põik 1** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:1580);

___ maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;

___ omanik- RD Kinnisvara OÜ;

___ pindala- 12606 m²;

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla ehitusmäärus, Tartu Vallavolikogu määrus nr. 13, 19.11.2003.a.;

Tartu valla arengukava aastateks 2014-2020, Tartu Vallavolikogu määrus nr.8 15.10.2014.a.;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024; Tartu Vallavolikogu otsus nr. 19., 22.05.2013. a.;

Vahi küla Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering;

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaani kasutatud Tartumaa Maamöö-dubüroo OÜ poolt 2016.a veebruaris koostatud geodeetilist alusplaani töö nr. TMB-2/2016 täpsusastmega M1:500.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Vahi aleviku territooriumil Tartu vallas. Ala külgneb idast Narva maan- teega, lõunast Vahi tänavaga, läänest Killustiku põik tänavaga ja põhjast naaberkiinnistutega. Planeeritav ala paikneb territooriumil, kus kehtib Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering. Juurdepääs planeeritavale alale on antud Narva manatee, Vahi ja Killustiku põik tanavate kaudu. Nimetatud juurdepääs säilib ka planeeritavas liikluskorralduse lahenduses (vt planeeringu põhi- kaart). Narva maantee on kahe-suunalise liiklusega ca 8 m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga riigimaantee, kus asfaltkattega

Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneering

tänavavalgustusega varustatud ca 3m laiune kergliiklustee kulgeb sõiduteest eraldusribaga eraldatud tsoonis. Vahi tänav on ka kahe-suunalise liiklusega ca 7.0 m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga, kus kõnnitee on ainult tänava lõunaküljel. Killustiku põik tänava (laius 9.75 m) näol on tegemist tupiktänavaga, kus kõnniteed puuduvad.

Planeeringulahendus ei näe ette muutusi olemasolevate planeeringualasse jäävate tänavate liikluskorralduse ja tänavajaotuste osas ning kontaktvööndi tänavate liikluslahenduse osas, välja arvatud täiendav väljasõidu võimalus Killustiku põik 1 krundilt Narva maanteele.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, planeeringualast lõuna- ja lääne- poole jäävad põhiliselt piirkonna üksikelamu ja korruselamumaa sihtotstarbega krundid suurusega 1200-3000 m². Kontaktvööndi põhjasuunal paiknevad üksikud ärimaa krundid valdavalt kuni 2-korruselised madalkatustega metall-, kivi-, ja krohvviimistlusega ärihooned (kaubandus- ja laohooned). Planeeritavast alast idapool, üle Narva manatee on valmiva Eesti Rahvamuuseumi hoone krunt, mida eraldab Narva maanteest kaitse all olev Raadi mõisapark.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuga käsitletava krundi, Killustiku põik 1 kehtiv maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi suuruseks on 12606 m². Planeeritava ala suurus on ca 1.3 ha. Planeeritav ala on hoonestatud, seal paiknevad 2005.a. valminud endine Raadi autosalong, mis on nüüd ümber ehitatud vastavalt uute rentnike vajadustele ja eelmisel aastal valminud väike büroohoone. Eelpool nimetatud hoonete ehitusalune pind on 1565 m², täisehituse protsent on 12.4 %. Parkla ca 55 autole paikneb krundi põhjaosas. Suur osa krundist, ca 60 %, on haljastatud parkmetsaga, mis on osa endisest Raadi mõisapargist. Kõrghaljastus paikneb põhiliselt Narva maantee ja Vahi tänavaga külgneval krundi osal. Olemasoleva kõrghaljastuse seisukord on erinev, osa puid on täies elujõus, osa vajavad väljavahetamist. Kõik vajalikud välistrassid on välja ehitatud, kaasa arvatud sadevete kanalisatsioon. Lähim tuletõrjervee hüdrant paikneb Muuseumi teel, teisel pool Narva maantee ristmikku.

Juurdesõit planeeritavale kinnistule on Vahi tänava ja Killustiku põik tänava kaudu. Planeeringualale jäävate tänavate sõiduteeosa laius on 7-9 m.

Planeeritava ala reljeef on tasane.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevate katastriüksuste piire planeeringuga ei muudeta.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress - Killustiku põik 1

Krundi planeeringujärgne suurus – 12606 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve - 100 % Ä - ärimaa

majutushoone, toitlustushoone, büroo- ja administratiivhoone, jaekaubandushoone, teenindushoone

Hoonete lubatud arv krundil - 1

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 4000m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus on 2-korruselisel osal - 7.5 m, **4-korruselisel** -12.5 m

Hoonete suurim lubatud absoluutne kõrgusmärk – 63.50

Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil – 50.21 - 51.42

Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneering

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lubatud korruselisus

kuni 2 maapealset korrust

Killustiku põik tänava osa kuni 4 maapealset korrust

4 korrust on lubatud maksimaalselt 10 % planeeringujärgsest ehitusalusest pindalast

Katusekalded - hoonete põhimahul 0° - 5°

Katusekatte materjalid - plekk, rullmaterjal või muu kvaliteetne katusekattematerjal.

Välisviimistluse materjalid - Krohvi, puit, kivi, vineer ja muud kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid. Fassaadid peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt, ühe hoone puhul kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Kohustuslik on fassaadis kasutada klaaspindasid. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

Kohustuslik ehitusjoon - Kohustuslikku ehitusjoon on määratud Killustiku põik tänava osas, samuti Narva maantee puhul, kus ta järgib olemasolevat hoonestust. Mõlemal juhul on kohustuslik ehitusjoon paralleelne tänavaga.

Rajatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, ümbruskonda arvestav ning kvaliteetne.

+/- 0.000 - 4-korruselise osa +/- 0.000=51.00

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud kontaktvööndi olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega, väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel DP-4.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liikluskorralduse lahendus lähtub ol.olevast, suures osas säilivast tänavate võrgust. Praegu on juurdesõit planeeritavale krundile antud Vahi ja Killustiku põik tänavate kaudu. Viimase näol on tegemist suhteliselt laia (9.0 m) tänavaga, millel puudub kõnnitee. Omaaegsel kruntide erastamisel on mingil põhjusel jäetud moodustamata Killustiku tänava liiklusmaa, mistõttu juurdesõit põhjapoolsetele kinnistutele toimub läbi Killustiku põik 1 ja "Vasaalia" (KÜ 79401:006:0398) kruntide territooriumi. Parkimine on praegu lahendatud Killustiku põik 1 krundil põhiliselt kinnistu põhjaosas asuval asfalteeritud parkimisplatsil ja vähesel määral ka Killustiku põik tänaval. Kokku on hetkel parkimiskohti ca 55. Ainuke detailplaneeringu alal paiknev kõnnitee on Narva maantee ääres. See on ca 1.80 m laiune peenkillustik-kattega kõnnitee.

Antud detailplaneeringuga ei kaasne suuri liikluskorralduslikke muudatusi, senine tänavate võrk säilib täies ulatuses. Detailplaneering näeb ette täiendava kõnnitee (laiusega 3.0 m) rajamise Vahi tänava põhjaküljele ol.oleva sidetrassi kohale, osaliselt Killustiku põik 1 krundi territooriumile, et säiliks Vahi tänava äärne tammeallee ja Killustiku põik tänavale (laiusega 1.8 ja 2.4 m), kus see seni puudub. Narva maantee äärne kõnnitee on ette nähtud laiendada kuni 3.0 m-ni. Planeeritud kõnniteede täpne asukoht lahendatakse edaspidise projekteerimistööde käigus koostöös Tartu linna, Tartu Valla ja krundi omaniku vahel.

Parkimine on täielikult lahendatud planeeritaval krundi territooriumil. Kuna osa parkimiskohti kaob seoses hoonestusala suurenemisega, siis on planeeritud täiendavad parkimiskohad Killustiku põik tänavaga piirnevasse parki.

Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneering

Viimaste planeerimisel on püütud maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Olemasoleva parkla asemel on kaugemas perspektiivis võimalik rajada 2-korruseline parkimismaja. Siin on võimalikud mitmed variandid, näiteks parkimine on ainult esimesel korrusel ja selle kohal asub ärihoone või vastupidi, parkimine on ärihoone katusel.

Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud EVS 843:2003 parkimiskohtade arv äärelinnas.

Arvestuslik brutopind on 6100 m² (2-korruseline hoonestusala) + 1400 m² (4-korruseline hoonestusala, kokku 8500 m²). Vajalik parkimiskohtade arv on seega 8800/80=106. Detailplaneering näeb ette krundile 102 parkimiskohta suurusega 5.50 x 2.80/2.60 m. Parkimiskohtade paigutus ja arv täpsustatakse projekteerimise käigus. Põhikaardil on parkimiskohad välja joonistatud, samuti krundi Killustiku põik 3 jaoks, kuhu on juurdesõit antud läbi Killustiku põik 1 krundi kaudu.

Kruntidele juurdepääsud on kavandatud otse Killustiku põik tänavalt, lubatud on nii vasak- kui parempöörded, juurdepääsude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Krundiseste teede ja parkimisalade vertikaalplaneerimine lahendatakse projektiga.

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

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav krunt Killustiku põik 1 on suures osas (ca 60 %) kõrghaljastatud. Tegemist on osaga endisest Raadi mõisapargist. Puuliikidest on siin esindatud pöök, vaher, kask, tamm, Killustiku põik tänava ääres kasvavad üksikud kuused. Planeerimisel on püütud maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust, kuid seoses hoonestusala suurendamise ja täiendavate parkimiskohtade rajamisega, tuleb osa puid (ca 30) likvideerida. Kuna parki pole juba aastaid hooldatud, siis on mitmeid kuivanuid puid, seetõttu on koostatud dendroloogiline ekspertiis, (teostaja OÜ Hendrikson ja Ko) millest saab lähtuda edasisel projekteerimisel.

Planeeritud täiendav kõrghaljastus on ette nähtud krundi piirile Vahi tänava ja Narva maantee osas, et moodustuks allee. Põhikaardil näidatud tingmärk tähistab kõrghaljastuse põhimõttelist paiknemist mitte üksikpuu asukohta. Nõue, et haljastatud ala osakaal peab ärimaa sihtotstarbega krundil olema minimaalselt 10%, on siin täidetud. Soovitav on haljastus lahendada haljastusprojektiga.

Praegu on krunt osaliselt piiratud piirdeajaga Narva maantee poolses küljes. Turvalisuse suurendamiseks on lubatud piirdeaia rajamine ka Vahi tänava piirile. Piirdeaia rajamise korral peab see olema azuurse struktuuriga, hoone arhitektuuriga sobiv, keelatud on läbi-paistmatu plankaed, piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.2 m.

Planeeringuga ei ole korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke. Sadevete naaberkruntidele juhtimine ei ole lubatud. Parklaaladelt kogutakse sadeveed kokku vertikaalplaneerimisega ja juhitakse läbi õliviivapüüduuri rajatavasse tiiki. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritava hoonemahu ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tule- ohutusnõuded“ nõuetega. Uushoonestuse min tulepüüvusklass on TP-2.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritava alal on varasema detailplaneeringu alusel projekteeritud ja välja ehitatud järgmised tehnovõrgud ja –rajatised - veetrass, reoveekanaliseerimisvõrk, gaasitrass, elektri-liitumisühendused ja sidetrass. Täiendavat välja ehitamist vajab valgusoptiline sidekaabel, osaliselt ka tänavavalgustus.

PLANEERITUD LAHENDUSED

Olmereovete kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeerimise aluseks on võetud AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 11.12.2015 nr INF/1002 (vt. lisad). Eelvooluks on Killustiku põik tänava kanalisatsiooni toru.

Sadevete kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsiooni planeerimise aluseks on võetud AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 11.12.2015 nr INF/1002 (vt. lisad). Kuna olemasolevasse sadevete kanalisatsiooni krundi sadevett praegu juhtida ei saa, siis on võimalikud kolm erinevat varianti

1. Krundi sadeveed juhitakse ehitatavasse tiiki, kust see imbub pinnasesse ja osaliselt aurustub.
2. Parklate alla ehitatakse imbväljak
3. Rajatakse kogumismahuti, mille kubatuur täpsustatakse projekteerimistööde käigus.

Kõigi kolme variandi puhul tuleb sademeveed eelnevalt puhastada I-klaasi õlipüüduriga. Arvutuslik sademevee hulk on 64 l/s

Välisveevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on võetud AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused detail- planeeringu koostamiseks 11.12.2015 nr INF/1002 (vt. lisad). Planeeringualal nähakse ette veeühendus Killustiku põik tänavalt. Ühendusele paigaldatakse krundi piirile maakraan. Täpne veesisendi- ja torustike lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritud veetarve on 6 m³/d, 1,5m³/h max. Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6 : 2012 Osa 6: Tuletõrje veevarustus toodud nõuetele. Välisvõrgu veevajadus on 20 l/s 3 tunni jooksul. Vajalik 2 hüdranti 10l/s. Vahi tänavale on planeeritud üks uus tuletõrje hüdrant ja teine asub Muuseumi teel. Kui hoone maht ületab 10 000m³, siis rajatakse hoonesisene tulekustutus- süsteem vooluhulgale 2,5l/s.

Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on võetud AS Gaasivõrgud tehnilised lähteandmed detailplaneeringu koostamiseks 18.01.2016.a. nr PJ - 67/16 (vt lisad). Detailplaneeringualal on olemasolev maagaasivõrguga ühendus, kus liitumispunktiks on Narva mnt gaasitorustik. Täpne torustiku asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Uue gaasivarustuse rajamisel peab olema tagatud naaberkinnistute gaasiühendus.

Sidevarustus

Ühendus detailplaneeringu alale on ette nähtud Telia Eesti AS võrgust. Narva maanteelt on detailplaneeringu alale olemas sidekanalisatsioon, mida kasutatakse tulevikus planeeringu alale rajatavate hoonete sideühenduse loomiseks. Sidekaevud asuvad kinnistu piirides ja täiendavaid sidekanalisatsiooni ühendusi väljapoole kinnistut pole vaja luua. Sidetrassid olemasolevatest sidekaevudest hooneteni planeeritakse järgmiste projekteerimisetappide (eelprojektid käigus).

Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneering

Olemasolevale sidekanalisatsiooni trassile kinnistu sees seatakse servituudi ala Telia Eesti AS kasuks.

Elektrivarustus

Elektrivõrguga liitumiseks on Elektrilevi OÜ Tartu regioon 18. detsembril 2015 väljastanud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 236945 millised kehtivad kuni 18. detsembrini 2017. Planeeritav orienteeruv peakaitsme suurus on 200 A. Planeeritava ala elektrivarustuseks planeeritakse kinnistule 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi elektrivarustus planeeritakse 0,4 kV maakaabliga katastritunnusega 79401:006:0398 kinnistul asuvast „Matora 266” alajaamast. Planeeritavatele elektriliinidele nähakse ette servituudialad. Planeeritavast liitumiskilbist projek- teeritakse tarbija vajadustele vastavad kaabelliinid tarbija peakilpi

Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad tehnovõrkude kitsendused

Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuse aluseks on EV valitsuse 2. juuli 2002.a. määrus nr.212 „Elektri- paigaldise kaitsevööndi ulatus“

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum mõlemal pool elektriliini ja selle ulatus on alla 1 kV pingega liini puhul 2.0 m, maakaabli puhul on see 1.0 m. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber

on kaitsevöönd 2.0 m piirdeaiast või seinast..

Teiste välistrasside puhul on kaitsevööndite laius reeglina 2.0 m.

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

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

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

5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maaalade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub

5.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

- Killustiku põik 1 krundile seoses olemasolevate tehnovõrkude (gaas ja side) kulgemisega läbi nimetatud maaüksuse.
- Killustiku põik 1 krundile juurdesõidu tagamisega Killustiku põik 3 ja teistele kruntidele
- Killustiku põik 1 krundile juurdesõidu tagamisega Killustiku põik 3 ol.olevasse parklasse
- "Vasaalia" (KÜ 79401:006:0398) krundile tehnovõrgu (elektriühendus) rajamiseks läb nimetatud maaüksuse

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

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

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

Krundi omanikul on soovitatav hoonestamisel arvestada eelpool tooduga.

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

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava teemaga seotud peatükkide all.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Käesolev detailplaneering on aluseks äriefunktsiooniga hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks. Krundisisesed jalakäijate ning sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed realiseerib krundi igakordne omanik. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omanike vahel. Avalikud teed, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi rajab ala arendaja.

Seoses antud detailplaneeringu elluviimisega ei võta Tartu vald ega Tartu linn endale min-geid kohustusi.

Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneering

5.20. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

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

Tabel 1. Koostöö kokkuvõte

Jrk. nr.	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Lõuna-Eesti Päästkeskus	13.04.2016	Pjotr Vorobjov	Lk. 8, Joonised DP-4 ja DP-5, lk. 57	
2.	Telia Eesti AS	07.04.2016	Kaino Ütt-Ütti	Lk. 56	Tööjoonised Kooskõlastada täiendavalt
3.	Elektrilevi OÜ	13.04.2016	Tatjana Borsevitskaja	Lk. 55	Tööjoonised Kooskõlastada täiendavalt
4.	Tartu Veevõrk	15.04.2016	Peeter Pindmaa	Lk. 58	
5.	AS Gaasivõrgud	02.05.2016	Tiina Ernits	Lk. 58	

6. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering on vormistatud valdavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused" sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembril 2012.a määruse nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.