



Version 22.06.2020 /// TÖÖ NR 19003295

Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse (kü 79401:006:0429) ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 19003295

Tartu 2020

Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator
Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

AS Aqua Marina

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	8
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
3.2. Krundi hoonestusala	8
3.3. Krundi ehitusõigus	9
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	9
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	10
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	11
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	12
3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus	13
3.7.3. Soojavarustus	14
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	14
3.7.5. Tuletõrje veevarustus.....	15
3.8. Ehitistevahelised kujud	15
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	16
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	16
3.11. Servituudi seadmise vajadus	17
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
3.13. Planeeringu elluviimine	18
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	21
C – JOONISED	23

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem ja kontaktvõandi funktsionaalsed seosed

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis

Joonis 4. Tehnovõrgud

Joonis 5. Tehnovõrkude ühenduste skeem

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kaaluda Vahi tn 11 maaüksuse sihtotstarbe muutmist ärimaast elamumaaks ja ehitusõiguse määramist korterelamute püstitamiseks.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Tartu Vallavalitsuse 31.01.2019 korraldus nr 99 *Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse (kü 79401:006:0429) ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.*

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 09.06.2009 korraldusega nr 204 kehtestatud *Vahi alevikus asuva Vendi ja Vahi tankla maaüksuste ning lähiala detailplaneering* (Vahi tn 11 maaüksuse osas on planeeritud olemasoleva tankla rekonstrueerimine koos teenindushoone rajamisega ja ärihoone püstitamine autokaubandus ja –remondiga seotud ettevõtmisteks). Nimetatud planeering muutub *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Metricus OÜ poolt veebruaris 2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 19G8196). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava 1:500.

Vahi tn on Tartu linna ja Tartu valla piiriks. Lahenduse terviklikkuse huvides on väljaspool planeeringuala kavandatud võimalik Vahi tn lahendus ka Tartu linna piires.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala (Vahi tn 11 maaüksus ja selle lähiala) suurusega ca 0,6 ha asub Vahi alevikus Vahi tn ääres sellest põhjasuunas. Info planeeringualale jäävate maaüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Vahi tn 11	79401:006:0429	5 392 m ²	Ärimaa 100%
Tankla tänav	79601:001:0768	268 m ²	Transpordimaa 100%
Vahi tänav L1	79601:001:0936	Planeeringualas ca 290 m ²	Transpordimaa 100%
Raadimõisa tänav	79601:001:0461	Planeeringualas ca 75 m ²	Transpordimaa 100%

Vahi tn 11 maaüksusel asub Olerexi tankla (tankurid, teenindushoone). Hoonestusest ja juurdepääsu- ning teenindusteedest vaba ala on haljastatud (peamiselt murukate, maaüksuse kirdenurgas Vahi tn 9 piiri ääres kasvavad ka üksikud puud ja põõsad).

Vahi tn 11 maaüksusega piirnev Vahi tänav on kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega tee. Kõnnitee (ca 2,5 m lai) on rajatud Vahi tn 11 maaüksusest teisele poole sõiduteed.

Vahi tänavalt on olemasolevad juurdepääsud Vahi tn 11 maaüksusele kahest asukohast: üks Tankla tänava kaudu ja teine maaüksuse keskosast. Kaks juurdepääsu tagavad sujuva tankla kasutuse.

Maapind planeeringualal on kujundatud tankla asendiplaani järgi, olles kõrgem maa-ala keskosas, kus asuvad tankurid ja madalam kinnistu äärealadel, eelkõige põhja- ja kirdeosas. Kõige kõrgema osa maapinna kõrgusarv on ca 50,80 m/abs ja kõige madalama osa keskmine kõrgus on 49,40 m/abs. Vahi tn ääres on keskmine absoluutkõrgus 50,30 m.

Planeeringuala läbivad erinevad tehnovõrgud (gaasi- ja veetorustikud ja sideliinid), mis tagavad ühendused naaberkinnistutele. Vahi tn 11 maaüksusele jäävad lisaks tehnovõrgud, mis on vajalikud olemasoleva tankla tööks (vee-, kanalisatsiooni-, sademeveetorustikud- ja sideliin, elektri madalpinge maakaabelliin).

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2. PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala jääb piirkonda, mille valdav maakasutus on elamumaa. Tartu linna piires on elumupiirkond välja kujunenud pikema perioodi vältel alates 1950ndate lõpust (Raadi linnaosa), Tartu valla territooriumil 2000ndate aastate alguses n-ö kinnisvarabuumi tulemusel.

Tartu linna piires on tegemist peamiselt üksikelamutega. Tartu valla alal on elamute kasutusotstarbed mitmekesisemad: leidub nii üksik-, rida- kui korterelamuid, kuid valdavad on samuti üksikelamud. Planeeringuala mõjualasse jäävad peamiselt korterelamud: lääne suunas Mõisa allee 1 // 3 // 5 maaüksusel asuvad kolm kolmekorruselist korterelamut ja ida suunas Vahi tn 9 maaüksusele on varem planeeritud (*Vahi alevikus asuva Vendi ja Vahi tankla maaüksuste ning lähiala detailplaneering*) kolm kahekorruselist korterelamut, kuid need on seni ehitamata. Olemasolevalt asub Vahi tn 9 maaüksuse planeeringuala poolisel küljel kaarhall (kehtiva detailplaneeringuga on ette nähtud likvideerida). Planeeringualast kagusse jääb Rahvusarhiivi hoidla ja uurimissaal.

Olemasolevad ja varem planeeritud korterelamud on naabrusesse jäävatest üksikelamutest eraldatud kas tänavate (Mõisa allee, Raadimõisa) või üldkasutatava maaga (Mõisa allee, Mõisa allee 9a ja Mõisa allee 9b) luues nii tervikliku korterelamute piirkonna.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) omavahelised ühendused piirkonnas on tänu välja kujunenud tänavavõrgustikule võrdlemisi head. Kõrveküla kui Tartu valla lähima keskuse suunal on Narva mnt/tugimaantee nr 95 Kõrveküla-Tartu ääres välja ehitatud ka kergliiklusteed. Tartu linna kesklinn, mis tõmbekeskusena on kindlasti oluline mõjur, jääb ca 2 km kaugusele, mis on optimaalne kaugus nii jalgsi kui rattaga

läbimiseks. Ka bussiühendus Tartu kesklinnaga on tänu planeeringuala kõrval Vahi tn ääres asuvatele bussipeatustele hea.

Tehniline taristu (teed, tehnovõrgud) on elamute arendamiseks hea. Parema kergliikluse sidususe ja turvalisema liiklemise loomiseks on oluline rajada kõnnitee Vahi tn planeeringuala (Tartu valla) poolsele küljele.

Elamute funktsiooni toetab ka juba rajatud esmatarbe teenuste (kaupluste) suhteline lähedus ja vabaaja veetmise võimalused (nt Raadi park, Tartu Seikluspark, ERM, Tartu Lumepark, Tartu kesklinn jm). Lähim Tartu valla kool (Kõrveküla Põhikool) asub Kõrvekülas (ca 4 km), kus asub ka lasteaed Päikeseratas. Lähim lasteaed Ripsik aadressil Mõisaallee 30 jääb ca 1,5 km kaugusele. Lähim lapsehoid jääb ca 2 km kaugusele (Pärna allee 6). Tartu linna territooriumile jääv lasteaed Klaabu asub ca 500 m kaugusel Kummeli tn ääres.

Arvestades välja kujunenud tänavate võrku ja üldkasutatavate maade paiknemist, olemasolevat ning varem planeeritud hoonestust, on Vahi tn 11 maaüksusele korterelamute rajamine sobiv funktsioon, mis erinevalt tanklast moodustaks kvartalis (Mõisa allee, üldkasutatavad maad, Raadimõisa tn, Vahi tn) terviklikuma elamupiirkonna. Korteralamute paigutamisel ja kõrguse määramisel on oluline Mõisa allee 1 // 3 // 5 maaüksusel oleva ning Vahi tn 9 maaüksusele varem planeeritud hoonestusega ühtse terviku tekkimine.

Planeeringuala asukoht ning selle mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on nähtavad joonisel nr 1.

2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeringuala asjakohaseks strateegiliseks dokumendiks on *Tartu valla üldplaneering* (2008).

Üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) asub Vahi tn 11 maaüksus keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon

Planeeringuga planeeritakse ümber olemasolevat linnalist ruumi ja planeeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutuskaardist. Planeeringuala asukoht on märgitud punase ringiga.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega jagatakse Vahi tn 11 maaüksus kaheks krundiks: krunt nr 1 korterelamute ehitamiseks ja krunt nr 2 kõnnitee ja bussitasku rajamiseks. Planeeringulahendusega ei tehta ettepanekut piirnevate olemasolevate tänavamaa piiride muutmiseks.

3.2. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse; joonistel on ühtne leppemärk nii maapealse kui võimaliku maa-aluse hoonestuse kohta) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest krundil arvestades sj Vahi tn äärset ehitusjoont.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada naaberhoonestuse paiknemise (tuleohutus), normikohase parkimislahenduse ja (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides.

Planeeritud on järgmised ehitise kasutamise otstarbed¹:

- Krunt nr 1: *muu kolme või enama korteriga elamu* (11222);
- Krunt nr 2: *teed* (21100), *tänavad* (21120).

Krundi nr 1 planeeritud sihtotstarve² on korterelamu maa (EK) ja krundi nr 2 planeeritud sihtotstarve on tee ja tänavaga maa-ala (LT). Planeeritud sihtotstarvetele vastavad katastriüksuse sihtotstarbed³ on vastavalt elamumaa ja transpordimaa.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonetele on krundil nr 1 lubatud jäätmemaja ja ühe kuni 20 m² suuruse ning kuni 5 m kõrguse kõrvalhoone/(puhke)rajatise püstitamine. Võimaliku kõrvalhoone/(puhke)rajatise täpne asukoht hoonestusala piires määratakse korterelamu ehitusprojekti mahus. Jäätmemaja võib asuda väljaspool hoonestusala. Krundile nr 2 on lubatud rajada bussiootepaviljon.

Kohustuslikul ehitusjoonel asuva hoonestuse puhul on üle kohustusliku ehitushoone lubatud rajada Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6 nimetatud hoone osad.

3.4. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3.

Detailplaneeringu koostamise käigus on liikluslahenduse korralduse väljatöötamiseks kaasatud Liikluslahendus OÜ (töö nr 131907).

Detailplaneeringu lahendus näeb krundile nr 1 juurdepääsu ette Tankla tänav maaüksuse kaudu. Liiklusohutuse tagamiseks on juurdepääsu ristumisel kõnniteega kavandatud tõstetud ülekäigukoht (kiirusele 20 km/h). Krundisisene liikluskorraldus tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse paiknemisest.

Vahi tänav äärde, krundile nr 2 on ette nähtud bussitasku. Vahi tn sõidutee on lahendatud kahesuunalisena kahe 3,8 m laiuse sõidurajaga. Kavandatud on ka täiendav 3 m laiune kõnnitee (olemasolev kõnnitee teisel pool sõiduteed säilib) ja planeeritud on bussiootepaviljoni asukoht. Planeeringulahenduse kohaselt on olemasolev ülekäigurada Vahi tn kavas likvideerida. Liiklusohutuse tagamiseks on ülekäiguraja asemel ette nähtud kaks tõstetud ülekäigukohta (kiirusele 40 km/h).

Kogu krundi nr 1 hoonestust teenindav sõidukite parkimine, sh külalised, tuleb lahendada oma krundil. Sõidukite parkimine (sh jalgrattaparklad) krundil tuleb lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad* (parkimiskohtade laiused, vajadusel panduste

¹ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

² Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

³ *Maakatastriseaduse* § 18¹ lg 6

kalle jm). Korruselamute puhul on standardis nõutud parkimiskohad vähimad, mida olenevalt asukohast ja vajadusest võib muuta. Planeering sätestab, et ühe korteri kohta tuleb kavandada 1,5 parkimiskohta, lisaks tuleb ette näha iga maja juurde parkimiskohad külalistele (vähemalt 1 koht iga 8 korteri peale).

Krundi nr 1 sisese tee ja parklate projekteerimisel tuleb tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.6.) ja nõutule vastav parkimiskohtade arv, sh arvestada, et krundi kõvakattega ala ei tohi olla suurem kui haljastatav osa. Kortereid saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine. Soovitav on valdav enamus parkimist näha ette hoone mahus.

Kui kavandatakse hoone mahust väljapoole jäävaid jalgrattakohti, tuleb need ette näha varjualusega. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.

Üldistatud (võimaliku illustreeriva lahenduse alusel) parkimiskohtade arv on toodud tabelites 2 ja 3. Projekteerimise käigus määrata täpne parkimiskohtade arv tulenevalt korterite tegelikust arvust.

Tabel 2. Parkimisarvutus (sõidukid)

Krundi number	Näitlik korterite arv	Parkimiskohtade arv (elanikud)	Parkimiskohtade arv (külalised)	Kokku
Krunt nr 1	30 korterit	$(30 \times 1,5) = 45$	$(30/8) = 4$	$45 + 4 = 49$

Tabel 3. Standardi kohane parkimisarvutus (jalgrattad)

Krundi number	Näitlik korterite arv	Kohtade arv vastavalt standardile
Krunt nr 1	30 korterit	$(30/0,5) = 60$

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega.

Sõiduteed, sh parkimisalad ja jalakäijate liikumisteed kavandada eristatavad, nt erinevad pinnakatted (asfalt, sillutiskivi) ja/või katendi toonid. Parkimiskohtade ala lahendada murukivi või sillutiskiviga sademevee käitlemist võimaldaval viisil. Kogu alal katendi valikul näha ette võimalusi sademevee vooluhulga (l/s) piiramiseks ja ühtlustamiseks kasutades võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

3.5. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 3.

Krundi nr 1 hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Ehitusõiguses määratud suurimate lubatud kõrguste puhul tuleb arvestada, et kõrgem hoone maht (kuni 61,00 m/abs, kolm korrust) peab asuma Vahi tn ääres ja madalam hoone maht (kuni 58,50 m/abs, kaks korrust) krundi sügavuses (Mõisa allée 9a ja 9b kinnistute poolisel alal). Madalam hoone tuleb kavandada risti Vahi tänavaga, st hoone lühem külje näha ette Mõisa allée 9a ja 9b kinnistute poolisel küljel.

Kuna krundi nr 1 põhja- ja kirdeosa on madalam ja lubatud on astmelise maapinna rajamine (vt ptk 3.6), on lubatud ka astmelise hoonestuse rajamine (järgib maapinna astmelisust).

Krundi ehitusõiguse kohaselt moodustavad suurima lubatud ehitisealuse pinna kokku kaks hoonet. Vältimaks suure monotoonse hoone teket, tuleb mõlemad hooned liigendada nii vertikaalselt kui horisontaalselt ja välisviimistlusega (visuaalselt liigendada). Ühe hoone maht ei tohi olla suurem kui 650 m² ja väiksem kui 350 m².

Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada, et sõidukite parkimine ja prügimajandus jääksid krundi varjulisesse külge ning puhkealad päikeselisemasse osasse; samuti tuleb tagada piisav päikesevalgus planeeritud hoonetes.

Elamute sokli kõrgus ei tohi ületada 0,8 m (seda ka juhul, kui kavandatakse maa-alune korrus/hoone mahus parkimine).

Projekteerimisel tuleb hoone(te)s ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankri, rataste jms hoiustamiseks. Abiruumi mõõdud peavad võimaldama vähemalt 4-liikmelise pere rataste hoiustamise.

Planeeringuga ei määrata korterite arvu, kuid tagada tuleb haljastuse nõuded (ptk 3.6) ja parkimisnorm (ptk 3.4).

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Võimaliku jäätmemaja ja kõrvalhoone/(puhke)rajatise asukoht ja arhitektuur ning haljastus lahendada koos krundi ehitusprojektiga. Arhitektuurne projekt, sh võimalik jäätmemaja lahendus tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooned. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

3.6. HALJASTUS JA HEAKORD NING

VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevalt kasvavad Vahi tn 11 maaüksusel üksikud vilja- ja lehtpuud ning põõsad, kuid väärtuslik säilitamist vääriv haljastus puudub. Krundil kasvav haljastus on lubatud likvideerida. Joonisel ei ole kajastatud likvideeritavaid puid üksikpuudena, st arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja parkimisala rajamiseks ning puhkeala kujundamisele ette jäävate puude likvideerimine. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, kui selle asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab.

Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 40% maa-alast peab olema haljastatud ja sellest vähemalt pool peab olema kompaktne haljasala puhke- ja mänguväljaku alaks. Haljastuse lahendus tuleb ette näha mitmerindelisisena, sh peab kõrghaljastuse osakaal olema vähemalt 10% krundi pindalast.

Kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Visuaalse barjääri loomiseks näha mitmerindeline haljastus (vähemalt puud ja põõsad) ette planeeringuala kirdepiiril asukohas, kuhu nähakse ette uushoone. Projekteerimisel näha ette parkimisalade haljastusega liigendatus (puud-põõsad). Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Mängu- ja puhkeala(d) kavandada krundi päikeselisemasse piirkonda (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus).

Haljastuse kavandamisel arvestada vajadusel maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt sobivate lahendustega (kõrghaljastus ei ole võimalik, põõsaste jaoks mullakiht vähemalt 40 cm, kasutada rohkem konteinerhaljastust).

Piirde rajamine on kohustuslik Mõisa allée 9a ning Mõisa allée 9b kinnistutega ühisel piiril ja lubatud Mõisa allée 1 // 3 // 5 ühisel piiril. Mujal ei ole piire lubatud. Piirde tüüp ja kõrgus lahendada kokkuleppel piirinaabriga. Turvakaalutlustel on lubatud täiendavalt piirata mänguväljak heki või arhitektuuriga sobiva läbi nähtava madala (kuni 0,8 m) piirdega. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdata. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse all. Jäätmemaja puhul arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

Hoonestamiseks ja teede ning parkimisalade rajamiseks tuleb krundi nr 1 maapinna kõrgust osaliselt muuta. Maapinna kõrguse muutmisel arvestada Vahi tn tänavamaa ja naabermaaüksuste maapinna kõrgustega, et sademeveed ei valguks naaberladele ega vastupidi.

Krundi nr 1 põhja- ja kirdepoolne ala on olemasolevalt keskmiselt ca kuni 1,5 m madalam ülejäänud maa-alast (kirdeosa keskmine kõrgus ca 49,40 m/abs). Eeldatav keskmine kavandatava hoonestatava ala maapinna kõrgus on ca 50,20-50,50 m/abs, kuid täpne kõrgus määrata projekteerimise käigus arvestades hoonestuse paiknemist maaüksusel ja asjaoluga, et ala põhja- ja kirdeosa on madalam. Kõrguse erinevuste tõttu on soovitatav astmelise maapinna rajamine (astmelisus langeb krundi nr 1 põhja- ja kirde suunas).

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust). Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

3.7.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr INF/601, 29.08.2019.

Kavandatava hoonestuse veeühendus on planeeritud Vahi tn De 110 veetorustikust. Olemasolev De 32 veeühendustoru tuleb katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

Krundile kavandavad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Kavandatava hoonestuse reovee eesvooluks on planeeritud Vahi tn reoveetorustik DN 300. Olemasolev ühendustorustik alates tänavatorustikust on ette nähtud likvideerida ja planeerida uus ühendus- ning liitumispunkt sobivas asukohas.

Olemasolevalt Vahi tn-l sademeveekanaliseerimine puudub. Olemasolev eesvool (kollektor De 695) asub Vahi tn-l Nurme tn ristmiku lähedal. Sademevee kanaliseerimise eelduseks on sademeveetorustiku rajamine Vahi tn-le alates olemasolevast eesvoolust kuni planeeringuala kinnistuni. AS Tartu Veevärk poolt on Vahi tänava sademeveekanaliseerimise projekt tellitud (Altren Projekt OÜ, töö nr VK1940). Krundi nr 1 sademevee eesvooluks on planeeritud Vahi tn-le projekteeritav sademeveetorustik (joonisel nr 4 on näidatud torustik eelnimetatud projekti kohaselt). Krundi ühendustoru on planeeritud projekteeritavast tänavatorustikust sobivast kohast (maaüksuse ühendus tuleb siduda projektlahendusega). Joonisel nr 4 on näidatud võimalik variant illustreeriva lahenduse alusel. Täpne lahendus antakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete ja parkla asukohast.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Arvestada tuleb võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademevee kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist.

Parkla(te) sademevee puhastamiseks näha projektis sobivas asukohas ette liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.7.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 330144 (väljastatud 28.07.2019, kehtivad kuni 28.07.2021).

Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilbid ning 0,4 kV maakaabelliin, nende hulgas Vahi tn 9 jaotuskilp ja toitekaabelliin. Hoonestamiseks on vajalik olemasolevad kilbid ja maakaabelliin ümber paigutada.

Krundi nr 1 sissesõidutee vahetusse lähedusse haljasalale on ette nähtud ümber tõstetavad 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilbid, sh Vahi tn 9 jaotuskilp, ning planeeringuala hoonestuse uus 0,4 kV liitumiskilp. Kilpide toited on ette nähtud Kruusakuru 390 (Kruusakuru alajaam kinnistu) ning Mõisaallee 418 (Mõisa allee 7 kinnistu) alajaamadest maakaabelliinidega. Projekteerimisel võib joonisel nr 4 näidatud kilpide asukohta täpsustada arvestusega, et kilbid peavad olema alati vabalt teenindatav. Tagada tuleb Vahi tn 9 elektriühendus.

Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektripaigaldiste ümberpaigutamine toimub planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isiku tellimisel ja kulul. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Projekteerimisel anda lahendus ka krundisisesele välisvalgustusele.

3.7.3. SOOJARVASTUS

Soojarvastuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 137/19 (02.08.2019) ja AS Gaasivõrk tehnilised tingimused nr PJ-907/19 (09.09.2019).

Soojarvastus on võimalik lahendada kas kaug- või gaasiküttega.

Kaugküttega liitumiseks on soojusvõrgu ühendus võimalik uuel rajatavalt soojustorustiku (DN 150) sobivalt lõigult. Olemasolev torustik asub Muru ja Vilja tänavate ristmiku lähedal, kinnistul Muru tn 26. Uue soojustorustiku rajamiseks on kaks alternatiivset koridori (vt joonis 5). Krundi nr 1 sisene soojusvõrgu lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus (kummalegi hoonele projekteerida eraldi torustik ja soojasõlm).

Soojustorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 *Linnatänavad* nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Krundil tehtavale haruühendusele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttega paigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

Maagaasiga varustamine on võimalik krundi nr 1 läbivast (olemasolev võrguettevõtte jaotustorustik olemasoleval Vahi 11 kinnistul, Vahi tänava äärse olemasoleva kinnistu piiri ääres kulgev) B-kategooria PE Ø 63 x 5,8 maagaasi jaotustorustikust.

Planeeritavaks maagaasi jaotusvõrguga liitumispunktiks on krundil nr 1 olemasoleva jaotustorustiku vahetusse lähedusse paigaldatava gaasirõhu regulaatorkapi (GRK) väljundtorustiku esimene liides. Projekteerimisel tuleb ette näha ühe ühise GRK rajamine kavandatavatele hoonetele (krundi nr 1 sisene lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus). Maagaasi tarbijapaigaldised alates liitumispunktist rajatakse kinnistu omaniku poolt.

3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 32380777 (väljastatud 05.08.2019, kehitavad kuni 04.08.2020).

Olemasolevalt on Vahi tn 11 maaüksusel olemas sidekanal ning optiline kaabel. Ca 30 kliendi teenindamiseks olemasolevast kaablist ei jätku.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev V032) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Uue ühenduse rajamiseks on vaja pikendada/teha väljavõtte olemasolevast sidekanalist ja paigaldada sidekaev KKS2. Planeeritud sidekaevust tuleb mõlemasse hoonesse viia eraldi 50 mm sidetoru. Transiitmaju mitte kasutada. Sidekaevust V032 kuni planeeritud sidekaevuni paigaldada kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel. Planeeritavasse sidekaevu paigaldada jätk FOSC400-A8 ning sinna 1/32 splitter. Alates planeeritud splitterist paigaldada mõlemasse hoonesse 24 kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel. Otsastada kaablid vastavalt korterite arvule. Igasse korterisse peab jõudma optiline kaabel.

Hoonete sisevõrgud rajada PON tehnoloogial.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.7.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud tegevus krundil nr 1 liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (korterelamu) alla. Planeeringuala paikneb tiheasustusosal. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk alal 10l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt standardile, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Tuletõrje veevarustus on võimalik tagada olemasolevast hüdrandist (nr 960) Vahi tn-i Vahi tn 50 maaüksuse ees ja planeeritud hüdrandist Tankla tänava nurgal.

Ehitisesisene, sh vajadusel maa-alune tuletõrjeveevärk lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

3.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb planeeritud hoonestus krundil nr 1 eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I kasutusviisi alla. Planeeritud on kahe- ja kolmekorruseline hoone. Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks kahekorruselise hoone korral on TP-3 ja kolmekorruselise hoone korral TP-2. Konkreetse hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus tulenevalt hoone tegelikust kõrgusest, korruselisusest ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata

tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Olemasolev hoonestus (kaarhall) kinnistul Vahi tn 9 jääb planeeritud hoonestusalale lähemale kui 8 m. Nimetatud kaarhall on kehtiva *Vahi alevikus asuva Vendi ja Vahi tankla maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu* kohaselt ette nähtud likvideerida, kuid pole seni ellu viidud. Kui planeeringu elluviimisel soovitakse hoonestada krundipiirist 4 m kaugusele, tuleb Vahi tn 9 kaarhall enne likvideerida või rakendada ehituslike abinõusid tule leviku piiramiseks.

3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) ja parklate valgustus; hoone lahenduses mitte kavandada n-õ pimedaid nurki ja kangialuseid. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Soovitatav on projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võtu piirkonda sobiva funktsioonina koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojekti näha ette ehitismüra vähendavad meetmed.

Planeeritud hoonestusala suhtes suurima lubatud ehitisealuse pinnaga ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus arvestades maapinna reljeefi ja ilmakaari võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui olemasolevates naabrusesse jäävates hoonetes.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla või rajada süvamahutid.

Ehitatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala

radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeritud tehnovõrkude osas tuleb seada isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses võrguvaldajate kasuks. Servituudi seadmise vajadus on tehnovõrkude ühenduste tagamiseks järgmine:

- Olemasolevatele kruntide nr 1 ja 2 läbivatele sidekaablile ja -trassile, gaasitorustikule ning planeeritud Vahi tn 9 elektrikaablile;
- Telekommunikatsiooniühenduse loomiseks sidekaevust V032 läbi Mõisa allee 1 // 3 // 5 (olemasoleva sidetrassi asukohas) nimetatud kinnistul planeeritud krundi nr 1 kasuks.

Servituudi seadmise vajadus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise käigus tulenevalt tehnovõrkude tegelikust asukohast. Tehnovõrkude servituudi seadmise vajadused on näidatud joonisel nr 4.

Tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd

Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m ning 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

Gaasitorustike kaitsevööndid

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 m.

Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 m.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Planeeringulahendus realiseeritakse planeeringulahendusest huvitatud isiku poolt ja vastavalt notariaalsele lepingule, mis sõlmitakse enne planeeringu kehtestamist. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõõtmekeskuste, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne esimese hoone või mõlema hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Hoonete(le) ehitusloa saamise eelduseks on vajalik mahus välja ehitatud planeeringukohased rajatised, sh tehnoõrgud. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on planeeritud tehnoõrkude ja teede väljaehitus täies mahus.
3. Planeeringuala võib hoonestada etapiti. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrastatud.

Planeeringulahenduse realiseerimisel ei kaasne Tartu vallale ja Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Vahi tn maa-ala (planeeringuala ulatuses) ja juurdepääsu projekteerimine ning väljaehitamine ja bussitasku rajamine koos bussiootepaviljoni ümbertöstmisega on planeeringulahenduse elluviimisest huvitatud isiku kohustus. Krunt nr 2 antakse peale väljaehitaist Tartu vallale tasuta üle.

Vahi tn-ga seonduvad tee-ehituslikud projektid tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse inseneriteenistusega.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

- Telia Eesti AS, Aleks Kask. Kooskõlastatud digitaalselt 08.11.2019 (kehtib kuni 07.11.2020), kooskõlastus nr 32984023. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja kooskõlastuskirja väljavõte lisade kaustas.
- Elektrilevi OÜ, Yulia Dun. Kooskõlastatud digitaalselt 11.11.2019, kooskõlastus nr 8933239981. Kooskõlastatud tingimused: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; tehnilised tingimused 330144. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja kooskõlastuskirja väljavõte lisade kaustas.
- AS Tartu Keskkatlamaja poolt üle vaadatud 13.11.2019, SN: 1119-1E5F-1836, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose /allkirjastatud digitaalselt/. Koostöö tempel asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- AS Gaasivõrk, vanemspetsialist Peeter Jansons. Kooskõlastus nr 350, 14.11.2019. Kooskõlastuskiri asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Päästeameti Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud digitaalselt 18.11.2019, kooskõlastus nr K-ML/55. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digitaalallkirja kinnitusleht lisade kaustas.
- AS-i Tartu Veevõrk poolt üle vaadatud 04.12.2019, nr 938. P. Pindma /allkiri/. Koostöö tempel asub tehnovõrkude joonisel lisade kaustas.

C – JOONISED

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1 : 5 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrgud	M 1 : 500
5. Tehnovõrkude ühenduste skeem	M 1 : 5 000