

Töö nr: DP-004-2011/1

Tartu linn

## Vahi tn 72 krundi detailplaneering

SELETUSKIRI JA JOONISED

Huvitatud isik: Margus Pai

Planeerija: Liis Alver

Tartu 2014

## SISUKORD

### A SELETUSKIRI

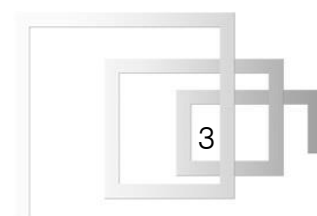
1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk _____	4
2	Olemasoleva olukorra iseloomustus _____	4
3	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed _____	5
4	Planeeritava ala kruntideks jaotamine _____	6
5	Krundi ehitusõigus _____	6
6	Krundi hoonestusala piiritlemine _____	7
7	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus _____	7
8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted _____	8
9	Ehitistevahelised kujad _____	9
10	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine _____	9
11	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad _____	9
	Vee- ja tuletõrjerveevarustus _____	9
	Kanalisatsioon, sademevesi _____	10
	Elektrivarustus ja välisvalgustus _____	11
	Sidevarustus _____	11
	Soojavarustus _____	11
	Gaasivarustus _____	11
	Tehnovõrkude rajamise koondtabel _____	12
12	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. _____	12
13	Arheoloogiline miljööpiirkond _____	13
14	Servituutide vajaduse määramine _____	14
15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused _____	14
16	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus _____	15
17	Planeeringu elluviimise võimalused _____	15

### B KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

	Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte _____	18
--	---	----

**C DETAILPLANEERINGU JOONISED**

1	Situatsiooniskeem M 1:10 000 _____	21
2	Olemasolev olukord M 1:500 _____	22
3	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5000 ____	23
4	Põhijoonis M 1:500 _____	24
5	Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500 _____	25
6	Tehnovõrgud M 1:500 _____	26
7	Tehnovõrkude ühenduspunktid M 1:1000 _____	27
8	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis _____	28



## A SELETUSKIRI

### 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 02.08.2011. a korraldus nr 867 „Vahi tn 72 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Planeeringu eesmärk on jagada olemasolev krunt kuueks ja määrata kruntidele ehitusõigus tööstus- ja laohoonete, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. Sama arenduse raames koostatakse detailplaneeringut ka Tartu vallas Vahi külas asuval Meruski maaüksusel (kü 79401:006:0404), millest tulenevalt on mõlema detailplaneeringu liikluskorraldus ning tehnovõrkudega varustatus lahendatud ühtselt.

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ WeW poolt (litsentsi nr. 702 MA 19.03.2015) 15.08.2011 mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-149-11) täpsusastmega M 1:500.

### 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu maakonnas Tartu linnas Raadi-Kruusamäe linnaosas asuvat Vahi tn 72 kinnistut (kü tunnus 79512:004:0014). Planeeringuala suuruseks on ca 41 000 m<sup>2</sup>. Maa kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa. Tartu linna üldplaneeringuga on planeeritava maa maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tööstusettevõtete ja ladude maa. Planeeringu algatamise ettepanek vastab linna üldplaneeringule. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb osa detailplaneeringu alast arheoloogilisse miljöopiirkonda.

Krundi lõunapoolsel küljel asub ca 2400 m<sup>2</sup> ning 7,8 m kõrge metallvälisviimistlusega ühekordne laohoone. Krundi kaguservas paikneb vana hoone vundament. Planeeringuala on põhjast, idast ja läänest piiratud ca 1,80 m kõrguse puitpiirdega ning lõunast sama kõrge võrkpiirdega.

Planeeringualal paikneb põhja-lõunasuunaline 0,4 kV elektri maakaabel, mis kulgeb Vahi tänavalt kuni olemasoleva hooneni. Käesoleva planeeringuga on kavas kaabel demonteerida. Olemasolev kanalisatsioon ning sajuveekanaliseerimine kulgeb põhja-lõuna suunaliselt olemasolevast hoonest Aruküla tee 7 kinnistule (kü tunnus 79512:004:0012). Planeeringualal paiknev sidekaabel kulgeb ida-lääne suunaliselt Aruküla teelt olemasoleva hooneni.

Planeeringuala reljeef on künklik ning üldise kaldega loode suunas. Kogu alal paiknevad terava nõlvaga tehislükud pinnavormid. Olemasolevad absoluutsed kõrgused jäävad vahemikku 49,61 m – 42,33 m (kõrgused Balti BK77 süsteemis).

Olemasolev kõrghaljastus paikneb planeeringualal ebakorrapäraste gruppidega. Enamuspuuliikideks on paju ning arukask, vähemal määral leidub toomingat ja vahtrat. Madalhaljastuses domineerib noor pajuvõsa. Planeeringuala läänepoolse piiri lähedal on Aruküla tee ääristatud tiheda papli alleega, mis varjab osaliselt vaadet planeeringualale.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

### 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vahi tn 72 krunt piirneb:

- põhjast Vahi tänavaga ja Tartu valla elamumaadega (Meruski, kü tunnus 79401:006:0404; Lisete, kü tunnus 79401:006:0012; Timmu, kü tunnus 79401:006:0011; Rästa, kü tunnus 79401:006:1006);
- idast ja lõunast AS Salvest tootmishoonetega (Aruküla tee 7, kü tunnus 79512:004:0012);
- läänest Aruküla tee ja elamumaa kruntidega (Aruküla tee 32, kü tunnus 79514:037:0086; Aruküla tee 32a, kü tunnus 79514:037:0087; Aruküla tee 28c, kü tunnus 79514:037:0142; Aruküla tee 24, kü tunnus 79514:037:0080). Aruküla tee ääres paiknevad looduskaitsealused Aruküla liivakoopad (10000 m<sup>2</sup>, KLO1000311). Kaitseala on loodud 1959.a. rikkaliku devoniaegsete fossiilsete rüükalade leiukoha säilitamiseks ning nahkhiirte elupaiga kaitseks.

Tartu linna piir kulgeb Vahi tn 72 kinnistu põhjapoolse piiri lähedalt.

Lähipiirkonna krundijaotus ning hoonestus on erinevad:

- Planeeringualast lõunasse ja idasse jäävad tootmismaa sihtotstarbega AS Salvestile kuuluvad krundid on suurusega 43815 m<sup>2</sup> (kat. tunnus 79512:004:0011) ja 64482 m<sup>2</sup> (kü tunnus 79512:004:0012). Max 1-3 korruselised metallviimistlusega hooned ning 3 kaarhalli paiknevad paralleelselt Aruküla teega. Mõlema kinnistu hoonestusjoon paikneb täpselt Aruküla tee äärsel piiril. Mõlemad kinnistud on piiratud võrkpiirdega, vaated hoonetele on avatud.
- Planeeringualast läände, teisele poole Aruküla teed jäävad elamukrundid on ebakorrapärase kuju ning väga varieeruva suurusega (1300- 5100 m<sup>2</sup>). Hooned on 1-2 korruselised ühepereelamud või 2-4 korruselised korterelamud. Valdavalt viilkatustega hooned paiknevad Aruküla tee suhtes varieeruvale kaugusel (ühtne hoonestusjoon puudub). Elamukruntide Aruküla tee poolisel piiril on palju madal- ja kõrghaljastust, vaated hoonetele on piiratud. Veelgi kaugemal läänes, eelkirjeldatud elamukruntidest kuni Emajõeni, paiknevad suured sihtotstarbeta maauksused.
- Planeeringualast loodes paikneb 0,5 ha suurune puhkeväärtuslik haljasmaa.
- Planeeringualast põhja jäävad elamukrundid on korrapärase kuju, kuid varieeruva suurusega (1650-17000 m<sup>2</sup>). Hooned on valdavalt 1-2 korruselised viilkatusega ühepereelamud. Kinnistuid ääristab osaline kõrghaljastus, vaated on avatud. Kaugemale põhja jäävad maatulundusmaad.

Kahesuunaline Aruküla tee, on piirkonna suurima koormusega tee. Ca 270 m planeeringualast põhjas läheb Aruküla tee üle Tartu-Jõgeva-Aravete maanteeks, millelt pääseb Jõhvi-Tartu-Valga maanteele. Põllu, Kruusamäe, Nurme tänav ning Kvissentali tee on teised lähipiirkonna enim kasutatavad tänavad. Planeeringualast põhjas paiknev kergkattega

Vahi tänav on konkreetsetes lõigus üsna vähe kasutust leidev.

Planeeringuala vahetus läheduses paikneb kolm ühistranspordi peatust. Põllu tänava ja Kvissentali tee vahelisel lõigul paikneb Aruküla tee läänepoolsel küljel haljasribaga eraldatud kergliiklustee.

Ainuke olemasolev juurdepääs planeeringualale on Aruküla teelt, kinnistu edelanurgast. Eelmainitud sissepääs teenindab olemasolevat laohoonet. Planeeringulahenduses nähakse ette kolme uue juurdepääsu loomist Vahi tänavalt. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel 3.

#### 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga on lahendatud planeeritava ala kruntideks jaotamine. Kruntideks jaotamisel on lähtutud:

- Planeeringuala paiknemisest Tartu äärelinnas tööstusettevõtete ja ladude maa juhtfunktsiooniga maal;
- Lähipiirkonna krundistruktuurist;
- Planeeritava ala suurusest ja kujust;
- Planeeritavast maakasutusest ja ruumivajadusest;
- Olemasolevatest ja planeeritavatest sissepääsudest;
- Olemasolevast hoonestusest;
- Kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa (Pos 2) ja elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (Pos 4) puhul võrguhaldaja poolt seatud tingimustest;
- Vajadusest rekonstrueerida Vahi tänava ja Aruküla tee ristmikku ning ühtlustada Vahi tänava koridori laiust.

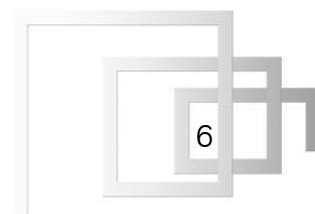
Eelkirjeldatud punkte arvestades on planeeritav maa-ala jagatud 7 krundiks. Nähakse ette krundi Pos 7 võõrandamine (1086 m<sup>2</sup>) Vahi tänava poolsest küljest.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine on kajastatud põhijoonisel (joonis 4) ning maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

#### 5 Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga on määratud krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ning hoonete suurim lubatud kõrgus. Kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. aastal väljastatud juhendi „Planeeringute leppemärgid“ järgi. Ehitise kasutamise otstarbed on määratud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. a määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” lisa järgi.

Krundi ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).



## 6 Krundi hoonestusala piiritlemine

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

Krundi hoonestusala piiritlemisel on lähtutud:

- Vahi tänava paiknemisest (hoonestusala 10 m teemaa piirist);
- Lähipiirkonna olemasolevatest ja planeeritavatest hoonestusaladest;
- Olemasolevast hoonest või vundamendist (Pos 6 järgib hoonestusala olemasolevat vundamenti);
- Krundipiiridest (Ülejäänud krundipiiridest asub hoonestusala 6 m kaugusel).

Krundi hoonestusala piiritlemine on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).

## 7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate maa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust, Eesti Standardist EVS 843:2003, tööst Eksperthinnang Eesti Standardi EVS 843:2003 linnatänavad parkimise osa Tartu linnale sobivuse kohta ning Teeprojektid Tiit Korn FIE tööst nr. TE 12-03 „Liikluse analüüs tulenevalt Vahi 72 krundi detailplaneeringu realiseerimisest“ (Lisa 1). Eelmainitud töö eesmärgiks on Vahi 72 ja Meruski kinnistute detailplaneeringute realiseerimisega seondult tekkiva liiklusolukorra analüüsimine, et leida optimaalsed lahendused Aruküla tee ja Vahi tänava ristmikule ja detailplaneeringuga kavandatavatele mahasõitudele.

Liikluse analüüsist lähtuvalt nähakse ette Aruküla tee ja Vahi tänava ristmiku rekonstrueerimine ringristmikuks.

Planeeringulahenduses nähakse ette Vahi tänavalt kolme uue juurdepääsu loomist kruntidele Pos 1, Pos 3 ja Pos 6. Pos 2 ja Pos 4 juurdepääsuteede kasutamine lahendatakse servituudiga. Lisaks Vahi tänava ligipääsule nähakse krundile Pos 6 ette juurdepääs ka läbi Pos 5 (lahendatakse servituudiga). Kuni Aruküla tee ja Vahi tänava ringristmiku valmimiseni, on pealesõit planeeringuala edelanurgas asuvalt olemasolevalt juurdepääsuteelt (Pos 5lt) lubatud Aruküla teele mõlemas sõidusuunas. Ringristmiku väljaehitamise järgselt lubada pealesõit ainult parempöördega.

Vahi tänava sõidutee katendi laiuseks nähakse ette 7,0 m. Tänavapõhjapoolsele küljele on kavandatud 3 m ja lõunapoolsele 2 m laiune jalg- ja jalgrattatee. Jalg- ja jalgrattatee nähakse ette ka Aruküla tee idapoolsele küljele. Aruküla tee ja Vahi tänava ristmiku rekonstrueerimiseks ja Vahi tänava teekoridori laiuse ühtlustamiseks, nähakse ette Vahi tn 72 kinnistu osaline võõrandamine (Pos 7).

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisest maapealse parkimisena ning hoonete mahus. Parkimise lahenduse puhul peab olema tagatud normile vastav parkimiskohtade arv. Normikohased parkimiskohad määrata projekteeritava hoone mahule vastavalt EVS 843:2003

„Linnatänavad” järgi. Hoone projekteerimisel on lubatud kavandada maa-aluseid parklaid. Sissepääs parklasse määrata projekteerimise käigus.

**Tabel 1.** Parkimiskohtade arvutus

POS	Ehitise asukoht/ liik	Parkimis- normatiiv	Max. suletud bruto- pind	Norma- tiivne parkimis- kohtade arv	Jalgratta- kohtade normatiiv	Norma- tiivne jalgratta- kohtade arv
1	Äärelinn/ 100% kauplus, uus, väikese külastajate arvuga asutus	1/50	9000	180	1/150	113
2	Tehnorajatis	-	-	-	-	-
3	Äärelinn/ 90 % tööstusettevõtte ja ladu ja 10% asutus, uus väikese külastajate arvuga	90 % 1/150 10% 1/80	9000	65	1/ 6-12 töötajale	**
4	Tehnorajatis	-	-	-	-	-
5	Äärelinn/ 90 % tööstusettevõtte ja ladu ja 10% asutus, uus väikese külastajate arvuga asutus	90 % 1/150 10% 1/80	9150*	67*	1/ 6-12 töötajale	**
6	Äärelinn/ 90 % tööstusettevõtte ja ladu ja 10% asutus, uus väikese külastajate arvuga	90 % 1/150 10% 1/80	6000	44	1/ 6-12 töötajale	**
7	Tänava maa-ala	-	-	-	-	-

\*Pos 5 suurim lubatud ehitusalune pindala on 4650 m<sup>2</sup>, millest 2400 m<sup>2</sup> on realiseeritud ühekordse hoonena.

\*\* Jalgratta kohtade arv täpsustatakse hilisema arendamise käigus.

Lumi ladustada krundisiseseelt.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).

## 8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10 % kogu krundi pindalast. Parklad liigendada haljastusega, sõidukitele näha ette kindlad vajadustest lähtuvad alad (st mitte asfaltida kogu hoonetest ja kohustuslikust 10% haljastusest üle jäävat ala, vaid rajada võimalik palju täiendavat haljastust). Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus jms antakse ehitusprojekti mahus, vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 “Hoone projekt”.

Piirdeaedade rajamisel on lubatud materjalina kasutada võrku.

Planeeringuala maapind on kaldu edela suunas. Vertikaalplaneerimine näeb ette juhtida sademeveed hoonetest eemale ning koguda kokku sajuveekanaliseerimise, kindlustades vee mittevalgumise kõrvalkruntidele. Aruküla tee idaservas paiknev kergliiklustee on soovitatav viia kuni Pos 1 sissepääsuni sõiduteest madalamale (vt. Põhijoonise lõiget C-C'), ringtee läheduses aga sõiduteega samale tasemele. Kõrguste ühtlustamiseks on lubatud rajada Pos 1 loodenurka kraav, mille vajadus tuleb selgitada hoonete projekteerimise käigus.



Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).

## 9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga lubatud hoone väikseim kaugus krundipiirist on 6 m, minimaalne hoonetevaheline kuja on 8 m. Planeeritud hoonete tuleohutusklassiks on TP1.

## 10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv, piirkonnale eripärasteid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Detailplaneeringuga planeeritavatele uusehitistele seatavatest arhitektuursetest nõuetest tuleb hoone projekteerimisel kinni pidada.

Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Pos 1-le suurema kui 1200 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga hoone rajamisel, tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt 3 osalejaga arhitektuurikonkurss.

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).

## 11 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Planeeringualal paikneb põhja-lõunasuunaline 0,4 kV elektri maakaabel, mis kulgeb Vahi tänavalt kuni olemasoleva hooneni. Käesoleva planeeringuga on kavas kaabel demonteerida. Olemasolev kanalisatsioon ning sajuveekanalisatsioon kulgeb põhja-lõuna suunaliselt olemasolevast hoonest Aruküla tee 7 kinnistule (katastritunnus 79512:004:0012). Projektalal paiknev sidekaabel kulgeb ida-lääne suunaliselt Aruküla teelt olemasoleva hooneni.

Neljale krundile on planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Planeeringuga on ära näidatud põhimõtteline tehnovõrkude lahendus, majaihendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Kõik tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena. Kinnistutele, mida tehnovõrgud läbivad, tuleb seada servituudid.

### Vee- ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Tartu Veevõrk poolt 04.11.2013. a väljastatud tehnilised tingimused. Vahi tänaval on Aruküla tee servast kuni Vahi tn 64 kinnistuni paigaldatud De 110 veetoru, mis on veevõrku ühendamata. Planeeringuala kruntide ühisveevõrguga ühendamiseks tuleb Vahi tänava veetoru ühendada Aruküla tee De 160 veemagistraaliga ning Nurme-Vahi ristmikul asuva De 110 torustikuga. Kruntidele Pos 1, Pos 3 ja Pos 6 planeeritakse eraldi veeühendus Vahi tänava veetorustikust. Pos 5 krundile tuleb veeühendus planeerida Aruküla tee De 160 veemagistraaliga. Nähakse ette Vahi tn veetoru

ringistamine.

Tuletõrjeveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 812-6:2012 ja EVS 812-4:2011. Detailplaneeringuala tootmistegevuse tuleoht on liigitatud 1. tuleohuklassi, hoonete tulepüsivusklass peab lubatud maksimaalseid kubatuure arvestades olema TP1. Edasise projekteerimise käigus võib hoonete tulepüsivusklassi vähendada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 «Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded» lisas 2 esitatud nõuetele.

Arvutuslik kustutusvee vooluhulk (Q) on perspektiivseid hoonete kubatuure arvestades erinevatel positsioonidel 20-30 l/s. Tuletõrjeveega varustamine on planeeritud Vahi tänava ja Aruküla tee veetorustikele ette nähtud hüdrantidest. Täpne hoonete maht ja sellest tulenev tuletõrjevee vajadus selgub edasise projekteerimise käigus.

#### Kanaliseerimine, sademevesi

Kanaliseerimisvarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Tartu Veevärk poolt 04.11.2013. a väljastatud tehnilised tingimused. Vahi tänavale on Aruküla tee servast kuni Vahi tn 64 kinnistuni paigaldatud iseoolne ja survealine kanalisatsioonitorustik, mis on ühiskanaliseerimisvõrku ühendamata.

Ala kanaliseerimiseks nähakse ette 2 alternatiivi, millest esimese puhul asuvad planeeritud torustikud avalikult kasutataval maa-alal. Kui edasise projekteerimise käigus otsustatakse alternatiiv 2 realiseerimise kasuks, tuleb projekteerimise käigus teha koostööd Aruküla tee 30 kinnistu omanikuga, kelle maaüksust läbib planeeritud torustik. Mõlemad võimalused on näidatud tehnovõrke kajastavatel joonistel (joonised 6 ja 7).

- **Alternatiiv 1.** Planeeritakse pumplal ja survetorustikul baseeruv kanalisatsioonilahendus. Iga krunt ühendatakse Vahi tänaval paiknevasse, Aruküla tee suunalise kaldega iseoolsesse torustikku De 200, mis ühendatakse pumplaga. Pumpla jaoks on planeeritud eraldi krunt (Pos 2) ning selle asukoht on näidatud Aruküla tee ja Vahi tänava ristmiku piirkonda, mis on perspektiivse valgala madalaim koht. Pumplast juhitakse reovesi survekanalisatsiooni kaudu piki Aruküla teed, Aruküla tee, Puiestee ja Põllu ristmikul asuvasse olemasolevasse rahustuskaevu ning sealt edasi olemasolevasse kanalisatsiooni.
- **Alternatiiv 2.** Aruküla tee ja Jõhvi mnt äärde planeeritakse iseoolne kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse Vahi tänavale rajatud iseoolse kanalisatsioonitorustikuga. Kanalisatsioonitorustiku eesvooluks planeeritakse Ujula tänava pikendusel (Aruküla tee 30 kinnistul) paiknev kanalisatsioonikollektor DN400. Igale positsioonile on nähtud ette ühendus tänavatorustikku.

Planeeringuala sademevee eesvooluks kavandatakse Tinter-Projekt OÜ töös nr 501-09-VK „Tartu linn, Künni, Vao ja Adra tänava rekonstrueerimine, sademevee magistraalitoru ehitamine” Vahi tänavale projekteeritud sademeveekollektor Di 1000 ning Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 detailplaneeringus Aruküla teest Emajõeni ulatuv sademevee transiitorustik (Sademevee eesvoolu toimimiseks peab eelkirjeldatud torustik olema rajatud). Planeeringuala ulatuses kavandatakse Vahi tn suunalise kaldega sademeveetorustik Aruküla tee äärde. Seoses Aruküla tee ja Vahi tänava rekonstrueerimisega on Tinter-Projekt OÜ

24.01.2010. a tööga nr 501-09-VK „Tartu linn, Künni, Vao ja Adra tänava restaureerimine, sademetevee magistraalitoru ehitamine“ projekteeritud muda-õlipüüdurid ümber paigutatud.

Igale krundile on näidatud ühendus tänavatorustikku. Kuni sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseni juhitakse Pos 5 ja Pos 6 sademevesi planeeringualast edela suunas asuvasse kraavi. Suuremate kui 10-kohaliste parklate rajamisel tuleb sademevesi kokku koguda ning puhastada krundisisest õli- ja mudapüüduris.

#### Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni poolt 26.08.2011. a väljastatud tehnilised tingimused nr. 194437. Detailplaneeringuga nähakse planeeringuala koormuskeskmesse ette eraldi kinnistul paiknev 10/0,4 kV komplektalajaam, mille toide planeeritakse sisselõikena Laane - Sõna 10 kV kaablisse. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks planeeritakse kruntide piiridele 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Krundisisesed lahendused täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Tänavavalgustus nähakse ette Vahi tänava lõunapoolsesse külge.

#### Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Elion Ettevõtte poolt 10.07.2012. a väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused. Sidevarustus tagatakse Aruküla tee - Kvissentali tee nurgal sidekaevus nr 2835 olevast jätkust. Nähakse ette sidetoriga sisendus igale krundile. Kaablikaevud ja kaablikanalisatsioon ei tohi jääda sõidutee alla pikisuunaliselt, nendel juhtudel tuleb Elioni rajatised ümber paigutada. Juhul, kui tekib vajadus Elioni siderajatisse ümberpaigutamiseks, tuleb vastavalt Elioni väljastatud tingimustele koostada ümberpaigutamise projekt. Ümberpaigutatud siderajatised antakse Elionile asendusrajatisena tasuta üle.

#### Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Tartu Keskkatlamaja poolt 29.10.2012. a väljastatud soojavarustuse projekteerimise tingimused nr 94/12. Soojatorustik planeeritakse rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud soojatorustik ühendatakse varemplaneeritud soojatorustikuga, mis rajatakse Vahi tn 62 detailplaneeringuga planeeritud kruntide ühendamiseks olemasoleva soojavõrguga ning ühendatakse Kummeli tn 2a krundil asuva olemasoleva soojatrassiga. Varemplaneeritud soojatrassi lahendus pärineb E. Järg poolt 29.11.2013 koostatud tööst „Vahi tn 62 tehnovõrkude planeering ja osaline vertikaal“. Antud soojatrassi rajajaks ning valdajaks väljaehitamise järgselt on AS Tartu Keskkatlamaja.

#### Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks võetud OÜ Raadimõisa Gaasi poolt 02.07.2012. a väljastatud tehnilised tingimused. Gaasivarustuse tagamiseks ühendatakse planeeritud gaasitorustik Vahi ja Sinepi tänavate ristumiskohas asuva gaasitoruga DE 90, mis saab alguse Vahi ja Nurme tänava ristmikult. Täiendavalt tuleb muuta Vahi tänava olemasoleva gaasitoru töörihk A-kategoorialt B-kategooriaks.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Arenduse (Vahi tn 72 ja Meruski maaüksus kokku) tehnovõrkude ligikaudsed pikkused on esitatud tabelis 2. Hoonete ühendusi ei ole arvestatud.

**Tabel 2.** Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
0,4 kV maakaabel	-	301 m
10 kV maakaabel	-	125 m
tänavavalgustuse kaabel	-	180 m
soojatorustik	-	1405 m
gaasitorustik	-	570 m
sidekaabel	-	630 m
veetorustik	-	558 m
sademekanaliseatsioon	-	280 m
olmekanaliseatsioon (alternatiiv 1): isevoolne kanalisatsioonitorustik surveline kanalisatsioonitorustik	-	227 m 693 m
olmekanaliseatsioon (alternatiiv 2): isevoolne kanalisatsioonitorustik	-	903 m
elektrikapp	-	6 tk
kompaktalajaam	-	1 tk
pumpla	-	1 tk
hüdrant	-	5 tk

Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad on kajastatud tehnovõrkude joonisel (joonis 6). Gaasi-, sooja-, vee- ja kanalisatsioonitrasside ühenduspunktid on toodud joonisel tehnovõrkude ühenduspunktide joonisel (joonis 7).

## **12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.**

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

- vee, pinnase, õhu saastatus;
- vibratsioon;
- valguse levik;
- soojuse eraldumine;
- kiirguse eraldumine;
- lõhna teke;
- mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile;

- piiriülene mõju.

Tegevusega kaasneb teatav müra, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra. Tegemist on juba olemasoleva tootmismaa ja kasutuses oleva laohoonega. Sama tegevuse laiendamine ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte, samuti pole alal ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille ehitamise või kasutamisega võiks kaasneda oluline keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatakse Aruküla tee ja Vahi tänava ristmiku ümberehitus kattub väheses ulatuses Aruküla koobaste kaitsealaga. Juba varasemalt kaitsealale rajatud kergliiklustee jääb endisesse asukohta ning ristmiku laiendamisega seotud tööd toimuvad sellest idasuunas (koobastest kaugemal), mistõttu olulist negatiivset mõju kaitsealale eeldatavalt ei kaasne.

Reovee- ja jäätmekäitlus tuleb lahendada keskkonnasäästlikult. Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse ning olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Suuremate kui 10-kohaliste parklate rajamisel tuleb sademevesi kokku koguda ning puhastada krundisisiselt õli- ja mudapüüduris.

Saastatus võib tekkida eelkõige krundil avariilukorra esinemisel. Avariilukordade esinemise saab viia miinimumini, kui:

- krundil korraldatakse läbimõeldud jäätmekäitlus;
- liikluslahendus tagab piisava manööverdusruumi;
- liiklemine toimub kõvakattega teel, millelt on võimalik likvideerida õlijäägid ja kütus, ilma et ohtlikud ained jõuaksid pinnasesse või põhjavette.

### 13 Arheoloogiline miljööpiirkond

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb osa detailplaneeringu alast arheoloogilise miljööpiirkonda, mille piires tehtavad kaevetööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga.

Arheoloogilise miljööpiirkonna eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini.

Arheoloogilise miljööpiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist.

Arheoloogilisi uuringuid ja järelevalvet teostatakse oma algsel asukohal säilinud ajalooliselt väärtusliku kultuurikihiga aladel ja matmispaikadel.

## 14 Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 3).

**Tabel 3.** Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
<b>Meruski</b>	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat sademevee kanalisatsioonitrassi ja muda-õlipüüdnureid
<b>Vahi 72 (Pos 1)</b>	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat elektri maakaablit ning kasutada juurdepääsuteed komplektalajaamani
	Gaasivõrgu valdaja	Gaasivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat gaasitrassi
	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat kanalisatsioonitrassi ning kasutada läbi kinnisaja kulgevat juurdepääsuteed pumplani
	Kaigküttevõrgu valdaja	Kaigküttevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat soojatrassi
<b>Vahi 72 (Pos 3)</b>	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat elektri maakaablit
	Kaigküttevõrgu valdaja	Kaigküttevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat soojatrassi.
<b>Vahi 72 (Pos 5)</b>	Pos 6	Pos 6 krundi igakordsel omanikul on õigus rajada ja kasutada läbi kinnisaja kulgevat juurdepääsuteed.
<b>Vahi 72 (Pos 6)</b>	Kaigküttevõrgu valdaja	Kaigküttevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat soojatrassi.
<b>Aruküla tee 30</b>	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat kanalisatsioonitrassi.

Aruküla tee 30 kinnistu omanikuga tuleb teha koostööd ning saavutada kokkulepe servituudi seadmiseks edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud kanalisatsioonitrasside täpne lahendus.

Servituutide vajadus on kajastatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

## 15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti standard EVS 809-1:2002 alusel, mille kohaselt on planeeringuala piirkonna tüübiks äri-, büroo ja tööstuspiirkonnad. Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ning jälgitavus;
- piirkonna korrashoid;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- sissepääsude arvu piiramine õhtuti ning nädalavahetustel;
- piiratud kasutusega juurdepääsuteed ning parklad.

## 16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala kruntidel piiravad tegevust järgmised kitsendused (tabel 4).

**Tabel 4.** Planeeringuala kitsendused ja nende ulatus.

Kitsendus	Kitsenduse ulatus	Õigusakt
reoveepumpla	kuja 20 m	Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded
elektri maakaabel	kaitsevöönd 1 m	Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus
B-kategooria gaasitrass	kaitsevöönd 1 m	Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus
soojatrass	kaitsevöönd 2 m	Surveseadme kaitsevööndi seadus

Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus on kajastatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

## 17 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised etapid ja tingimused:

1. Planeeringu elluviimise esimeses etapis tuleb planeeritud ala jaotada kruntideks. Tänavamaa laiendamiseks vajalik maa võõrandatakse linnale Vahi tn 72 krundi igakordse omaniku poolt tasuta (s.o. linn ei omanda maad tasu eest) ning võõrandamine tuleb korraldada Vahi tn 72 krundi igakordsel omanikul planeeringu realiseerimise esimeses etapis samaaegselt ülejäänud planeeritud ala kruntideks jaotamisega. Kruntideks jaotamine peab olema lõpetatud ja krundi Pos 7 omand linnale üle antud enne planeeritavale alale esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

2. Kruntide Pos 1, Pos 3 ja Pos 6 hoonestamise tingimused:

2.1. Pos 1 kavandatavale esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on lisaks punktis 1 toodule Aruküla tee ja Vahi tn ringristmiku ning Vahi tn rekonstrueerimise ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu. Viimatinimetatud ehitusluba peab olema väljastatud enne Pos 1 hoone ehitusloa väljastamist.

Enne hoone ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse Aruküla tee ja Vahi tn ringristmiku valmimine ning Vahi tn rekonstrueerimine hiljemalt hoone valmimise ajaks. Planeeringu elluviimiseks vajaliku tänavamaa ja liikluskorralduse (Aruküla tee ja Vahi tn ringristmiku ehitamine, Vahi tn rekonstrueerimine planeeringu ala piires) ümberehituse projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on krundi Vahi tn 72/Pos 1 igakordne omanik. Nimetatud tööde valmimine on kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks. Tööde valmimiseks loetakse Aruküla tee ja Vahi tn ringristmiku ja Vahi tn kasutusloa väljastamist.

Aruküla tee ja Vahi tn ringristmikule ja Vahi tänavale kasutusloa puudumine on Pos 1 kavandatavatele hoonetele kasutusloa väljastamisest keeldumise aluseks.

2.2. Kui Pos 3 hoonestamise hetkeks ei ole punkti 2.1 kohane tänavamaa ja liikluskorraldus rajatud või välja ehitatud, on Pos-le 3 kavandatava esimese hoone ehitusloa väljastamise eeldusena lisaks punktis 1 toodule vajalik:

- Vahi tänava remondi ja juurdepääsude rajamise projekti tellimine (alates Aruküla tee-Vahi tn ristmikust kuni Pos 3 krundi sissepääsu vahelise lõiguni koos krundile juurdepääsude rajamisega), kus fikseeritakse vajalikud tööd tänavamaa remondiks (sõidutee katendi ja teepeenra kulumise ja kahjustuste tagajärgede kõrvaldamine, esialgse tehnilise seisukorra taastamine ning sobiva liikluskorralduse kavandamine) ja juurdepääsude ehitamiseks. Tänavaremont ei sisalda sõidutee laiendamist, pikisuunaliste jalg- ja kergliiklusteede rajamist ning äärekivide paigaldamist. Vahi tänava remondi ja juurdepääsude rajamise projekt esitatakse linnavalitsusele kooskõlastamiseks koos Pos 3 hoone ehitusprojektiga. Enne Pos 3 esimese hoone ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse Vahi tänava remont ja juurdepääsude rajamine hiljemalt hoone valmimise ajaks. Nimetatud tööde valmimine on kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks. Tööde valmimiseks loetakse Vahi tänava remondi ja juurdepääsude rajamise projekti kohase kasutusloa väljastamist. Vahi tänavale ja juurdepääsudele kasutusloa puudumine on Pos 3 kavandatavatele hoonetele kasutusloa väljastamisest keeldumise aluseks. Projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on krundi Vahi tn 72/ Pos 3 igakordne omanik.

2.3 Juhul kui Pos 6 hoonestamisel avatakse juurdepääs Vahi tänavale enne Vahi tn väljaehitamist, kehtivad Pos 6 hoonestamise korral samad tingimused (vt punkt 2.2) nagu Pos 3 hoonestamisel. Projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on sellisel juhul krundi Vahi tn 72/ Pos 6 igakordne omanik.

Juhul kui juurdepääsu taotletakse Aruküla teelt üle pos 5 krundi, peab olema enne krundi Pos 6 esimese hoone ehitusloa väljastamist sõlmitud juurdepääsuservituudi leping krundi Pos 5 koormamiseks Pos 6 kasuks. Servituudi lepingu puudumise korral tuleb Pos 6 krundile juurdepääs avada ja välja ehitada Vahi tänavalt ning juurdepääsu avamise korral rakenduvad Vahi tn välja ehitamisega kaasnevad kohustused.



Enne Pos 6 esimese hoone ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse Vahi tn juurdepääsu avamise korral planeeringu kohane Vahi tänava remont ja juurdepääsude rajamine Vahi tn 72/ Pos 6 igakordse omaniku poolt.

3. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt igakordse krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu rakendamise võimalusi garanteeriv notariaalne leping on sõlmitud Vahi tn 72 krundi omaniku ja Tartu linna vahel enne Vahi tn 72 krundi detailplaneeringu kehtestamist.

## B KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostöö tehnoorkude valdajatega on toodud tabelis 5 ning kooskõlastuste kokkuvõte tabelis 6.

**Tabel 5.** Koostöö kokkuvõte

Jrk	Koostöö kinnitajat esindav asutus, MTÜ, eraisik	Kuupäev	Koostöö kinnitaja nimi	Koostöökinnituse asukoht kaustas	Märkused
1	Elektrilevi OÜ	23.11.2012	Enn Kitsnik	kaustas Lisad, lk 63	Koopia tehnoorkude joonisest
2	Raadimõisa Gaas OÜ	23.11.2012	Toomas Ruusmaa	kaustas Lisad, lk 63-64	Koopia tehnoorkude ja tehnoorkude ühenduspunktide joonistest
3	Elion Ettevõtted AS	18.12.2012	Valdur Lints	kaustas Lisad, lk 62	
4	Tartu Keskkatlamaja AS	02.01.2013	Ülar Roose	kaustas Lisad, lk 58-59	Koopia tehnoorkude ja tehnoorkude ühenduspunktide joonistest
6	Tartu Veevõrk AS	31.03.2014	Peeter Pindma	kaustas Lisad, lk 56-57	Koopia tehnoorkude ja tehnoorkude ühenduspunktide joonistest

**Tabel 6.** Kooskõlastuste kokkuvõte

<b>Jrk</b>	<b>Kooskõlastav asutus</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht kaustas</b>	<b>Märkused</b>
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	28.12.2012	Margo Lempu	kaustas Lisad, lk 51-53	Koopia seletuskirjast ja põhijoonisest
2	Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon	29.07.2014	Rainis Uiga	kaustas Lisad, lk 55	

## **C      DETAILPLANEERINGU JOONISED**

---