

# REIB



Rakendusgeodeesia  
ja Ehitusgeoloogia  
Inseneribüroo OÜ

Äriregistri kood 10434933

**Planeeringute teenistus**  
Ujula 2  
51008 Tartu

Telefon 372 733 7142

Faks 372 733 7141

e-post [planeering@reib.ee](mailto:planeering@reib.ee)

---

TEGEVUSLITSENTSID: 251 MA, 132 MA-k. REGISTREERINGUD: EG-, EH-, EK-, EO-, EP10434933-0001

**Tartu maakond Tartu vald  
Vahi alevik**

**Kalvi ja Suure-Riistapuu maaüksuste ning lähiala  
DETAILPLANEERING**

Kalvi kinnistu osas

**PL-0024**

**Teenistuse juht**

**Külli Kell**

**Planeerija**

**Kersti Vahtla**

**DP huvitatud isik**

**Piibeleht Arendus OÜ**

**Tartu 2012**

A. SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alus .....	3
2. Detailplaneeringu koostaja.....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	4
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
7. Olemasoleva olukorra analüüs .....	5
8. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
9. Kruntide ehitusõigus .....	7
10. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	8
11. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
12. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
13. Ehitistevahelised kujad .....	11
14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	11
14.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	11
14.2 Veevarustus ja Kanalisatsioon .....	12
14.3 Heitvee ja sademete vee ärajuhtimine .....	13
14.4 Soojavarustus .....	14
14.5 Elektrivarustus.....	14
14.6 Sidevarustus .....	15
14.7 Välisvalgustus.....	15
14.8 Tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad.....	15
14.9 Tuletõrje veevõtukohtade paiknemine ja hüdrandid .....	16
14.10 Tehnovõrkude koondtabel .....	17
15. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	17
16. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	17
17. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	18
18. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	18
19. Servituutide vajaduse määramine.....	18
20. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine .....	18
21. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuse seadmine .....	18
22. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	19
23. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	19
24. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	19
25. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL.....	20
B. GRAAFILINE MATERJAL .....	21
C. LISAD.....	32

## **A. SELETUSKIRI**

### **1. Planeeringu koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Kalvi maaüksuse omanik OÜ Piibelet Arendus ja Suure- Riistapuu maaüksuse omanik Marju Truus.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on algatamise taotlus nr DP 34, mis laekus 31.05.2007.a ja taotlus nr DP 47, mis laekus 18.07.2006.

Detailplaneeringu koostamise aluseks Tartu Vallavalitsuse 5. septembri 2007.a korraldus nr 388 ja Lisa 1 selle juurde Vahi külas asuvate Kalvi ja Suure-Riistapuu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP- 22- 2007.

### **2. Detailplaneeringu koostaja**

Vahi alevikus asuvate Kalvi ja Suure-Riistapuu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu Kalvi kinnistut hõlmava osa planeerijaks on:

*REIB OÜ Planeeringute teenistus  
Ujula 2 51008 Tartu  
tel 733 7142*

### **3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Planeeringu eesmärk vastavalt lähteülesandele on jagada Kalvi maaüksus ja osaliselt Suure-Riistapuu maaüksus kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigused Kalvi maaüksuse osas äri- ja elamufunktsiooniga hoonete, Suure- Riistapuu maaüksuse osas üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks anda lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletakse ainult Kalvi ja osaliselt Astelpaju tn 1 maaüksuseid. Suure-Riistapuu kinnistu detailplaneeringut koostab teine firma.

- Kalvi maaüksus planeeritakse jagada kolmeks krundiks, millest ühele tuleb tankla, teisele äri- ja teenindushoone ning kolmas on teemaa.
- Astelpaju tn 1 maaüksusest eraldatakse krunt juurdepääsuks nii Kalvi kinnistule kui tagapool paiknevale elurajoonile: olemasolev kinnistu planeeritakse jagada kaheks krundiks: ühest moodustatakse teemaa krunt ja teine säilitab oma senise sihtotstarbe ning olukorra.

Planeeringuala ulatus lähteülesande kohaselt ca 6 ha. / käesoleva planeeringu kohaselt 2,4 ha.

Andmed kogu planeeringualale jäävate (ca 6 ha) maaüksuste kohta:

#### **Kalvi**

- katastriüksus nr 79401:006:0413
- omanik- OÜ Piibeht Arendus
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa
- pindala- 15798 m<sup>2</sup>

#### **Suure- Riistapuu**

- katastriüksus nr 79401:006:0058
- omanik- Marju Truus
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa
- pindala- 14.77ha (jääb planeeringualasse osaliselt)

#### **Astelpaju tn 1**

- katastriüksus nr 79401:006:0370
- omanik- Tartu Elu Sõna Kogudus;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 16350 m<sup>2</sup> (jääb planeeringualasse osaliselt)

Lisaks jääb planeeringualasse osa omandisse vormistamata tee maa-alast.  
Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Tartu valla üldplaneering
- Tartu valla ehitusmäärus
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017
- Tartumaa maakonnaplaneering
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed”

### **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on kasutatud olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan.

Alusplaani koostaja – EOMAP OÜ Maamöödukeskus, tegevuslitsents 343MA 07.12.2005, töö nr 27T039, mõõdistamise aeg juuni 2007. Geodeetiline alusplaan on kooskõlastatud tehnovõrguvaldajatega.

## 6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu maakonnas Tartu vallas Vahi alevikus, vahetus kauguses lõunasuunas asuvast Tartu linnast, ca 3,5 km kaugusel kirdesuunas asuvast Kõrveküla alevikust. Planeeritava ala funktsionaalne seotus naaberalade ja Tartu linna üldkeskusega on tänu krundi asukohale ning korralikule tänavavõrgule hea. Planeeringuala jääb Tartu linna keskust läbiva magistraal/põhitänav Narva mnt vahetusse lähedusse.

Ehituskruunid planeeringuala kontaktvööndis on põhiplaanilt ruudu- ja ristkülikukujulised, nende hoonestusalad valdavalt 20% krundi pinnast.

Hooned paiknevad valdavalt krundi keskel. Planeeringuala piirkonna arengueeldused on suurepärased tulenevalt logistiliselt heast asukohast Tartu-Jõgeva-Aravete (T-39) ja Jõhvi-Tartu-Valga (T-3) liiklusmagistraalide suhtes ning piirnemisest Tartu linnaga.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt ehitatakse välja kergliiklustee ühendus Jõhvi-Tartu-Valga mnt pidi Kõrvekülalt Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ristini. Olemasolev kergliiklustee kulgeb Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ääres. Seda on plaanis pikendada vastavalt valla üldplaneeringule piki Tartu-Jõgeva-Aravete maanteed Lähteni.

Tartu valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks polüfunktsionaalne keskuse maa. Selle all mõeldakse asula keskust või segaehitusala küla piires, kus on elamud, ameti- ja valitsusasutused; äri- ja büroohooned; kultuuri- ja kogunemisasutused ning haljasalad.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses paiknevad vajalikud tehnovõrgud: olemas on elektri-, ja sidevarustus (kaugus kinnistu piirist vastavalt 100m ja 30m) ning tänavavalgustus. Gaasivarustuseks vajalik liitumispunkt jääb 300 m kaugusele. Vee- ja kanalisatsioonitrasside liitumisvõimalused on raadiuses 190-600m.

Liikluskorraldus, maakasutus, jalakäijate liikumissuunad (Kaart 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed).

## 7. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala asub Tartu vallas Vahi alevikus Tartu linna piiri ääres. Planeeringuala võtab enda alla kogu Kalvi kinnistu ning väikese osa sellega külgnevast Tartu-Jõgeva-Aravete maanteest, lisaks osaliselt ka Astelpaju tn 1 kinnistu (vt. Kaart 1. Situatsiooniskeem, Kaart 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja Kaart 3. Olemasolev olukord).

Planeeringuala on hoonestamata. Kalvi kinnistu on osaliselt võsastunud, idaküljes paikneb kraav. Väikeelamud jäävad planeeringualast itta teisele poole kraavi (Tartu vald), samuti ka kaugemale läände ja edelasse teisele poole Jõhvi-Tartu-Valga maanteed (Tartu linn).

Sõidukite ja jalakäijate olemasolev juurdepääs planeeringualale on Astelpaju tänavalt, mis on planeeringuala lõigus asfaltkatttega kahesuunaline tänav.

Krundi maapind on ühtlane, kerge langusega ida suunas. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 45.00m – 43.20m. Krundi kagunurgas on veidi madalam koht, kus kõrgused on ligikaudu 42 m ja 41 m.

Olemasolevad vajalikud tehnovõrgud paiknevad Astelpaju tänava ja Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres.

## Piirinaabrid

- Lõunas: Astelpaju tn 1 79401:006:0370 Elamumaa 100%.
- Põhjas: Riigi reservmaa piiriettepanekuga maa ja Aru 79401:006:0045 Transpordimaa 100%.
- Idas: Viirpuu tänav 79401:006:1176 Transpordimaa 85% Tootmismaa 15%, Aabeli 79401:006:0503 Elamumaa 100%.
- Kagus: Suure-Riistapuu 79401:006:0058 Maatulundusmaa 100%.
- Läänes: T-3 Jõhvi-Tartu-Valga 79401:006:0203 Transpordimaa 100%.
- Kagus Tartu linna tänav Aruküla tee

## Planeeringualal kehtivad trasside ja maanteede kaitsevööndid:

- sidetrass, kaitsevöönd 2+2m
- kõrge- ja madalpinge maakaabelliinid, kaitsevöönd 1+1m
- elektriõhuliin koos tänavavalgustusega, kaitsevöönd 2+2m.
- Jõhvi-Tartu-Valga maantee teekaitsevöönd 50m
- Jõhvi - Tartu - Valga maantee sanitaarkaitsevöönd 300 m

## 8. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevate maaüksuste baasil moodustatakse:

- 2 ärimaa sihtotstarbega krundi
- 1 transpordimaa krunt Astelpaju tn 1 maaüksuse baasil avalikult kasutatava juurdepääsutee jaoks
- 1 transpordimaa krunt Kalvi kinnistu nurgast avalikult kasutatava juurdepääsutee ning ohutussaare jaoks
- Säilib elamumaa sihtotstarbega krunt Astelpaju tn 1.

Planeering näeb ette Kalvi mü krundi (**15798 m<sup>2</sup>**) jagamise kolmeks krundiks, kus

- **Kalvi** krundi suuruseks jääb **13344 m<sup>2</sup>**
- moodustatava **POS 1** krundi suurus on **2374 m<sup>2</sup>**
- moodustatava **POS 3** krundi suurus on **80 m<sup>2</sup>**.

Planeeringuga tehakse Astelpaju tn 1 maaüksusest (**16350 m<sup>2</sup>**) äralõige transpordimaa (Astelpaju tänav) krundi moodustamiseks, kus

- moodustatava **POS 2** krundi suurus on **1490 m<sup>2</sup>**
- **Astelpaju tn 1** krundi suuruseks jääb **14860 m<sup>2</sup>**.

Krundi jaotamisest, moodustatud kruntide suurusest ja kruntidele planeeritud ehitusõigusest annab ülevaate planeeringu põhijoonis (Kaart 4).

## 9. Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga kavandatud kruntide ehitusõigus kajastub allolevas tabelis.

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Hoone suurim lubatud ehitusalune pind	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus
Kalvi	Ä 100%	*3200 m <sup>2</sup>	1	Kuni 3 korrust (12 m)
POS 1	Ä 100%	712 m <sup>2</sup>	1 tankla	1 korrus
POS 2	L 100%	-	-	-
POS 3	L 100%	-	-	-
Astelpaju tn 1	E 100%	Säilib ol.ol.	Säilib ol.ol.	Säilib ol.ol.

\* hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ärimaa sihtotstarbega krundil kuni 30% krundi pindalast, kuid mitte üle 3200m<sup>2</sup>.

Ehitise suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

Kui kavandatakse rajada Kalvi maaüksuse hoonemaht maksimaalse ehitusaluse pinnaga, siis maksimaalse lubatud korruselisuse rakendamine kogu hoone mahus on keelatud (lubatud nn astmeline ehitus).

Krundi ehitusõigus kajastub kaardil 4.

**Krundi kasutamise sihtotstarbed** Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määruse nr 155 “Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” sätestatud korra alusel:

- ärimaa (002; Ä) – ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa: – teenindusehitiste maa; äri eesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa;
- transpordimaa (007; L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sh teemaa;

Hoone kasutamise sihtotstarbed on toodud allolevas tabelis.

Tabel 2

Kood	Krundi aadress	Hoone kasutamise sihtotstarbed
12300	KALVI	Kaubandus- ja teenindushooned
12200		Büroo- ja administratiivhooned
12431		Allmaa- või pealmaagaraaž
12432		Parkimishoone
12316	POS 1	Bensiinjaama hoone

## 10. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusala kaugused krundi piirist on vastavalt 5m-28m (vt. põhijoonis).

Joonistel esitatud hoonestusala on suuremad kui lubatud ehitusalune pindala, mis võimaldab arhitekt-projekterijal läheneda tööle loomingulisemalt ning kavandada lubatud mahtude juures visuaalselt nauditavama objekti (ehitised).

Hoone võib püstitada vaid planeeringu põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse.

Lisaks hoonetele võib planeeritud hoonestusalale rajada ka teid, parklaid, istutada kõrghaljastust.

## 11. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on planeeritud Astelpaju tänavalt, lubatud on nii vasak- kui parempöörded. Juurdepääsude planeerimise juures on arvestatud:

- olemasoleva tänavavõrgustikuga
- koostamisel oleva Tartu põhjapoolse ümbersõiduga (Lõuna Regionaalne Maanteeamet „Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu ümbersõidu eelprojekt 2002/EE/16/P/PA/009”)
- Liikluslahendus OÜ poolt 2012. aasta juulis-augustis koostatud Töö nr: 0812/01 „Tartus tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga, Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tn ringristmiku eskiislahendused”.

POS 3 ja POS 2 (Astelpaju tänav) on planeeritud avalikuks tänavaks. POS 2 teemaa laiuse määramisel on lähtutud Suure-Riistapuu detailplaneeringu eskiisist, milles vastav laius on 16m. Kavandatava tee tarbeks krunditakse välja 16 meetri laiune teekoridor: 7 meetrit sellest jääb sõidutee alla ning ülejäänud maa-ala jaguneb kummalegi poole sõiduteed kergliiklustee (3m) ja ühele poole teed haljasala (3m) tarbeks. Tänavatäpsed parameetrid lahendatakse tee projektiga.

- Astelpaju tänavale määratakse kaitsevöönd 5m.

### ***Ringristmiku lahendus***

Põhijoonisele on kantud Liikluslahendus OÜ Töö nr: 0812/01 „Tartus tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga, Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tn ringristmiku eskiislahendused” **lahendusvariant 2 (joonis 0812/01-2, Ringristmik kuni Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamiseni)**, mis on ette nähtud ehitada, kui soovitakse realiseerida Kalvi ja Kvissentali tee 15 planeeringuid.

**Lahendusvariant 1 (joonis 0812/01-1, Ringristmik Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamisel)** perspektiivne lahendusvariant, mis on võimalik realiseerida, kui rajatakse tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga Tartu põhjapoolse ümbersõidu Kvissentali liiklussõlm.

- ***Planeeringus on Lahendusvariant 1 ringristmiku laienduse ulatus kantud joonisele lilla viirutuse ja katkendjoonega.***
- ***Nii käesolevas planeeringus kui töös nr. 0812/01 on arvestatud Maanteeameti 08.06.12 nr 15-2/12-00070/216 kirjas olevate nõuetega.***

Kuna käesoleval ajal on Astelpaju tänaval suhteliselt suur tõus väljasõidul Aruküla teele, siis on teeprojekti vertikaallahenduse koostamisel oluline järgida nõuet, et pealesõidu tõusu pikikallet ei tohi 20 meetri ulatuses arvestatuna peasuuna sõidutee välisservast kavandada suuremana kui peasuuna teepeenra põikkalle (maanteede projekteerimismõnede eelnõu). Teeprojekti



koostamisel selgub samuti, kas tee pikikaldele esitatavaid nõudeid arvestades on võimalik rajada täiendavat (madala kõnnitee äärekiviga) juurdepääsu Astelpaju tn 1 krundile.

Uute kergliiklusteede vajalikkus ning lahendused määratakse antud piirkonna edasiste liikluskorralduslike projektidega (ringristmik) ja kooskõlas Jõhvi-Tartu-Elva maantee ümbersõidu eelprojekti Tartu põhjapoolse ümbersõidu lahendusega.

Jalakäijate põhimõtteline liikumistrajektor on näidatud põhijoonisel; jalakäijate täpsem liikumistee selgub projekteeritavate hoonete asukohast ning nende sissepääsudest. Planeering näeb ette jalakäijate liikumisvõimaluse väikeelamute piirkonnast (Viirpuu tänavalt) planeeritava uue ringristmikuni, terviserajani ja kaubandushooneni. Kõnnitee jaoks reserveeritud maa-ala paikneb Kalvi krundi idaküljel.

Planeeritava krundi sissesõiduteed ja parkimine projekteeritakse koos hoonestusprojektiga, võttes aluseks EVS-843/2003 „Linnatänavad” nõuded. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja tagavaraväljapääsude juurde) ning lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

**Sõiduteede, jalgteede, parklate ja hoonete asukoht ning ruumiline lahendus täpsustatakse ehitiste projekteerimise käigus. Ristmike ja teede täpne asukoht ja mõõdud tuleb lahendada teeprojekti käigus.**

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud sõidutee ja hoonestusala võimalik asukoht krundil.

- **Liiklusmaa ala** - planeeritud teed või parkla võib ehitada joonisel näidatud liiklusmaa alasse; parkivate autode manööverdusalale hoonestust mitte kavandada.
- **Hoonestusala** – hoonestuse alla jääv maa-ala. Hoonestusalale, kuhu hooneid ei ehitata, võib rajada ka juurdepääsud ja/või parkla.

### ***Parkimine***

Planeeringuala asub äärelinna parkimisvööndis. Sõiduautode parkimine on ette nähtud krundisisiselt vaid parkimiseks ette nähtud alal. Teede ääres parkimine ei ole lubatud. Parkimiskoha mõõduks on arvestatud 2,5x5,0m. Parkimisala teenindava juurdepääsutee laiuseks arvestada 6,0 m.

Planeeritud haljasalade arvelt (20% kinnistu pinnast) parkimist rajada ei tohi.

Sõiduautode parkla on soovitatav haljastuse abil jagada kuni 10 autokohaga osadeks. Parklas on ette nähtud liiva- ja õlipüüdurid. Parkimist võib projekteerida Kalvi krundil ka osaliselt maa-alusena, jalgratastel varjualusena.

### ***Äri- ja teenindushoone parklakohtade arvutuskäik***

3200 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga, osaliselt 3-korruseline uus kauplus vajab normatiivselt 163 parkimiskohta. Normijärgne parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2003 „Linnatänavad” nõuded Tabel 10.1 (parkimiskoht/suletud brutopinna m<sup>2</sup>):

- ehitise liik 6. Kauplus- uus; ehitise asukoht äärelinnas 1/50  
1. Asutus uus, suure küllastajate arvuga ehitise asukoht äärelinnas 1/50
- $3200m^2 + 3200m^2 + 1600m^2 = 8000 m^2$  brutopind (arvestatud, et 3.korruse pind on 1 korrusest ½ võrra väiksem.)
- $P = A * n \Rightarrow P = 1/50 * 8000 = 160$  parkimiskohta kogu brutopinna kohta
- normijärgselt peab olema parkimiskohti 163 (160 tavakohta ja lisaks 3 invakohta)

Lisaks on soovitatav arvestada kaubikute parkimisvõimalusega (5 kohta).

### ***Jalgrattaparkla arvutus***

Normijärgne parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2003 „Linnatänavad” nõuded Tabel 10.8 (Kauplus; 1/60 parkimiskoht/suletud brutopinna m<sup>2</sup>):

$P = A * n \Rightarrow P = 1/60 * 800 = \underline{133}$  parkimiskohta kogu brutopinna kohta

Jalgrataste parkimine ja parkla täpne asukoht lahendada projekteerimise käigus.

### ***Tankla parklakohtade arvutus:***

- ehitise liik 7. Teenindusjaam, tankla; ehitise asukoht äärelinnas 1/20
- $P = A * n \Rightarrow P = 1/20 * 712 \text{ m}^2 = 35,6$  parkimiskohta kogu brutopinna kohta
- normijärgselt peab olema parkimiskohti 35

**NB! Lähtuvalt ülaltoodud valemist on maksimaalne võimalik autode ja jalgrataste parkimiskohtade arv ja projekteeritav hoone maht otseses sõltuvuses.** Parkimiskohtade täpne vajadus ning võimalik parkimiskorraldus selgub ärihoone ja tankla mahu projekteerimisel. Juurdepääsud, sõidukite ja jalakäijate liikumissuunad on näidatud kaardil 4 ja üldine piirkonna liiklusskeem kaardil 2.

### ***Müra***

Planeeringualale ulatub Jõhvi-Tartu-Valga maantee 50m teekaitsevöönd ning 300m sanitaarkaitsevöönd, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. MPN tabelis 1.25 välja toodud maanteeäärsete vööndite mõju tase, elukeskkonna iseloomustus ja võimalused majanduslikuks kasutamiseks toob välja, et riigimaantee sanitaarkaitsevööndis inimese elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Planeeringuala jääb sanitaarkaitsevööndisse, mis tähendab, et selle vööndi ulatuses võib maanteeliiklusest põhjustatud müratase (nii hoonetes kui väljaspool hooned) ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Seega on hoonete projekteerimisel vajalik arvestada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002. a. määruses nr 42 esitatud normatiividega ning võtta tervise kaitseks tarvitusele normmürataset tagavaid meetmed.

## **12. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Haljastatava ala osakaal ärihoone krundil on minimaalselt 20% krundi pindalast. Olemasolev haljastus säilitada maksimaalses võimalikus mahus. Kalvi maaüksuse osas peab säilima roheline puhveralana krundi idaosa kraaviäärne haljastatud piirkond. Ühtlase kaitsevööndi tagamiseks istutada täiendavat haljastust. Planeeringuga nähakse ette haljastusprojekti koostamine ehitusprojekti koosseisus.

POS 1 krundi haljastus tuleb lahendada koos tankla projektiga, kui on selgunud tankla mahud, asukoht ja parkimiskohtade vajadus.

**Mõlemal krundil tohib haljastust rajada ka joonisel märgitud hoonestusalale, kui ei soovita rajada hoonet maksimaalse lubatud ehitusaluse pinnaga.**

NB! Kõrghaljastus ei tohi takistada nähtavust tänavale väljasõidul. Haljastuse ja hoonete/rajatiste planeerimisel tagada normikohased nähtavusalad ristmikul ja teedel.

Ärihoone kaubalaadimisala planeerida hoone põhjakülge. Kui hoone logistika seda ei võimalda, tuleb laadimisala lahendada visuaalselt varjatuna (võresein, looduslik piire vms) ja võimalikult vähe eramurajooni häirivana.

Tulevaste hoonete prügikonteinerid ja muud positiivset üldilmet rikkuda võivad tehno-rajatised peavad olema varjatud.

### ***Piirde***

Antud planeeringuga kruntidele piirdeid ei kavandata. Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on näidatud planeeringu põhijoonisel. Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendada ehitusprojektiga. Heakord korraldada vastavalt kehtivale Tartu valla heakorra eeskirjale.

Haljastust ja heakorda kajastab kaart 4.

## **13. Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid. Kavandatava hoone minimaalne tulepüsivusaste on TP 1, tanklal samuti TP 1. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (tulemüür, tulekustutussüsteem).

Antud planeeringuga on 8 m nõue täidetud.

Ehitistevahelised kujud kajastuvad kaardil 4.

## **14. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

### ***14.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus***

Kõik olemasolevad tehnovõrgud kajastuvad olemasoleva olukorra joonisel (kaart 2).

Antud hetkel jääb planeeritavale alale sidetrass, kõrge- ja madalpinge maakaabelliinid, elektriõhuliin, tänavavalgustus.

Planeeritavate kruntide tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimustest. Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele tehnovõrguvaldajate ja krundiomanike koostöös. Oluline on laitmatu trasside funktsioneerimise tagamine. Hoonesisesed trassid lahendada hooneprojekti koosseisus.

### ***Tankla***

- Laadimisplatsi, hoidla või tankla asukoht ja projekt kuulub kooskõlastamisele riiklikus keskkonnateenistuses, tervisekaitseteenistuses, kohalikus tuletõrje- ja päästeasutuses ja Tehnilise Järelevalve Inspektsioonis. Alus: Keskkonnaministri 22. märtsi 1996. a. määrus nr. 20; Säästva arengu seadus (RT I 1995, 31, 384) paragrahvi 10 lõiked 1 ja 2.
- Planeeringualal kemikaalide käitlemisel peab ettevõtja, kui ettevõttes samaaegselt käideldavate ohtlike kemikaalide maksimaalsed võimalikud kogused on võrdsed või suuremad kui majandus- ja kommunikatsiooniministri 08.06.2011 määrmuses nr 40 toodud

kemikaalide ohtlikkuse alammäär, esitama kemikaaliseaduse kohaselt asjaomastele asutustele seaduses märgitud dokumendid enne ettevõtte ehituse ja tegevuse alustamist.

## *14.2 Veevarustus ja Kanalisatsioon*

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Tartu Veevärk AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 20.01.2012 INF/52 ja Lisa tehnilistele tingimustele 20.01.2012 INF/52 (kiri 19.04.2012 INF/346).

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse mitmes etapis.

19.04.2012 INF/346 tehniliste tingimuste Lisaga on täiendatud 20.02.2012 INF/52 väljastatud tehnilisi tingimusi. Eelnimetatud dokument määrab alternatiivse variandi kinnistu vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduseks:

- I etapis Kalvi ja Pos 1 teenindavate tehnovõrkude väljaarendamine;
- II etapis ümberkaudset piirkonda teenindavate tehnovõrkude väljaarendamine.

**I etapp** vastavalt 19.04.2012 INF/346 tehniliste tingimuste Lisale:

Planeeringuga on kavandatud I etapis ajutine vee- ja kanalisatsiooniühenduste rajamine Kvissentali tee olemasolevast vee- ja kanalisatsioonitorustikust. Kuna Kvissentali tee vee- ja kanalisatsioonitorustik ja kanalisatsioonitorustiku eesvooluks olev reoveepumpla on dimensioneeritud väikese grupi eramute teenindamiseks, on lubatud veevõtt ning reovee ärajuhtimine nende võrkude baasil piiratud.

### ***I etapp veevarustus:***

Kinnistule on planeeritud veeühendustorustik De 32 Kvissentali tee – Aruküla tee ristmikul asuvast De 63 veetorustikust. Planeeringualal asuvad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

### ***I etapp kanalisatsioon:***

Reovee kanaliseerimiseks I etapis on planeeritud ühendus Kvissentali tee kanalisatsioonitorustikku De 200. Ühenduskohaks on Aruküla tee – Kvissentali tee ristmikul asuv olemasolev kaev.

NB! Kanaliseeritava reovee vooluhulk (l/s) ei tohi ületada eesvooluks oleva reoveepumpla jõudlust ning tuleb tööprojekti koosseisus täpsustada.

**II etapp** vastavalt tehnilistele tingimustele nr 20.01.2012 INF/52.

NB! Teise etapi täpne lahendus ja mahtude suurused tuleb lahendada projekteerimise käigus.

### ***II etapp veevarustus:***

Planeeringuala Tartu linna ühisveevõrgust veega varustamiseks tuleb Aruküla tee äärde rajada veetorustik Kvissentali põik ristmikul asuvast De 160 veemagistraalist kuni planeeringualani. Kvissentali teel ja Aruküla tee 42-48 kinnistute kohal asuv De 63 ja De 40 tupiktoru tuleb ringistamise eesmärgil ühendada rajatava toru külge. Tänavatorustikust rajada kruntidele eraldi veeühendused.

## ***II etapp kanalisatsioon:***

Planeeringuala ühiskanalisatsiooniga liitumiseks eesvool puudub. Jõhvi-Tartu mnt, Tartu-Vahi tee ja Vahi tänava vahelise ala ühiskanalisatsioonivõrguga liitmiseks tuleb koostada kogu piirkonda hõlmav kanalisatsiooniskeem, mille eesvooluks on on Ujula tänava pikendusel (Aruküla tee 30 krundil) asuv kanalisatsioonikollektor DN 400.

### ***Variant 1: Isevoolne kanalisatsioon***

Ala kanaliseerimiseks tuleb Aruküla tee ja Jõhvi mnt äärde rajada iseoolne kanalisatsioonitorustik, mille eesvooluks on on Aruküla tee 30 krundil asuv Ujula tn DN 400 kollektor. Isevoolne torustik tuleb rajada maksimaalsele võimalikule sügavusele ja minimaalse võimaliku kaldega (rajamissügavus ulatub ca 10 meetrini). Igale planeeringuala krundile kavandada ühendus tänavatorustikku.

### ***Variant 2: Pumplal ja survetorustikul baseeruv kanalisatsioon***

Pumpla asukohaks on sobiv Aruküla tee ja Vahi tn ristmiku piirkond, mis on perspektiivse valgala madalaim koht. Pumpla perspektiivseks valgala on Jõhvi-Tartu maantee ja Tartu linna piiri vaheline seni kanaliseerimata ala. Pumpla peab asuma eraldi kinnistul pumpla hoones. Pumpla tuleb varustada AS Tartu Veevark nõuetele vastava elektri- ja automaatikapaigaldisega. Pumplast kuni Ujula tn pikendusel asuva DN 400 kollektorini tuleb rajada survetorustik. Survetorustiku asukoht peaks jääma võimalikul määral avalikule maale ja trassile peab olema ligipääs autotranspordiga. Pumplast planeeringualani kavandada Jõgeva maantee äärde pumplasse suubuv iseoolne kanalisatsioonitorustik. Kruntidele rajada ühendus iseoolsesse tänavatorustikku.

Võrguvaldajad on väljastanud tehnilised tingimused, mille järgi on vormistatud põhimõtteline lahendus ja mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Torustike projekteerimisel tuleb mahtude arvutamisel ja torude kulgemisel arvestada ka idapoole jäävate üksikelamute ja Elu Sõna Koguduse hoone mahtudega ja liitumise võimalusega. Perspektiivis on lisandumas veel ca 50 väiketarbijat (läheduses on 22 hoonestamata ja 28 juba olemasoleva hoonestusega krunti). Kuna valla üldplaneering näeb ette ka Suure-Riistapuu alale elamuid, siis ka need kinnistud on tulevased tarbijad. Antud numbrid tuleb võtta perspektiivse veevärgi projekteerimisel aluseks.

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrasside orienteeruv asukoht on näidatud Kaart 6. Tehnovõrkude planeering

## ***14.3 Heitvee ja sademete vee ärajuhtimine***

Sademevee kanalisatsioon on lahendatud vastavalt Tartu Veevark AS poolt 20.01.2012 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/52. Planeeringuala sademevesi tuleb juhtida Emajõkke suubuvasse kraavisüsteemi, mille tarbeks tuleb rajada vastavad rajatised- torud, rennid, kraavid. Eesvooluks olevatele kraavidel on ette nähtud hooldus, korrastamine ja vajadusel laiendus. Sademevee kanalisatsiooni jaoks on soovitatav koostada projekt.

Planeeringualaga külgneb kraav, mille kaudu peaks sademevesi suunatama Emajõkke suubuvasse kraavisüsteemi. Kraav algab Kalvi krundist põhjasuunas asuvalt riigimaalt, kulgeb piki Kalvi ja Astelpaju tn 1 idaserva, Astelpaju tn 1 lõunapiirilt ületab Aruküla tee ning kulgeb edasi suures osas Aruküla tee 34 krundil ja selle ümbruses asuvasse kraavisüsteemidesse, mis suubuvad

Emajõkke. Planeeringuala piirkonnas on kraav täis suuri puid ega juhi piisavalt hästi sadevett. Kraav tuleb kinnistute omanike koostöös rekonstrueerida (süvendada ning puud kraavist eemaldada).

Võib kaaluda kraavi asemele toru paigaldamist, kuid tõenäosus, et kõrgete veetasemete korral ja sademevee ärajuhtimise kiiruse vähenedes lähialad upuvad, on suur.

Kalvi ja POS 1 kruntidele on ette nähtud õli-liivapüüdurid sademevee puhastamiseks. Planeeritud sademeveekanaliseerimise orienteeruv asukoht on näidatud planeeringu tehnoõrkude joonisel. Drenaaži jaoks koostada eraldi projekt. Maapinna tõstmist projekteerides tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks hooneteni ega naaberkinnistutele.

#### *14.4 Soojavarustus*

Planeeringuala kruntide soojavarustus on lubatud lahendada nii lokaalselt kui ka gaasiküttel. Lokaalsel küttel on lubatud võimalikud kütteallikad elektri- või tahkeküte. AS Varmata on väljastanud 23.01.2012. tehnilised tingimused Kalvi kinnistu gaasitoruga liitumisvõimaluste kohta. Gaasikütte tarbeks on reserveeritud maa-ala gaasitrassi jaoks, selle orienteeruv asukoht on näidatud tehnoõrkude joonisel. Ühtse kaugküttevõrgu rajamisel võib kaaluda ka sellega liitumist.

Perspektiivis on lisandumas veel ca 50 väiketarbijat (läheduses on 22 hoonestamata ja 28 juba olemasoleva hoonestusega krunti). Kuna valla üldplaneering näeb ette ka Suure-Riistapuu alale elamuid, siis ka need kinnistud on tulevased tarbijad. Antud numbrid tuleb võtta aluseks perspektiivse gaasivõrgu projekteerimisel.

#### *14.5 Elektrivarustus*

Planeeringuala elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni poolt 20.12.11 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 197317.

Elektriline aadress:

Toitealajaam: Ülejõe 110/35/10 kV

Toitefiider: Konservitehase 10 kV

Jaotusalajaam: Samueli 10/0,4 kV, Sõna 10/0,4 kV

Jaotusfiider: reserv

Liitumispunkt OÜ-ga Jaotusvõrk asub: Kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel

Vastavalt tehnilistele tingimustele planeeritakse võimalikult koormuskeskmesse vundamendil 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilpidega. Kapi ja kilpide teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue 0,4 kV transiitkapi toide planeerida "Samueli" 10/0,4 kV alajaama ja "Sõna" 10/0,4 kV alajaama 0,4 kV jaotusseadmete reservfiidritest 0,4 kV kaabelliinidega. Objektide toited planeerida liitumiskilpidest objektide peakilpidesse maa-aluste kaablitega. Planeeringus näha ette kaablikoridorid 0,4 kV kaablitele objekti(de) elektrivarustuseks. Jõukaablite planeerimine sõiduteede alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse.

Erakruntide sisse planeeritavatele ja olemasolevatele OÜ Jaotusvõrk elektriliinidele näha ette servituudialad. Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruundidel tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Planeeritud kaablite orienteeruv asukoht on märgitud tehnovõrkude joonisele, trassi täpne asukoht lahendada projekteerimisel.

#### *14.6 Sidevarustus*

Planeeringuala sidevarustuseks on taotletud 2011 aastal tehnilised tingimused Elion Ettevõtte AS –lt. 12.12.2011 väljastati tehnilised tingimused nr 18253734, mida muudeti Elion Ettevõtte AS detailplaneeringu kooskõlastamise käigus 2012 aasta augustis.

Tulenevalt uutest tehnilistest tingimustest tuleb projekteerida neljaavaline kaabli kanal alates sidekaevust nr 2835 kuni uue rajatava sidekaevuni POS 1 ja Kalvi krundi vahel. Antud uuest kaevust saavad sideühenduse Kalvi ja POS 1 krundid.

Uus kaabel tuleb ka sidekaevude nr 2837 ja 2834 vahele. Sidetrassi jaoks reserveeritud maa-ala on tehnovõrkude joonisel tähistatud oranži joonega, trassi täpne asukoht lahendada projekteerimisel.

Elion Ettevõtte AS poolt on ette nähtud rajatava sõidutee alalt side tehnovõrkude (kaablite ja kaevu nr 2835) väljakandmine detailplaneeringu alas (POS 2 ulatuses Astelpaju tn) Väljakantava sidetrassi jaoks reserveeritud maa-ala on tehnovõrkude joonisel tähistatud roheline joonega, trassi täpne asukoht lahendada projekteerimisel.

Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijäreelvalve allüksusega. Väljastatud side alaste tehniliste tingimustega ei võta Elion Ettevõtte Aktsiaselts endale kohustust omandada hoonestaja poolt ehitatavad liinirajatised ostu teel.

Sidetrasside orienteeruv asukoht on märgitud tehnovõrkude joonisele.

#### *14.7 Välisvalgustus*

Planeeritud kruntidele ja tänava äärde on ette nähtud paigaldada välisvalgustus. Valgustite tüüp ja paigutus lahendada vastavalt iga krundi ehitusprojekti koosseisus. Ärihoone idapoolne (üksikelamute poolne) fassaad peab olema turvalisuse tagamiseks valgustatud.

#### *14.8 Tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad*

Planeeritud trasside orienteeruvad asukohad on märgitud tehnovõrkude joonisele (Kaart 6. Tehnovõrkude planeering). Täpsed asukohad lahendada projektidega.

Võrguvaldajad on väljastanud tehnilised tingimused. Nende järgi on vormistatud põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Torustike projekteerimisel tuleb mahtude arvutamisel ja torude kulgemisel arvestada ka idapoolse jäävate üksikelamute ja Elu Sõna Koguduse hoone mahtudega ja liitumise võimalusega.

## 14.9 Tuletõrje veevõtukohtade paiknemine ja hüdrandid

Tuletõrjervee varustuseks pakutakse välja 2 varianti.

**I variant:** paigaldada Kalvi krundi maa sisse reservuaarid (5-7tk) mahuga vähemalt 50m<sup>3</sup>. Mahutid paigaldatakse Kalvi krundi parkla alla, arvestades rangelt mahutite paigaldamise nõudeid (juurdepääs, sügavas, turvalisus, koormus, betoonplaadi paksus, soojustus jne).

- Mahutite kubatuuri summa peab vastavalt EVS 812-6:2012 olema vähemalt 324m<sup>3</sup>, võimaldamaks 3 tunni vältel kustutusvett 30 l/s.
- Automaatse kustutussüsteemi olemasolul hoones peab aga mahutite kubatuuri summa olema 216m<sup>3</sup>, võimaldamaks 2 tunni vältel kustutusvett 30 l/s.
- TP1 tulepüsivusklassi ehitis;
- Kogunemishooned (IV kasutusviis) ja Bürood (V kasutusviis);
- põlemiskoormus üle 600 MJ/m<sup>2</sup>;
- ehitise tuletõkketsooni piirpindala kuni 2400m<sup>2</sup>;
- arvestuslik tulekahju kestvus 3h ja automaatse tulekustutussüsteemi puhul 2h.

Mahuteid täidetakse rajatavast veetrassist, looduslikust veekogust (Emajõgi) ja paakautodega. Tuletõrje veevõtu mahutite paigaldamise alad on näidatud tehnoorkude joonisel.

**Tankla tuletõrjervee varustuse** lahendamisele tuleb lähtuda EVS 812-5:2005. Tulekustutusvee varud tanklatele planeeritakse arvestuslikult, lähtudes põlevvedeliku liigist ja kogusest. Tulekustutusvee arvestuslik kulu tanklatele hoonete kubatuuriga kuni 1000 m<sup>3</sup> planeeritakse 5 l/s. Tulekahju kustutamise arvestuslik kestus on 3 tundi. Mahuti kubatuur peab olema vähemalt 54m<sup>3</sup>, võimaldamaks 2 tunni vältel kustutusvett 5 l/s.

**II variant:** vedada Aruküla tee 32 juurest vastava läbimõõduga torustik ning paigaldada sobivale kaugusele hüdrant. Hüdrandi ja torustiku jaoks reserveeritud maa-ala on näidatud tehnoorkude joonisel. Planeeringuala ümbruses asub mitu hüdranti: Aruküla tee 32 juures planeeringualast 350m kaugusel ja Kvissentali tee 7 juures planeeringualast 420m kaugusel. Hüdrante saab rajada siis, kui realiseeritakse veevarustuse II etapp. Planeeritava hoone kubatuuri arvestades vajab planeeringuala 2 tuletõrje hüdranti. Hüdrantide vaheline kaugus võib olla kuni 100m. Hüdrant peab olema minimaalse suurusega DN 100.

Hüdrantide ja mahutite täpne asukoht ja arv lahendada veeprojekti koosseisus arvestades EVS 812-6:2012 ja EVS 812-5:2005 nõudeid. Orienteeruvad asukohad on näidatud tehnoorkude joonisel.



#### 14.10 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrgu nimetus	Planeeringu algatamise eelse tehnovõrgu ulatus	Planeeringuga kavandatava tehnovõrgu ulatus*
Veetrass	44 m krundist eemal	Etapp 1: 205m Etapp 2: 387m
Kanaliseerimisitrass	44 m krundist eemal	Etapp 1: 228m Etapp 2 v1: 1215m Etapp 2 v2: 496m
Sidetrass	30 m krundist eemal	115m uus/ 300m sõidutee alalt väljakantav
Elektrikaabel	100 m krundist eemal	900m
Gaasitrass	300 m krundist eemal	381m
Survekanaliseerimisitrass	-	752m

\*Arvestatud trassipikkused on mõõdetud vaid käesoleva töö planeeringualast liitumispunktini ja siin pole arvestatud Vahi tn ja Jõhvi mnt vahelise ala trasside pikkustega.

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

Planeeringualale ja selle lähedusse ei jää keskkonnatundlike objekte või teisi saasteallikaid. Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus Kalvi kinnistul puudub. Uue paikse saasteallika nagu tankla kavandamisel (kui eeldatav summaarne käive ületab 2000 <sup>3</sup>/a) on vajalik enne ehitusloa taotlemist saada välisõhu saasteluba (alus: välisõhu kaitse seadus § 148).

#### **Jäätmemajandus**

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistes konteineritesse. Jäätmete äravedu võivad teostada vastavat litsentsi omavad ettevõtted. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele ning tuleb üle anda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus juurdepääsuteede juurde.

### **16. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

## **17. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

## **18. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuurinõuded ehitistele:

- Lubatud korruselisus- äriefunktsiooniga hoonel kuni 3; Tanklal 1 korrus
- Katusekalded- ärihoonel 0°-20°;
- Katuse tüüp- lahendada ehitusprojektiga;
- Katusekatte materjalid- lahendada ehitusprojektiga, anda kuni 3 erinevat materjali, lisaks määratleda lubatavad värvitoonid;
- Välisviimistluse materjalid- näiteks klaas, puit, vineer, kivi, krohv, kasutama peab kvaliteetseid välisviimistlusmaterjale;
- Kohustuslik ehitusjoon- maanteeäärse krundipiiri suhtes peab ehitusjoon olema paralleelne, kaugust planeering ei sätesta;
- Hoonete arhitektuur ja materjalikäsitus peavad arvestama ümbritseva keskkonnaga.
- Fassaadide lahendused peavad olema piirkonda sobivad.
- Planeeritava ärihoone idapoolne fassaad (üksikelamute poolne) peab olema kvaliteetse lahendusega, soovitatavalt liigendatud ega jätkma tagaseina muljet.

## **19. Servituutide vajaduse määramine**

Servituudi seadmise vajadus on seoses tehnovõrkude (elekter, side, gaas,) kulgemisega üle Kalvi, Astelpaju tn 1 ja POS 1 ja transpordimaa kruntide. Piki Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärt on kehtiv servituudiala olemas nii side- kui elektrikaablitele.

Servituudid ja kaitsevööndid on näidatud Kaardil 5. Planeeritud maakasutus koos kitsendustega.

## **20. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

## **21. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuse seadmine**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel on arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002, mille kohaselt on vajalik planeeringualal tagada:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- hoonete sissepääsu esise ja hooviala valgustatus;
- piiratud juurdepääs võõrastele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- selgitavad/suunavad viidad;
- ümbruse korrashoid.

## **22. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

## **23. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele projektidele. Kõiki detailplaneeringust tulenevaid kohustusi täidavad krundi igakordsed omanikud.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus. Projekteerimisel arvestada, et hoonestatava krundi maapinna tõstmisel ja uue hoone ehitamisel ei uputataks ümberkaudseid krunte.

## **24. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

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

- Planeeringut võib ellu viia etapiviisiliselt.
- Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahel sõlmitavatele kokkulepetele. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud ei tohi ohustada liiklust riigimaanteel.
- Planeeringuga on sätestatud, et planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.
- Tartu Vallavalitsus väljastab ehitusloa hoonetele pärast planeeringujärgsete teede, tehnovõrkude ja –rajatiste vajalikus ulatuses väljaehitamist.
- Enne tanklale ja ärihoonele ehitusloa väljastamist peab olema selge, kes ja kuna ehitab välja planeeritud ringristmiku, juurdepääsud ning kõnniteed.
- Otstarbekas on anda POS 2 ning kogu perspektiivne Astelpaju tänav üle Tartu vallale.

## 25. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Kooskõlastatav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
Tartu Linnavalitsus				
Tartu Vallavalitsus				
Keskkonnaamet Jõgeva-Tartu regioon				
Lõuna Regionaalne Maanteeamet				
Lõuna-Eesti Päästkeskus				
AS Tartu Veevärk				
AS Elion Ettevõtted				
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond				
AS Varmata				
Piirinaaber, Suure-Riistapuu krundi omanik				
Piirinaaber, Astelpaju tn 1 krundi omanik				
Piirinaaber, Abeli krundi omanik				

## ***B. GRAAFILINE MATERJAL***

Kaart 1. Situatsiooniskeem .....	lk. 22
Kaart 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja tehnovõrkude skeem Leht1 .....	lk. 23
Kaart 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja tehnovõrkude skeem Leht 2 .....	lk. 24
Kaart 3. Olemasolev olukord M 1:500 .....	lk.25
Kaart 4. Planeeringu põhijoonis M 1:500 .....	lk. 26
Kaart 5. Planeeritud maakasutus koos kitsendustega M 1:500.....	lk. 27
Kaart 6. Tehnovõrkude planeering M 1:500.....	lk.28
Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis .....	lk. 39

## Kaart 1. Situatsiooniskeem

Kaart 2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed ja tehnovõrkude skeem, Leht 1

Kaart 2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed ja tehnovõrkude skeem, Leht 2



Kaart 3. Olemasolev olukord M 1:500

Kaart 4. Planeeringu põhijoonis M 1:500

Kaart 5. Planeeritud maakasutus koos kitsendustega M 1:500

Kaart 6. Tehnovõrkude planeering M 1:500

Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis

Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis

Detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D joonis

## C. LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse Tartu Vallavalitsuse 5. septembri 2007.a korraldus nr 388 detailplaneeringu algatamise kohta .....lk.
2. Lisa 1 Vahi külas asuvate Kalvi ja Suure-Riistapuu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP- 22- 2007. ....lk.
3. Algamise taotlus .....lk.
4. 02.07.2009 Lõuna Regionaalne Maanteeamet, kiri nr 7.4/996, Tingimused detailplaneeringu koostamiseks ..... lk.
5. 23.07.2010 Tartu Vallavalitsuse e-kiri lähteülesande kehtivuse kohta .....lk.
6. 12.12.2011 AS Elion Ettevõtted Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr.18253734 muudetud detailplaneeringu kooskõlastamise käigus august 2012.....lk.
7. 20.12.2011 Eesti Energia AS, OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 197317 ..... lk.
8. 20.01.2012 AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused INF/52 ..... lk.
9. 23.01.2012 AS Varmata tehnilised tingimused ..... lk.
10. 02.04.2012 Vahi alevikus asuvate Kalvi ja Suure-Riistapuu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu tutvustava arutelu osavõtjate nimekiri ja protokoll ..... lk.
11. 02.04.2012 detailplaneeringu tutvustaval arutelul planeeringualast ida suunas jääva Vahi küla elanike edastatud ettepanekud ..... lk.
12. 02.04.2012 Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja Maakorralduse osakonna vastuskiridetailplaneeringu arutelu kutsele, kiri nr 9-3.2/08265 .....lk.
13. 19.04.2012 INF/346 AS Tartu Veevõrk Lisa tehnilistele tingimustele 20.01.2012 INF/52 ....lk.
14. 08.06.2012 Maanteeameti kiri nr 15-2/2012-00070/216, Tingimused detailplaneeringu koostamiseks ..... lk.
15. 19.06.2012 Maanteeameti kiri nr 4-5/12-00600/002 .....lk.
16. 24.07.2012 Keskkonnaameti kiri nr JT 6-5/17419-2 Kalvi ja Suure-Riistapuu maaüksuste detailplaneeringu kooskõlastamine ..... lk
17. 25.07.2012 Kriisireguleerimisbüroo kiri ..... lk
18. 17.07.2012 AS- Tartu Veevõrk ülevaadatud nr.367 templi koopia ja 23.07.2012 AS Varmata poolt ülevaadatud koopia
19. 27.08.2012 Maanteeameti kiri nr 15-2/12-00191/157 Detailplaneeringu kooskõlastamine... lk.
20. 13.09.2012 Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/08265..... lk
21. Liikluslahendus OÜ Töö nr: 0812/01 „Tartus tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga, Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tn ringristmiku eskiislahendused” ..... lk