

OÜ TARTU ARHITEKTUURIBÜROO
REG. NR. 10322236-0001
REG. KOOD. NR. 10322236
25.03.2003
TÖÖ NR. AB- 02 / 05

Vahi 62 krundi ja lähiala
DETAI L P L A N E E R I N G
I K Ö I D E

TELLIJA: AS Gray Capital

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERINGU KOOSTAJA: Marilii Toots

PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa Seletuskiri

| | |
|--|-------------|
| <u>1. Ülesande koostamise alus</u> | <u>lk 4</u> |
| <u>2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg</u> | <u>lk 4</u> |
| <u>3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid</u> | <u>lk 4</u> |
| <u>4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks</u> | <u>lk 5</u> |
| 4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus | lk 5 |
| 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | lk 5 |
| 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | lk 6 |
| 4.4. Kruntide ehitusõigus | lk 7 |
| 4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine | lk 7 |
| 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | lk 7 |
| 4.6.1. Tänavate liigitus | lk 7 |
| 4.6.2. Liikluskorraldus | lk 7 |
| 4.6.3. Tänavate planeeritud ristlõiked | lk 8 |
| 4.6.4. Tänavate katendid | lk 8 |
| 4.6.5. Ristmikud | lk 8 |
| 4.6.6. Parklad | lk 9 |
| 4.6.7. Keskkonnakaitse | lk 9 |
| 4.6.8. Nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks | lk 9 |
| 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | lk 11 |
| 4.8. Ehitistevahelised kujad | lk 11 |
| 4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad | lk 11 |
| 4.9.1. Üldosa | lk 11 |
| 4.9.2. Olemasolevad tehnovõrgud | lk 12 |
| 4.9.3. Reovete kanaliseerimine | lk 12 |
| 4.9.4. Välisveevarustus | lk 13 |
| 4.9.5. Soojavarustus | lk 13 |
| 4.9.6. Elektrivarustus | lk 14 |
| 4.9.7. Sidevõrk | lk 14 |

| | |
|---|--------------|
| 4.10. <u>Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs</u> | lk 15 |
| 4.11. <u>Arhitektuurinõuded ehitistele</u> | lk 15 |
| 4.12. <u>Servituutide vajaduse määramine</u> | lk 15 |
| 4.13. <u>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</u> | lk 16 |
| 4.14. <u>Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus</u> | lk 16 |
| 4.15. <u>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</u> | lk 16 |
| 4.16. <u>Planeeringu rakendamise võimalused</u> | lk 16 |
| <u>5. Kooskõlastuste kokkuvõte</u> | <u>lk 18</u> |

Graafiline osa

Kaardid ja joonised

| | |
|---|-------|
| 1. Situatsiooniskeem, M 1:10000 | lk 27 |
| 2. Olemasolev olukord, M 1:500 | lk 28 |
| 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000 | lk 29 |
| 4. Planeeringu põhikaart, M 1: 500 | lk 30 |
| 5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500 | lk 31 |
| 6. Tehnovõrkude planeering, M 1:500 | lk 32 |
| 7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis perspektiivvaadetega, M 1:500 | lk 33 |
| 8. Artes Terrae OÜ koostatud Vahi 62 ja aelle lähiala haljastusprojekt. Eskiis | lk 34 |

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on 02.03.2005. a. AS Gray Capital, esindaja Andreas Henn Otsmaa. Detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 05.05.2005. a. otsusega nr 428, lähteülesanne nr LÜ-019-2005.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Vahi 62 ja, Kummeli 2 kinnistuid ja Kummeli tänava ning Vahi tänava maa-ala. Planeeritava ala suurus on ca 6,3 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-alale elamukvartali rajamiseks tingimuste määramine.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on järgmised:

Vahi 62

- krundi omanik – AS Gray Capital;
- krundi maakasutuse sihtotstarve – üldmaa;
- krundi pindala – 50 452 m²

Kummeli 2

- krundi omakik – Garaažihaldajate Ühing Kummeli;
- krundi maakasutuse sihtotstarve – väikeelamumaa;
- krundi pindala – 1348 m²

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine, töö nr LÜ-019-2005, mis on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 5.05.2005 aasta otsusega nr 428.
- Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimine. Tartu Linnavalitsuse 2.06.2005 korraldus nr 889.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud `Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine`;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006.a. määrus nr 27 `Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine`;
- Tartu Linnavolikogu 28.09.2006.a. määrus nr 40 `Tartu linna ehitusmäärus`;
- Agabus, Endjärv & Truverk Arhitektid OÜ poolt koostatud `Kummeli elurajooni korterelamute detailplaneeringu visioon`;
- Eesti Vabariigi valitsuse 24.01.1995 määrus nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine`.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrus nr 10 `Ehotise kasutamise otstarvete loetelu`.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ BROM maamõõtmine (tegevuslitsents nr EG- 10009077-001, 04.04.03) poolt 13.04.2005 koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr G-108).

4.1.Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Vahi 62 ja Kummeli 2 kinnistuid ja Kummeli tänava ning Vahi tänava maa-ala.

Vahi 62 maaüksus on hoonestamata, Kummeli 2 maaüksuse lääneosas paikneb ühekorruseline garaažide kompleks (silikaattellisehitis).

Planeeringualasse jääva Vahi 62 maaüksuse keskosa katab ühtlase massiivina lehtpuude noorendik (valdavalt arukask), maaüksuse äärealasid katab rohumaa. Kummeli 2 maaüksusel kõrghaljastust ei ole, krundi kirde- ja kagunurk ning läänekülg on haljastatud rohttaimestikuga.

Vahi 62 maaüksuse loodeosas paikneb asfaltplats, Kummeli 2 garaažide sissepääsude ees on kruusakattega plats, mis jätkub Vahi 62 krundil juurdepääsuteena.

Vahi 62 maaüksus piirneb põhjaküljest kahesuunalise liiklusega Vahi tänavaga, mis on kruusakattega ca 7m laiuse sõiduteeosaga kõnniteedeta linnatänav. Sama maaüksus külgneb lõunapoolt kahesuunalise liiklusega Kummeli tänavaga, mis on asfaltkattega ca 6m laiuse sõiduteeosaga ja kruusakattega teepeenardega linnatänav. Vahi 62 maaüksuse idaosa külgneb Vahi-Kummeli- Nurme ja Tartu- Vahi mnt ristmikuga, edelanurk Kruusamäe-, Kummeli-, Põllu- ja Välja tänavate ristmikuga. Juurdepääs Vahi 62 maaüksusele on Kummeli ja Vahi tänavatelt, Kummeli 2 maaüksusele kulgeb juurdepääsutee Kummeli tänavalt üle Vahi 62 kinnistu.

Planeeritavate maaüksuste reljeef on ühtlaselt tasane. Üldine langus on idast läänesuunas. Absoluutkõrguste vahe alal on ca 2m.

Planeeritaval Vahi 62 maaüksusel kulgevad elektri madalpinge õhuliinid. Muid tehnovõrke ega -rajatise planeeritavatel maaüksustel ei asu.

4.2.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu kesklinnast ca 3 km kaugusel põhjasuunas üle Emajõe Raadi-Kruusamäe linnaosas. Tartu linna piir kulgeb vahetult planeeringuala läheduses Vahi tänava põhjapoolset külge pidi. Üle Vahi tänava jääb Vahi küla, Tartu vald.

Planeeringuala külgneb põhjast Vahi tänava ja Vahi külaga, idast Nurme tänava ja Raadimõisa elamurajooniga ning teiste üksikelamute kvartalitega, lõunast ja edelast Kummeli ja Välja tänavatega ning korterelamutega ja läänest Salvesti tootmishoonetega.

Lähim kauplus paikneb Kruusamäe tänavas (Raadi pood). Lähim bussiliiklusega tänav on samuti Kruusamäe tänav, lähimad bussipeatused paiknevad Kruusamäe- Muru tänavate ristmiku juures. Lähim lastepäevakodu `Sirel` asub Lubja tänaval (Lubja 14), lähim põhikool on Puiestee 62 (Kroonuaia kool).

Kontaktvööndisse jääva hoonestuse korruselisus ja ruumimõju on erinev. Põhja- ja idapoole jäävad üksikelamud, valdavalt kahekorruselised ja viilkatustega, lõunapool asuvad 2- ja 3-korruselised lamekatustega väiksemad korterelamud. Edelasse jäävad 5-korruselised lamekatustega korterelamud ja läände Salvesti tööstushooned. Kontaktvööndi vanema hoonestuse valdavaks välisviimistluse materjaliks on krohv, samas leidub ka tellise ja laudvoodri kasutust. Uuema hoonestuse (Raadimõisa elamurajoon, Vahi küla) puhul on valdavaks välisviimistluseks krohv ja kivi. Katusekatteks vanemal piirkonna hoonestusel on põhiliselt eterniit, uuemal kivi.

Kontaktvööndi hoonestusjooned on orienteeritud tänavate suhtes, valdavalt paiknevad elamud paralleelselt tänavapoolse krundipiiriga, ehitusjoon on ca 5m kaugusel tänavapoolsest krundi piirist.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on vaheldusrikas. Vanemate üksikelamutega hoonestatud kinnistud Vilja, Vahi, Künni ja Nurme tänavate piirkonnas on valdavalt ca 700m², Vahi küla uushoonestatud piirkonnas on kruntide pindalad üle 1000m². Kontaktvööndi korterelamutega hoonestatud maaüksuste suurused on aga üle 2000m².

Olemasolev kontaktvööndi krundistruktuur on toodud kaardil nr 2.

Kontaktvööndi üksikelamutega hoonestatud kvartalites on piirdeaedade kasutus tihe, korterelamute kinnistu piire ei ole reeglina piirdeaedadega markeeritud.

Planeeringualasse jäävad Vahi ja Kummeli tänavad on kahe-suunalise liiklusega teed, Vahi tänav on kruusakattega, Kummeli tänav asfaltkattega sõiduteeosaga tee. Mõlemal tänaval puuduvad korralikud kõnniteed. Juurdepääsud planeeringualale on eelpool nimetatud tänavatelt.

Planeeringualasse jäävad osaliselt ka kaks ristmikku: Vahi- Nurme- Kummeli ja Tartu- Vahi maantee ristmik ning Kummeli- Kruusamäe- Põllu- Välja tänavate ristmik.

Planeeringulahendus näeb ette liikluskorralduse muudatusi planeeringualal. Planeeritud liiklusskeem vt kaardilt nr 3 ja nr 4.

4.3.Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga muudetakse olemasolevaid krundipiire.

Maakasutuse bilanss on toodud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil ning planeeringu põhikaardil.

Planeeritud ala ehitusjärjekord on jagatud viieks etapiks ja on kavas välja arendada viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist st. üks etapp ühe aasta jooksul jne.

Planeeritud ehitusjärjekord on toodud planeeringu põhikaardil.

4.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud planeeringu põhikaardil.

4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustus jms) ja võimaliku parkimiskorraldusega. Minimaalne kruntide hoonestusala vaheline kaugus on 9 m. Enamuses on hoonestusala vaheline kaugus on min 10 m. Kruntidel kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Kummeli ja Vahi tänavate äärde on määratud min 4 m piir, millest hooned tänavate ääres ei tohi üle minna.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

4.6.1. Tänavate liigitus

Praegu toimub Narva suunalise liikluse sisenemine Tartu linna Nurme tn pikenduse ja Vahi tn kaudu. Pärast Narva mnt rekonstrueerimist suundub liiklusvool Narva maanteele tagasi. Vahi ja Kummeli tn liikluse kasvu mõjutavad tulevikus uued elamualad selles piirkonnas.

Tartu üldplaneeringu alusel on Vahi-Kummeli mitmekorruseliste elamute kvartali piiravad tänavad jaotustänavad (p.8.2.1, tabel 2).

Vahi tänav (tänavakood V06) on Tartu ringtee põhjapoolse osa lülilik. Vahi tn punaste joonte laius on 12,0 m ja oleva sõidutee laius 7,5 m. Vahi tänavale on planeeritud üks elamukvartali sissesõit. Projektkiirus 60 km/h, kiiruspiirang 50 km/h.

Kummeli tänav (K57) ühendab koos Põllu tänavaga Vahi tänavat Puiestee tänavaga. Punaste joonte laius on 23,0 m, oleva sõidutee laius 7,3 m. Kummeli tänavalt on planeeritud sissesõidud elamukvartali parklatesse ja kaubanduskeskusesse. Kokku on Kummeli tänavalt 5 sissesõitu. Projektkiirus on 50 km/h, kiiruspiirang 40 km/h.

4.6.2. Liikluskorraldus

Planeeritud elamuala kvartalisestest teede ühenduskohtadesse Kummeli ja Vahi tänavaga paigaldatakse sisenemisel liiklusmärgid 573 Õueala ja väljumisel 574 Õueala lõpp ja 221 Anna teed.

Kvartalisestel tänavatel, mille äärtes paiknevad parkimiskohad, tuleb õueala kiiruspiirangu täitmiseks rajada ca 70-80 m sammuga jalakäijate ületusradade kohal 6 m pikkused künnised. Liikluskorralduse detailid- liiklusmärgid, märgipostid, teekatte märgised, torupiirded jms lahendatakse tänavaprojektiga.

4.6.3. Tänavate planeeritud ristlõiked

Vahi tänava sõidutee katendi laius on 7,0 m. Tänavapõhjapoolsele küljele on kavandatud 3,0 m laiune kergliiklustee. Tänavapõhjapoolsele küljele 2 m laiune kõnnitee.

Kummeli tänaval on kaks läbivat sõidurada 2x3,5 m ja nende vahel paikneb 3,0 m laiune sõiduteeriba kvartalisse ohutute vasakpöörde sooritamiseks ja jalakäijate ületusradade 2,5 m laiuste äärekiviga tõstetud ohutussaarte paigutamiseks. Sõidutee asfaltkatte kogulaius on 10,0 m.

Kummeli tänava sõidutee lõunapoolne serv jääb praeguse sõiduteekatte joonele ja ei ohusta kaherealise kuuseheki kasvutingimusi. Tänavapõhjapoolsele küljele jääb 2,0 m laiune kõnnitee, lõunapoolisel küljel paikneb 3-4 m laiune kõnnitee, mis on osaliselt väljaehitamata.

Kummeli tänavale on kavandatud perspektiivse bussiliini jaoks kaks tavalise bussi avatud bussitaskut, mille mõõtmed vastavad standardile on $16,5+18,0+12,0=46,5$ m, sügavus 3,0 m .

Kummeli tn lõunapoolsele küljele on planeeritud 1,5 m laiune kõnnitee, et tagada juurdepääs bussiootepaviljonini.

4.6.4. Tänavate katendid

Tänavate katendite konstruktiivsed kihid ja nende paksused määratakse sõltuvalt aluspinnase omadustest tänava ehitusprojektiga.

4.6.5. Ristmikud

Viiekülgne Vahi-Nurme pikenduse-Vahi-Kummeli-Nurme tn ristmik on lahendatud ringristmikuna. Ringristmik tagab hästi kõigi suundade vasakpöörded, vähendab liikumiskiirust ristmikupiirkonnas ja tõstab sellega jalakäijate liiklusohutust. Ringristmiku tšenter on sõltuvalt olevate kinnistute piiride säilitamise soovist nihutatud lääne suunas. Lääne suunas nihutatud ring vähendab soodsalt Vahi küla poolt Tartusse saabujate kiirust.

Ristmiku ringi läbimõõt on $D=14,0$ m, koos ringi ümbritseva sillutatud 2,0 m laiuse ribaga on ringi läbimõõt 18,0 m. Sõidutee normaallaius ringi ümber on 7,0 m, teravamate pöördenurkade juures (Nurme tänavalt Vahi tänavale Narva mnt suunas) aga rohkem. Ringristmik võimaldab liigendbusside, autorongide ja sadulautorongide liiklust. Enne ringristmikku on planeeritud suunavad liiklussaared, mis on ühtlasi ka jalakäijate ületusradade ohutussaarteks.

Kruusamäe-Välja-Põllu-Kummeli tn ristmik on kavandatud neljakülgse lihtristmikuna, kus peatee suunaks on Põllu-Kummeli tn suund.

Kanarbiku tänava, Kummeli tänava ja kaubanduskeskuse ristmik on paljude pöörete tõttu liiklusohulik. Ettepanek on sulgeda Kanarbiku tänava väljasõit Kummeli tänavale. Kanarbiku tänava

tupikusse pääseb Nurme ja Välja tänava kaudu.

Kvartalisestest tänavate ristumisel jaotustänavatega on pöörderaadiuseks $R=8,0$ m.

4.6.6. Parklad

Kavandatud elamukvartalis on kokku 398 korterit. Kvartal paikneb äärelinnas. Eesti Standardi EVS 843:2003 Linnatänavad tabel 10.2 alusel on minimaalselt vaja tagada 1-2 toalistel korteritel 0,9 ning 3 ja enamtoalistel korteritel 1,1 parkimiskohta iga korteri kohta. Selles nõudes sisaldub ka 0,1 parkimiskohta külaliste autodele.

Planeeringus on kavandatud iga korteri kohta keskmiselt 1 parkimiskoht ehk veidi rohkem minimaalsest nõudest ja 0,1 parkimiskohta iga korteri kohta külalistele. Kokku on kavandatud 400 parkimiskohta elanikele ja 40 parkimiskohta külalistele. Enamus elanike parkimiskohtadest paiknevad avaparklates ja väiksem osa elamute all esimese korruse tasapinnas.

Kummeli tänaväärsed külaliste autode parkimiskohad paiknevad Kummeli tänava ja elanike parkimiskohti külaliste omadest eraldava tõkkepuu vahel. Mõned külaliste autode parkimiskohad paiknevad avaparklates. Külalistele on reserviks tiptundidevahelisel ajal üldkasutatavad kaubanduskeskuse parkimiskohad.

Kaubanduskeskusele on kavandatud 1 parkimiskoht 50 suletud brutopinna m^2 kohta, mis teeb 56 parkimiskohta. 2500 m^2 hoone ehitusala puhul (max suletus brutopind 2800 m^2). Planeeritud on parkimiskohti 60.

Planeeritava ala parkimislahendus ja parkimiskohtade arv peab vastama EVS 843:2003. Parkimiskohtade arv peab vastama käesolevale detailplaneeringule.

Kaubanduskeskuse küllastajate peamine sissesõidu suund on Kummeli tänavalt. Sisse pääseb ka Vahi tänavalt, kuid ainult parempöördega.

4.6.7. Keskkonnakaitse

Elamukvartalit piiravad tolmuva katttega tänavad. Elamute rajamiseks ja Kummeli tänava põhjapoolse külje ehitamiseks tuleb maha võtta kasevõsa. Tänavate väljaehitamise alalt eemaldatud mulda kasutatakse planeeritud kvartali haljastamisel.

Tartu kesklinna poole suunduvasse bussitaskusse tuleb paigaldada ootekoda ja prügikast, linnast saabuvate busside peatusesse ainult prügikast.

4.6.8. Nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks

Nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks on üldjuhul vajalikud ainult üldkasutatavates

hoonetes ja avalikes kohtades (MKM, RTL, 24.12.2002;145, 2120). Puuetega inimeste liikumine nõuded lahendatakse vajadusel projektiga.

Tabel 1. Planeeritud parkimiskohad

| <i>Krundi pos nr</i> | <i>Hoone asukoht</i> | <i>Ehitise liik</i> | <i>Suurim lubatud 1-3 toaliste korterite arv hoones kokku</i> | <i>Normatiivne min parkimiskohtade arv</i> | <i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i> |
|----------------------|----------------------|---|---|--|--|
| Pos 1 | Äärelinna vöönd | Elamu | 18 | 18 | 37 |
| Pos 2 | Äärelinna vöönd | Elamu | 14 | 14 | 14 |
| Pos 3 | Äärelinna vöönd | Elamu | 18 | 18 | 18 |
| Pos 5 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 23 |
| Pos 6 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 23 |
| Pos 7 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 23 |
| Pos 8 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 23 |
| Pos 9 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 23 |
| Pos 10 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 23 |
| Pos 11 | Äärelinna vöönd | Elamu | 18 | 18 | 18 |
| Pos 12 | Äärelinna vöönd | Teenindus- hooned, energiatööstuse rajatised | - | 11 | 14 |
| Pos 13 | Äärelinna vöönd | Elamu | 18 | 18 | 18 |
| Pos 14 | Äärelinna vöönd | Elamu | 14 | 14 | 14 |
| Pos 15 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 23 |
| Pos 16 | Äärelinna vöönd | Elamu | 14 | 14 | 14 |
| Pos 17 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 23 |
| Pos 18 | Äärelinna vöönd | Elamu | 18 | 18 | 18 |
| Pos 19 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 39 |
| Pos 20 | Äärelinna vöönd | Elamu | 18 | 18 | 18 |
| Pos 21 | Äärelinna vöönd | Elamu | 18 | 18 | 18 |
| Pos 22 | Äärelinna vöönd | Elamu | 23 | 23 | 35 |
| Pos 24 | Äärelinna vöönd | Jaekaubandus- hooned | - | 56 | 60 |
| Kokku: | | | 398 | | 519 |

Peatüki 4.6 tekstilise osa on koostanud Ilmar Pihlak.

Hinnang Vahi 62 maaüksuse planeeringulahendusega kaasneva liiklusest pärinevate välisõhusaasteainete hajumisele ja naaberalade insolatsioonile on toodud planeeringu lisade kaustas.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise planeeritud hoonestusala ja parkimisala rajamisega seoses. Alal kasvav arukasenoorendik eemaldatakse osaliselt.

Kogu poolavaliku ala haljastus ja heakord lahendatakse eraldi haljastusprojektiga sh. jalgteede täpne asukoht ja mänguväljakute asukohad. Haljastusprojekt tuleb lahendada samaaegselt kvartalisiseste teede projektiga. Projekteerimisel jätta vaatesuunad avatuks. Haljasala on ette nähtud avalikuks kasutuseks planeeritud hoonete elanikele.

Piirete rajamine ei ole lubatud.

Planeeringu koosseisus esitatakse eraldi OÜ Atres Terrae poolt (töö nr 70KP06) koostatud Vahi 62 ja selle lähiala haljastusprojekti eskiis.

Kruntidele Pos 4 ja Pos 23 alad on vabas kasutuses. Pos 4 ja Pos 23 alade hooldamine toimub vastavalt nimetatud elamute valdajate kokkuleppele. Poolavalikele aladele juurdepääsu takistamine mõne krundi poolt on keelatud. Haljasalad on kasutamiseks kogu elamukvartali elanikele, vastavalt kokkulepetele ka kontaktvööndi inimestle.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted on toodud Vahi 62 ja selle lähiala haljastusprojekti eskiislahendusega. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega. Uushoonestuse min tulepüsivusklass on TP-1.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.9.1. Üldosa

Detailplaneeringu antud osas käsitletakse Tartu linnas, Vahi tn.62 krundi ja sellega piirneval alal väliste tehnovõrkude lahendusi. Koostatava tehnovõrkude plaanilahenduse aluseks oli planeeringu arhitektuurse osa joonis, detailplaneeringu lähteülesanne ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeringu ala piirideks on Kummeli tn. ja Vahi tn. ning läänest AS Salvestile kuuluv viljapuuaed. Ala on valdavas osas hoonestamata, mida transiidina läbivad piirkonna tarbeks rajatud tehnovõrgud. Objekt asub Tartu linna ja Tartu valla piirialal. Funktsionaalselt on planeeritav ala elamurajoon.

Tehnovõrkude dimensioneerimisel oli aluseks planeeritud hoonestus ja nende tehnilised näitajad.

Seletuskirjale lisatud tabelis on toodud vajalikud tehnovõrkude võimsused objektide lõikes kui ka kokku.

Planeeringu lahenduse realiseerimine loob eeldused uute korterelamute ja piirkonda teenindava kaubandustootmishoone rajamiseks.

4.9.2. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritava krundi lähiumbruses on järgmised tehnovõrgud:

- Sidekanalisatsioon ja RSS
- Transiitsed ja lokaalsed elektri 0,4 kV õhu- ja maakaabelliinid
- Transiitne 10 kV kõrgepinge kaabelliin
- Olmereoveekanaliseerimine
- Veetorustik
- A ja B kategooria maagaasitorustik

4.9.3. Reovete kanaliseerimine

Olemasolev olukord

Linna ühiskanalisatsioonitorustik on üksikute lõikudena välja ehitatud Kummeli tänaval, mille eelvooluks on Muru tn. kanalisatsioonikollektor DN500. Tartu valla territooriumilt on juhitud survekanalisatsioonitorustik Nurme tn. kanalisatsioonitorustikku. Reoveed läbivad enne looduskeskonda suubumist linna tsentraalse puhastusseadme.

Seni kehtis antud piirkonnas ühisvoolne reovete kanaliseerimise printsiip. Sajuveerestkaevud on rajatud ainult asfaltkattetega aladele (Kummeli-Kruusamäe-Põllu tn. ristmik ja Nurme-Kummeli ristmik).

Käesolevaks ajaks on Tartu linnas kavandatud rajada lahkvoolne kanalisatsiooni süsteem. Antud piirkonnas ei ole sajuveele eelvoolorustikke rajatud.

Planeeritud lahendus

OLMEREOVEED

Arvutuslik elanike arv piirkonnas suureneb ca 900 inimese võrra. Reoveekogused suurenevad antud piirkonnas 46 m³/d võrra. Järk-järgulisel ülemisel lahvoolsele reovete kanaliseerimisele ja uute sajuveetorustike rajamisega, vabaneb olemasolevates ühisvoolsetes torustikes võimsus, mida saab kasutada suurenevate olmereovete koguste kanaliseerimiseks.

Valgala eelvooluks jääb Muru tn. kanalisatsioonikollektor. Planeeringu alal korterelamute olmereovete eelvooluks on planeeritud Kummeli tänaval olemasolev ja sinna rajatav olmereoveetorustik.

Planeeringuga on ette nähtud vaba ala ka Vahi tänavale isevoolse olmereoveekanaliseerimise

rajamiseks. Käesoleva planeeringu mahus rajatavate elamute olmereovee kanaliseerimiseks ei ole Vahi tn. torustiku välja ehitamine vajalik, kuid Tartu valla maa-alale rajatavate eramute reovete kanaliseerimise eelvooluks on see soovitatav.

SAJUVEED

Planeeringu alal kõvakattega pind suureneb oluliselt, mistõttu sajuvete ära juhtimiseks ei piisa selle pinnasesse imutamisest. Sajuvede kanaliseerimise lahenduse koostamisel on lähtutud AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistest tingimustest ja büroo Entec'i poolt koostatud Tartu linna sajuvete kanaliseerimise skeemist. Sajuvede kanaliseerimise eelduseks on väljaspool planeeringu ala Vahi tänavale sajuveetorustiku DN1000 rajamine, ning Emajõe lammialal eelvoolu kraavistikuga välja ehitamine. Vahi tänavale tuleb kogu planeeringu ala piires rajada sajuveetorustik DN500. Kummeli tänavale rajatava sajuveetorustiku eelvooluks Vahi tänavale rajatav sajuveetorustik DN500. Kummeli tänavale sajuveed (valgala ca 4000 m²) tuleb suunata kinnistu juurdepääsutee (pos.11 ja pos.12) juurest kuni Vahi tänavale rajatavasse sajuveetorustikku. Peale sajuveekollektori DN800 välja ehitamist võib Kummeli tn. sajuveed suunata Põllu tn. ja Kummeli tn. ristmiku piiresse rajatavasse sajuveetorustikku DN800. Läbi kinnistute kulgevale ühiskanalisatsioonitorustikule tuleb kehtestada tehnovõrkude servituut. Planeeringu alal paiknevate autoparklate sajuveed tuleb enne linna ühiskanalisatsiooni suunamist puhastada lokaalsetes liiva-õlipüüdurites. Sajuveetorustike projekteerimisel tuleb ette näha koht reoveeproovide võtmiseks.

4.9.4. Välisveevarustus

Olemasolev olukord

Käesoleval ajal paikneb Kummeli tänaval üksikute lõikudena linna ühisveevõrgitorustik Ø100 mm. Torustik funktsioneerib normaalselt. Tuletõrjervee tarbeks on torustikul tuletõrjehüdrandikaevud.

Planeeritud lahendus

Planeeringu alale rajatavate objektide tarbeks tuleb rajada uued veetorustikud Vahi ja Kummeli tänavale. Torustikud tuleb omavahel ringistada läbi planeeringu ala kulgevate veetorustikega. Ühisveevõrgi veetorustikele, mis kulgevad läbi kinnistute tuleb seada tehnovõrkude servituut. Tuletõrjervee saamiseks tuleb uutele tänavatorustikele rajada tuletõrjehüdrandid.

4.9.5. Soojavarustus

Olemasolev olukord

Planeeringu ala ei kuulu kaugkütte piirkonda. Lähim kaugkütte soojusvõrk asub Muru tänaval. Lähim kesksurve maagaasitorustik asub Nurme ja Vahi tänav ristmikul.

Planeeritud lahendus

Tellijal poolt tehtud majanduslikel kaalutlustel näeb planeeringu lahendus ette hoonete soojavõrgu

lahendamise lokaalsete maagaasil töötavate väikekatlamajade baasil, mille soojusvõimsus ei ületa 300 kW. Piki Kummeli tänavat on planeeritud maagaasitorustik haruühendustega kinnistutele. Kinnistuid transiidina läbivatele gaasitorustikele tuleb seada tehnovõrkude servituut.

4.9.6. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Planeeritavat ala läbib transiidina kaks kõrgepinge kaabelliini: „Meruski” ja „Konservi” alajaamadeni. Vahi tn.62 kinnistule on paigaldatud „Meruski” alajaama 0,4 kV kaabelliinid, mis toidavad elektrienergiaga Tartu valla maa-alal paiknevaid eramuid. Kaablitrossid ristuvad Vahi tänavaga iga 70m järel. Vahi tänavale on rajatud 0,4 kV õhuliin, millele on monteeritud ka üksikud tänavavalgustid. Kummeli tänaval välisvalgustus puudub.

Elektrivarustuse planeeritud lahendus

Planeeringu-ala elektrivarustuseks ette nähtud kaks komplektalajaama, milliste toide on OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkonna tehniliste tingimuste kohaselt ette nähtud sisselõikega Nõmme-Meruski 10 kV kaablisse. Kaablitrossid rajatakse ringtoiteliselt pikki Kummeli ja Vahi tänavaid.

Objektide 0,4 kV elektritoide on ette nähtud maakaablitega. Elektrienergia kaablivõrk on planeeritud rajada ühe alajaama piirkonnas ringtoitena. Igale krundile paigaldatakse krundi piirile liitumiskilp.

Sõiduteede ja ehitusalale jäävad olemasolevad elektrikaablid tuleb ümber tõsta.

Tänavavalgustuse planeeritud lahendus

Valgustus Kummeli tänaval on ette nähtud puitpostidel, NA-lampvalgustitega, rippkaabliga, toiteühendusega Kruusamäe tänava olemasolevalt liinilt. Vahi tänaval olemasolevad valgustimastid tuleb demonteerida ja paigaldada vastavalt planeeritud lahendusele. Elektritoide võtta Nurme tänava välisvalgustusliinilt.

Planeeringu-ala sissesõiduteede ja parklate valgustus on ette nähtud ühendada vastava kinnistu elektripaigaldisga.

4.9.7. Sidevõrk

Olemasolev olukord

Planeeringu alal siderajatised puuduvad. Lähim RSS asub Kruusamäe tn.34 hoones, mis on planeeringualast mõnekümne meetri kaugusel.

Planeeritud lahendus

Planeeringu ala elamute varustamiseks sidevõrguga tuleb Kummeli tänavale rajada

sidekanalisatsioonitrass. Torustikud monteerida kõnnitee alale. Kaablivõrgu jaotuskabid tuleks monteerida elamugruppi siseneva jaotusvõrgu kohtadesse. Planeeritud sidevõrguga liitujate arv on 300 abonenti. Läbi kinnistute kulgevatele sidetrassidele tuleb kehtestada tehnovõrkude servituut.

Vahi tänavale on ette nähtud võimalus sidekanalisatsiooni välja ehitamiseks, mille abonendid oleksid Tartu valla territooriumil paiknevad objektid.

Koostas: Eenok Järg

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeritavad hooned ei ole keskkonnale ohtlikud. Sellest tulenevalt planeeringualal keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Kõigile kruntidele on planeeritud vastavad suletavad prügikonteinerid (min 2 tk). Jäätmeruum asub kortermajade esimesel korrusel. Prügikonteineritele peab olema tagatud prügiautode juurdepääs. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud planeeringu põikaardil.

Kohustusliku ehitusjoone määramine ei ole vajalik.

Maaüksuse aadressiga Vahi tn 62, Tartu linn detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste mõjude hinnang ja linnaruumiline analüüs on toodud planeeringu lisade kaustas.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Kruntidele Pos 1, Pos 3, Pos 6; Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11, Pos 12 ja Pos 13, Pos 15, Pos 16, Pos 17, Pos 18, Pos 19, Pos 20, Pos 21, Pos 22, Pos 24, Pos 28 on vaja seada teeservituut seoses juurdepääsude tagamisega planeeritud kinnistutele.

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus on seoses tehnorajatistega, mis on juhitud läbi ühe krundi teisele krundile.

Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele servituudile.

Servituudi seadmise vajadusega alad on vastavalt servituudi liigile fikseeritud palneeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub elumupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

- 1 Planeeringulahendus võimaldab kruntide elavat kasutamist pea kõikides osades.
- 2 Juurdepääsutee kulgeb vahetult hoonete eest võimaldamaks ülevaadet, kes kuhu liigub.
- 3 Tõkkepuude kasutamine.

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

atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;

- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (uksehoidja, majahoidja, naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omadid võõrastest);
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeritavaid piiranguid käsitletakse punktides 4.6.1. ja 4.12.

4.15. 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.

4.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev planeering on aluseks maa-alale elamukvartali projekteerimiseks, ehitamiseks.

Kruntide ehitusõigused realiseerib iga krundi valdaja või arendaja sh. krundisisese valgustuse ja sadevete ärajuhtimise ning kvartalisised tänavad. Lisaks realiseerib krundi omanik (või arendaja) vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Teede ja ristmike väljaehitamine toimub (linna maal) eelarveliste vahendite olemasolu korral; ehituse aeg määratakse Tartu linna arengukavaga. Juhul kui arendaja soovib hoonestamisega alustada varem kui arengukavas märgitud tähtaeg, võimaldab Tartu Linnavalitsus arendajal planeeritavate kruntide teenindamiseks vajalikus mahus välja ehitada juurdepääsuteed, kergliiklustee, tänavad (sh Vahi ja Kummeli), ristmikud (sh Vahi-Nurme-Kummeli), sadameveekanaliseerimise ja välisvalgustuse oma (st arendaja) vahenditest.

Enne ehitustegevuse algust tuleb saavutada Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnaga kokkulepe tänavate väljaehitamise ja sajuvete kanaliseerimise küsimuses. Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on Vahi ja Kummeli tänavate, Vahi-Nurme-Kummeli ristmiku ja sadamevee kanalisatsiooni väljaehitamine.

Krundisiseste parklate, jalgteede ja ühiskasutusega ala rajamiseks tuleb koostada eraldi projektid kvartali sisetänavate koosseisus. Planeeringuga kavandatavad krundisisised liikumistee jäävad krundiomanike hooldada ja kasutada.

Hoonete projekteerimisega paralleelselt peab toimuma avalike alade projekti koostamine. Vastavalt hoonete etapilisele valmimisele peab olema kasutamiskvalifitseeritud ka avalik puhkeala. Kinnistu positsioonitähisega nr 4 antakse üle positsioonidel 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11 ehitatavatele korterelamute elamuühistutele, võrdsetes osades, peale eelmainitud elamute valmimist ja korteriühistute moodustamist.

Kinnistu positsioonitähisega nr 23 antakse üle positsioonidel 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 ehitatavatele korterelamute elamuühistutele, võrdsetes osades, peale eelmainitud elamute valmimist ja korteriühistute moodustamist.

Enne ehitusloa väljastamist peab olema saavutatud kirjalik kokkulepe sadamevee trassi ja Kummeli tänavate väljaehitamise osas. Veetrass ehitatakse välja vastavalt omaniku (arendaja) ja Tartu Veevärgi kokkuleppele.

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele.

5. Kooskõlastuste kokkuvõte

| <i>Jrk nr</i> | <i>Kooskõlastatav instants</i> | <i>Kooskõlastuse kuupäev</i> | <i>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</i> | <i>Kooskõlastuse asukoht</i> | <i>Märkused</i> |
|---------------|--|------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| 1 | <i>Tartu LV linnamajanduse osakond</i> | 7.05.2007 | Juhataja Rein Haak | Planeeringu põhikaart ja lisad lk 228 | Märkused läbivaatuslehel |
| 2 | <i>Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond</i> | 11.01.2007 | Linnaarhitekt Tiit Sild | Planeeringu põhikaart | Rõdud ja terrassid võivad ulatuda üle planeeritud hoonestusala eeldusel, et ei segataks jalakäijate ja autode liiklust. |
| 3 | <i>Lõuna-Eesti Päästekeskus</i> | 12.01.2007 nr 7-13/2-33 | Peainspektor Pjotr Vorobjov | Planeeringu põhikaart | Ette näha tuletõrjehüdrandid Vahi tn.-le vastavalt normidele. |
| 4 | <i>Kummeli 2 omanikud</i> | 16.01.2007 | Juhatuse liikmed V. Aedmaa ja T. Gubenko | Planeeringu põhikaart | |
| 5 | <i>Tartu Vallavalitsus</i> | 26.01.2007 | Vallavanem Aivar Soop | Lisad lk 226 | |
| 6 | <i>OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond</i> | 4.12.2006 | Juhtivspetsialist Enn Kitsnik | Tehnovõrkude planeering | Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. |
| 7 | <i>Elion Ettevõtted AS</i> | 6.12.2006 | Sideinsener Valdur Lints | Tehnovõrkude planeering | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. |
| 8 | <i>Tartu Veevärk AS</i> | 19.04.2007 nr 313 | P. Pindma | Tehnovõrkude planeering | Kooskõlastus kehtib koos sademevee eelvoolu eskiisprojektiga. |
| 9 | <i>Raadimõisa Gaas OÜ</i> | 23.04.2007 | Toomas Ruusmaa | Tehnovõrkude planeering | |

Graafiline osa