



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-22-20

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

SAVI TN 6 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

OÜ Sirema

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2020

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
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	6
5.4. Krundi ehitusõigus.....	6
5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	11
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	11
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	11
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	12
5.10.4. Soojavarustus	12
5.10.5. Sidevarustus	12
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine.....	12
5.12. Servituutide vajaduse määramine	13
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	13
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	14
6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte	16
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	17
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	18
3. Olemasolev olukord.....	19
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	20
5. Illustratiivsed vaated.....	21

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 27.08.2020.a. korraldus nr 691 Vahi alevikus Savi tn 6 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Sirema, juhatuse liige Heilo Elbrecht.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Savi tn 6 maaüksuse sihtotstarbe muutmist tootmismaast äri- ja tootmismaaks. Samuti määratakse ehitusõigus ja arhitektuurinõuded krundile hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala pindala on ca 0,5 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Äri- ja tootmismaa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgselt kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maa, büroo- ja kontorihoonete maa ning tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Savi tn 6 maaüksusel kehtib Tartu Vallavolikogu 14.06.2006 otsusega nr 82 kehtestatud Kaevu kinnistu detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattuvos osas kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Savi tn 6**
- katastriüksuse tunnus- 79401:006:1025;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
- pindala- 4526 m².

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt Savi tänav (kü tunnus 79601:006:0702, kü sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 3998 m²).

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute detailplaneering;
- Savi tn 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneering;
- Kaevu kinnistu detailplaneering.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud KG-Büroo OÜ (litsents nr EG000197) poolt, 22.05.2020. a., töö nr 752-20GEO. Koordinaadid L-Est süsteemis, kõrgused EH 2000.a. süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus ca 1,4 km kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringuala asub Vahi tööstuspargi alal, millel on hea ühendus Tartu linnaga. Planeeringuala on sobiv äri- ja tootmishoonete ehitamiseks, kuna Vahi tööstuspark on arenev äri-, tootmis- ja arendustegevuse keskkond, kus on välja ehitatud tänavavõrk ning tehnovõrkude taristu. Lähim bussipeatus (Vahi) asub planeeringualast lõunasuunas ca 500 meetri kaugusel.

Planeeringualast põhja-, kirde- ja idasuunas ning lõunasuuna vahetus läheduses asuvad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, kuhu on osaliselt kehtiva Mario, Savimäe ja Motodepoo kinnistute maa-ala detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmishoonete ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on äri- ja tootmismaa kruntidele lubatud valdavalt 2 hoone ehitamine, põhjasuunas ja kaugemal idasuunas asuvatel kruntidel on lubatud 3 hoonet. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 14 m, lubatud katusekalle 0-20 kraadi. Planeeringulahendus on valdavalt realiseeritud.

Kaugemal kirdesuunas asuvad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, kuhu on kehtiva Savioja tn 5 maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmishoonete ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on äri- ja tootmismaa kruntidele lubatud kuni 4 hoone ehitamine. Hoonetel on lubatud kuni 3 korrust. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 m, lubatud katusekalle 0-20 kraadi. Kinnistud on valdavalt hoonestatud.

Kagusuunas ja lõunasuunas asuvad üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksused ja elamumaa kinnistud.

Planeeringualast läänesuunas asuvad hoonestamata äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, kuhu on kehtiva Savi tn 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmishoonete ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on äri- ja tootmismaa kruntidele lubatud kuni 3 hoone ehitamine. Hoonetel on lubatud kuni 2 korrust. Hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 m, lubatud katusekalle 0-20 kraadi. Planeeringuala kinnistud on käesoleval hetkel hoonestamata.

Planeeringualast kaugemal põhja-, kagu-, lõuna- ja loodesuunas asuvad maatulundusmaad, kaugemal edelasuunas asuvad maatulundus- ja elamumaad.

Savi tn 6 maaüksusel kehtib Tartu Vallavolikogu 14.06.2006 otsusega nr 82 kehtestatud Kaevu kinnistu detailplaneering, millega piirnevate kruntide veega varustamiseks säilis Savi tn 6 kinnistul olemasolev puurkaev. Kuna käesolevaks hetkeks on tänaval välja ehitatud ühisveetorustik, mille toiteks ei ole antud puurkaevu enam tarvis, siis käesoleva detailplaneeringuga on planeeritud puurkaev tamponeerida ja määrata krundile ehitusõigus tootmis- ja ärifunktsiooniga ehitiste ehitamiseks. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtiv Kaevu kinnistu detailplaneering kattuvaks osas kehtetuks.

Antud planeeringulahenduses on järgitud alaga piirnevate kruntide hoonestuse paiknemise lahendusi ning arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega. Planeeringulahenduse realiseerimisel tiheneb olemasolev Vahi tööstuspargi äri- ja tootmishoonete piirkond.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Savi tn 6 maaüksusel asub olemasolev Vahi puurkaev-pumbamaja (ehr kood: 120280611) ja kõrvalhoone.

Kinnistu keskosas asuvast olemasolevast puurkaevust (PRK0004547) kulgeb veetoru Savi tänaval asuva ühisveetorustikuni. Loodeosas asuvad olemasolevad tuletõrjeveemahutid koos ühendustorudega ja reoveepumpla. Reoveepumplale, tuletõrjeveemahutitele ja nende ühendustorustikele on seatud isiklik kasutusõigus AS Tartu Veevärk kasuks. Mööda kinnistu lääneserva kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorud, millele on seatud reaalservituut Vahi tee 8 kinnistu igakordse omaniku kasuks. Läbi Savi tn 6 kinnistu põhja- ja keskosa kulgeb madalpinge elektrikaabel. Kinnistu loodenurgas asub olemasolev elektriliitumiskilp.

Juurdepääs Savi tn 6 kinnistule on kahesuunalise liiklusega Savi tänavalt. Asfaltkattega sõidutee on 7,0 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed on kõnniteed ja haljasribad.

Kõrghaljastuse moodustavad kinnistu kaguosas üksikult kasvavad kaks lehtpuud, ülejäänud kinnistu on rohumaad.

Maapind planeeringualal langeb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 47.33 (kirdeosa) ja 46.04 meetrit (ala edelanurk). Kinnistu keskosas asub veidi kõrgem maa-ala (kõrgus 47.53 meetrit) ja kinnistu loodeosas asub ümbritsevast maapinnast kõrgem kungas (tuletõrje veemahutite ala, kõrgus 48.36 meetrit).

Savi tn 6 kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning kõrge radooniriskiga alal.

Savi tn 6 kinnistu piirneb põhjast Savi tänava, idast Savi tn 4, lõunast Vahi tee 8 ja läänest Savi põik 2 maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse piiride muutmist ei kavandata.

5.4. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Savi tn 6 kinnistule on lubatud ehitada kuni 3 hoonet.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 12131 Restoran
- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12314 Kiosk
- 12317 Oksjoni-, turu- või näitusehall
- 12319 Muu kaubandushoone
- 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12339 Muu teenindushoone
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone
- 12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone
- 12516 Kergetööstuse hoone

- 12517 Puidutööstuse hoone
- 12518 Masina- ja seadmetööstuse hoone
- 12519 Muu tööstushoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12525 Külkhoone
- 12529 Muu laohoone
- 23051 Toiduainetööstuse rajatis
- 23052 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse rajatis
- 23053 Kergetööstuse rajatis
- 23054 Puidutööstuse rajatis
- 23055 Masina- ja seadmetööstuse rajatis
- 23059 Muu nimetamata tööstusharu rajatis

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarbest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Nimetatud äri- ja tootmisehitiste kasutamise otstarvetest lähtuvalt tuleb väliskeskkonnamõjuta tegevusteks pidada üksnes toitlustamiseks mõeldud hooned, nt toiduainete laohoone. Teiste kasutusotstarvete puhul on sõltuvalt ettevõtte spetsiifikast (sh konkreetne toodetav toode ja kasutatav tooraine, tootmismahud, kasutatav tehnoloogia) võimalik kaasnev negatiivne keskkonnamõju. Kuna käesoleval ajal ei ole täpselt teada kruntide kavandatav tootmis- ja äritegevuse spetsiifika, ei ole võimalik määrata objekte, mille projekteerimisel on vajalik viia läbi keskkonnamõjude hindamine. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse määramine saab olema võimalik alles tootmishoonete projekteerimise faasis, kui on teada mastaapsus, põhimõtteline tehnoloogiline skeem, eeldatavad sisendid ja väljundid.

5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kaasaegsed, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile arvestada tabelis 2 lk 8 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
Katuseharja kulgemise suund	Hoonete põhimahu katuseharjad peavad paiknema tänavaga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Madal-, viil- ja pultkatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Bituumenmaterjalid või plekk.
Katusekatte värvid	Must, hall, pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) jm nõuetele vastav materjal.
±0,00 sidumine	Maapinnast kuni 100 cm.
Nõuded fassaadile	Savi tn poolse hoone fassaad peab sisaldama esinduslikku lahendust ja selgelt eristuma.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamise keelatud.** Väljapoole hoonestusala on lubatud vastava naabriga kooskõlastamisel ehitada ehitusõiguses määratud kuni 60 m² ehitisealuse pindalaga (5 m kõrguseid) hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud ehitada krundile 2 mitteehtusloa kohustuslikku hoonet (nt prügimaja jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Eelpool nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 60 m² hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes, st hooned ei tohi paikneda üle tänavapoolse ehitusjoone.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud hoonestusala on krundil suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Savi tn 6 kinnistule säilib olemasolev mahasõit Savi tänavalt (vt joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*), täiendavate mahasõitude rajamine on keelatud.

Äri- ja tootmispindade kavandamisel tuleb tagada nõuetekohane parkimine krundisisesele vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone suletud brutopindalale või töötajate arvule ja kasutusotstarbele/vetele. Suurema parkla vajaduse korral on kohustuslik parkla liigendada haljastuse (põõsasistutusega) kuni 20 autokohaga osadeks.

Tabel 3. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/100</i>
<i>Tööstusettevõtte, ladu</i>	<i>1/200</i>
<i>Supermarket, kauplused</i>	<i>1/150</i>

Märkused:

- *Projektis leitakse äripindade parkimiskohtade arv korrutades parkimisnormatiivi suletud brutopinnaga.*
- *Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne otstarvete osakaal.*
- *Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.*

Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tabel 4. Jalgrataste parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/100</i>
<i>Tööstusettevõtte ja ladu</i>	<i>1/200</i>
<i>Kauplus</i>	<i>1/50</i>

Krundile kavandatava parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasalasisid.

Parkimisalad tuleb katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Enne hoonetele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad ja juurdepääs krundile on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega.*

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Lisahaljastus lahendatakse planeeritaval krundil edasise projekteerimise

käigus. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema heakorrastatud.
- **Krundil peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 10% krundi pindalast. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 5% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- **Krundi Savi tänava poolsesse külge on kohustuslik istutada puuderivi** (vt joonis nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*) Savi tn 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud tänavaäärse haljasvööndi jätkuna.
- Tagatud peab olema nähtavus krundilt väljasõidul.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m. Krundi lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoorku peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piiridele piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirde välimine külg peab paiknema krundi piiril.
- Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 meetrit.
- Piirded peavad olema läbipaistvad, lubatud kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga.
- Tänavapoolsed piirded tuleb rajada vastupidavad lumelükkamisele.
- Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Soovituslik on naaberkruntidevahelised piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise planeeritud krundil on keelatud.** Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevési

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 08.05.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/325.

Savi tn 6 kinnistul asuv olemasolev puurkaev on ette nähtud tamponeerida.

Savi tn 6 kinnistu veevarustuseks on planeeritud ühendustoru Savi tänava De 110 PE veetorustikust. Kõik krundile ehitatavad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Detailplaneeringu loodenurgas asub kaks 110 m³ tuletõrjeveemahutit. Lisaks asub lähim hüdrant Savimäe tänaval, Vahi tee 7 kinnistu juures, millest AS Tartu Veevärk tagab vooluhulga 10 l/s.

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonilahendus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 08.05.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/325.

Savi tn 6 kinnistu eesvooluks on planeeritud Savi tn 6 kinnistul asuv kanalisatsioonipumpla. Kooskõlastatult Vahi tee 8 kinnistu omanikuga juhitakse reovesi Savi tn 6 kinnistu lääneservas asuvasse kanalisatsioonitorustikku. Ühenduskohaks on torustikul asuv kaev.

Planeeringuala kinnistu sademevesi on planeeritud juhtida Savimäe tänaval paiknevasse valla ühissademeveetorustikku, milleks on planeeritud tänavale sademeveetorustik.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, puhvermahtu

vms. Tehniline lahendus antakse edasise projekteerimise käigus, täpne lahendus kooskõlastada eesvoolude valdajaga. Parkla õlipüüduuri paigaldamise vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus, vastavalt parkimiskohtade arvule, katendile jms. Õlipüüduuri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja liitumislepingule nr 347666.

Savi tn 6 kinnistule on ette nähtud võimalus kuni 50 kW päikeseelektrijaama liitumiseks jaotusvõrku, milleks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on antud võimalik päikeseelektrijaama asukoht, täpne asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus. Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine nii hoonele (katusele, fassaadile) kui ka iseseisva rajatisena maapinnale. Liitumiskilbi toide ja elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

5.10.4. Soojavarustus

Savi tn 6 krundile on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

5.10.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

Tänaval paikneva sidevõrguga liitumiseks võtta telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtjalt.

5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal hoonete siseselt või projekteerida krundile prügimajad või (süva)kogumismahuti(d), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Konteinerid on soovitatav varjata variseina või haljastuse abil. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Planeeritavatele kruntidele

pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Projekteerimise faasis anda hinnang ja hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Hoonete projekteerimisel võtta kasutusele õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ kohaselt on õhu radoonisisalduse viitetase tööruumides. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringualal säilivad olemasolevad servituudid:

- Savi tn 6 kinnistul asuvale reoveepumplale, tuletõrjeveemahutile ja nende ühendustorustikule seatud isiklik kasutusõigus AS Tartu Veevärgi kasuks.
- Savi tn 6 kinnistul asuvatele vee- ja kanalisatsioonitorudele seatud reaalservituut Vahi tee 8 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Olemasolevad servituudialad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);

- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis ning servituudialadel.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringu alasse jäävate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustike kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega (sh sademeveelahendus) rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustusi detailplaneeringulahenduse realiseerimisega.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.

- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele ehituslubasid kui puurkaev on tamponeeritud ja välja ehitatud tänavale planeeritud sademeveetoru.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud tehnovõrgud, parkla ja haljastus.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Kolnes 04.12.2020 projekti kooskõlastus nr 2427442380. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, nõunik Margo Lempu 07.01.2021 kooskõlastus nr K-ML/1. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **AS Tartu Veevärk**, arendusjuht Peeter Pindma 12.01.2021 poolt üle vaadatud nr 22. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).