

Töö nr: DP-004-2011/2

Tartu vald Vahi alevik

Meruski maaüksuse detailplaneering

Huvitatud isik: Margus Pai
Aruküla tee 32, 51013, Tartu
marguspai@gmail.com

Koostaja: Liis Alver
Turu 24, 51014, Tartu
liis.alver@ruumi.ee

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	
1.	Planeeringu koostamise alus, eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	3
4.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	3
5.	Olemasoleva olukorra analüüs	5
6.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
7.	Krundi ehitusõigus	5
8.	Arhitektuurinõuded ehitistele	6
9.	Krundi hoonestusala piiritlemine	7
10.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
11.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
12.	Ehitistevahelised kujad	8
13.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
14.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	11
15.	Servituutide vajaduse määramine	12
16.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
17.	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
18.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalik kahjude hüvitaja	13
19.	Planeeringu elluviimise võimalused	13
B	DETAILPLANEERINGU JOONISED	17
C	KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	15

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus, eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 17.06.2011 korraldus nr 211 ja kinnitatud lähteülesanne ning planeeringust huvitatud isiku 26.08.2014 avaldus lähteülesande muutmiseks.

Planeeringuala hõlmab Tartu maakonnas Tartu vallas Vahi külas asuvat Meruski maaüksust (kü tunnus 79401:006:0404). Planeeringuala suuruseks on 4375 m². Maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa. Maaüksuse omanik on Margus Pai.

Planeeringu eesmärgiks on muuta krundi kasutamise sihtotstarve elamumaast ärimaaks ja määrata krundile ehitusõigus ärihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehovõrkudega varustamisele. Planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga, mille kohaselt asub planeeritav ala keskuse maa juhtfunktsiooniga piirkonnas.

Samaaegselt on koostatud detailplaneering Tartu linnas asuval Vahi tn 72 kinnistul (kü tunnus 79512:004:0014). Mõlema detailplaneeringu liikluskorraldus ning tehovõrkudega varustatus on lahendatud ühtselt.

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu linnas samaaegselt koostatav „Vahi tn 72 krundi detailplaneering“ (Töö nr DP-004-2011/1, koostaja Ruumi Grupp OÜ).

3. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

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.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Meruski maaüksus piirneb:

- põhjast Astelpaju tn 1 elamumaaga (14878 m², kü tunnus 79401:006:1565);

- idast Tõmmu (1629 m², kü tunnus 79401:006:0009) ja Lisete (1652 m², 79401:006:0012) elamumaadega;
- läänest Aruküla teega. Aruküla teest läänes paiknevad Aruküla tee 38 elamumaa (2006 m², 79514:037:0019) ning looduskaitsealused Aruküla liivakoopad (10000 m², KLO1000311). Kaitseala on loodud 1959. a rikkaliku devoniaegsete fossiilsete rüükalade leiukoha säilitamiseks ning nahkhiirte elupaiga kaitseks.
- lõunast Vahi tänavaga. Vahi tänavast lõuna suunas asub Vahi tn 72 tootmismaa (34472 m², kü tunnus 79512:004:0014).

Tartu valla piir kulgeb piki Meruski maaüksuse lõuna- ja läänepiiri.

Lähipiirkonna krundijaotus ning hoonestus on mitmekesine:

Planeeringualast lõunasse jääb tootmismaa sihtotstarbega Vahi tn 72 kinnistu (34472 m², kü tunnus 79512:004:0014), mille põhjapoolsel küljel asub ca 2650 m² ning ca 8 kõrge metallist välisviimistlusega ühekordne laohoone. Käesoleva detailplaneeringuga samaaegselt on eelmainitud kinnistul koostamisel detailplaneering, mille eesmärgiks on jagada olemasolev maaüksus kruntideks ja määrata neile ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

Kaugemale lõunasse ja kagusse jäävad tootmismaa sihtotstarbega AS Salvestile kuuluvad krundid, suurusega 43815 m² (kat. tunnus 79512:004:0011) ja 64482 m² (kat. tunnus 79512:004:0012). Max. 1-3 korruselised metallist välisviimistlusega hooned ning 3 kaarhalli paiknevad paralleelselt Aruküla teega. Mõlemad kinnistud on piiratud võrkpiirdega, vaated hoonetele on avatud.

Planeeringualast läände, teisele poole Aruküla teed jäävad elamukrundid on ebakorrapärase kuju ning varieeruva suurusega (1300–5100 m²). Hooned on 1-2 korruselised ühepereelamud või 2-4 korruselised korterelamud. Valdavalt viilkatusega hooned paiknevad Aruküla tee suhtes erineval 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 maaüksused.

Planeeringualast põhja, kirdesse ning läände jäävad elamukrundid on korrapärase kuju, kuid varieeruva suurusega (1650-17000 m²). Hooned on valdavalt 1-2 korruselised viilkatusega ühepereelamud. Kinnistuid ääristab osaline kõrghaljastus, vaated on poolavatud. Kaugemale põhja ning kirdesse jäävad maatulundusmaad.

Kahesuunaline Aruküla tee on piirkonna suurima koormusega tee. Ligikaudu 210 m planeeringualast põhjasuunas, läheb Aruküla tee üle Tartu-Jõgeva-Aravete maanteeks, mille kaudu pääseb Jõhvi-Tartu-Valga maanteele. Teised lähipiirkonna enam kasutatavad tänavad on Põllu, Kruusamäe ja Nurme tänav ning Kvissentali tee. Planeeringuala piirneb lõunast kergkattega kaetud Vahi tänavaga, mis on konkreetsetes lõigudes vähese liikluskoormusega.

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

Hetkel juurdepääs planeeringualale puudub. Planeeringulahenduses nähakse ette sissepääsu loomine Vahi tänava poolsest küljest.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel 3.

5. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala on täielikult hoonestamata. Juurdepääsud ja piirded puuduvad, vaated planeeringualale on avatud.

Planeeringuala põhjapoolset krundiosa läbib ida-lääne suunaline elektri madalpinge õhuliin, idaosa madalpinge maakaabel ning lõunaosa ida-lääne suunaline sidekaabel.

Planeeringuala reljeef on ühtlase kaldega loode suunas. Olemasolevad absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43,69–41,23 m. Planeeringuala on põhja ning lääne küljest piiratud max 1,5 m sügavuse kuivenduskraaviga. Ala idapoolsel piiril langeb maapind järsult planeeringuala suunas.

Vähene olemasolev kõrghaljastus paikneb planeeringuala servades. Puuliikidest leidub tamme, arukaske ning paju. Madalhaljastuses domineerib noor pajuvõsa.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

6. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

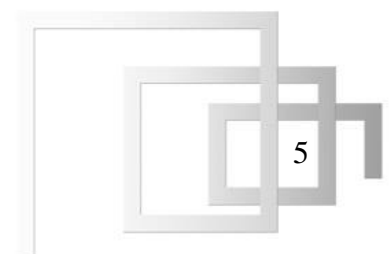
Detailplaneeringuga olemasolevaid kinnistupiire ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud tabelis 1.

Kruntide kasutamise sihtotstarbed on määratud Siseministeeriumi poolt 2013. aastal väljastatud dokumendi „Planeeringute leppemärgid“ järgi. Ehitise kasutamise otstarbed on määratud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. a määruse nr 78 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” lisa järgi.

Suurim lubatud täisehitus on kuni 40% krundi pindalast.



Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Krundi kasutamise sihtotstarve	Suurim lubatud ehituselune pindala	Suurim lubatud hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud suhteline ja absoluutne kõrgus (m)	Ehitise kasutamise otstarve
Meruski	4375	Ä 100%	ÄK/ÄV ÄB	1750	2	10/53.20	12200/12300/ 21120/22000

Maakasutuse sihtotstarbed: Ä – ärimaa

Krundi kasutamise sihtotstarbed: ÄK – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; ÄV – väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa; ÄB – büroohoone maa

Ehitise kasutamise otstarbed: 12200 – büroohooned; 12300 – kaubandus- ja teenindushooned; 21120 – tänavad; 22000 – torujuhtmed, side- ja elektriliinid.

Krundi ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).

8. Arhitektuurinõuded ehitistele

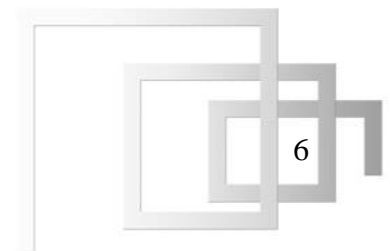
Detailplaneering seab planeeritavatele uusehitistele alljärgnevad arhitektuursed tingimused (tabel 2), millest tuleb hoone projekteerimisel kinni pidada.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Suurim lubatud hoone suhteline/absoluutne kõrgus m	10/53.20 m
Lubatud korruselisus	kuni 2 maapealset korrust
Katusekalle	0 - 20°
Katuseharja kulgemise suund	lubatud kulgemine risti või paralleelselt külgnevate teede kulgemise suunaga
Katusetüüp	viilkatus, lamekatus, kaldkatus
Katusekatte materjal	kivi, metall, tsementkiudplaat, bituumen, klaas
Katusekatte värvid	must, tumehall, pruun, läbipaistev
Välisviimistluse materjalid	kivi, puit, viimistletud betoon, klaas ja metall ning nende kombinatsioonid

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega ning sobivusega piirkonda. Vahi tänava ja Aruküla tee poolsed fassaadid peavad olema esinduslikud.

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).



9. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Ehitise suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Krundi hoonestusala piiritlemisel on lähtutud:

- Krundi põhjapoolsel piiril paikneva elektri madalpinge õhuliini kaitsevööndist 2 m;
- Vahi tänava ja Aruküla tee rekonstrueerimise eskiisist ja vajadusest ümber paigutada 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;
- Krundipiiridest (ülejäanud krundipiiridest asub hoonestusala 5 m kaugusel).

10. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate maa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 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 kavandatavatele mahasõitudele.

Liikluse analüüsist lähtuvalt nähakse ette rekonstrueerida Aruküla tee ja Vahi tänava ristmik ringristmikuks. Vahi tänava koridori laiuse ühtlustamiseks ja Aruküla teega ristmiku rekonstrueerimiseks nähakse ette Vahi tn 72 kinnistu osaline võõrandamine. Vahi tänava sõidutee katendi laiuseks nähakse ette 7,0 m. Tänavapoolsele küljele on kavandatud 3 m ja lõunapoolsele 2 m laiune jalg- ja jalgrattatee. Jalg- ja jalgrattatee nähakse ette ka Aruküla tee idapoolsele küljele. Ringristmiku väljaehitamise kohustus kaasneb Vahi tn 72 krundi detailplaneeringuga planeeritud POS 1 krundi ehitusõiguse realiseerimisega.

Meruski krundile nähakse ette juurdepääs Vahi tänavalt, juurdepääsu rajamine Aruküla teelt on keelatud. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on Vahi tänava remont ristmiku ja krundile sissepääsu vahelises lõigus koos krundile juurdepääsu rajamisega.

Parkimiskorralduse lahendamisel tuleb võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimismormatiiv äärelinna kohta. Parkimine lahendada krundisisiselt.

Rekonstrueeritavad tänavaalad ja juurdepääs krundile on kajastatud põhijoonisel (joonis 4).

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on toodud põhimõtteline kõrghaljastuse paiknemine krundil. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast. Võimalusel

säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Parklad liigendada haljastusega ning kogu hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb samuti haljastada. Istutatavate puude ja põõsaste liigid, arv ja asukohad ning muud parameetrid antakse edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete ja parkimisalade täpsed asukohad.

Piirdeaedade rajamisel on lubatud materjalidena kasutada puitu ja võrku. Lubatud on rajada kuni 1,8 m kõrguseid piirdeid.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu Vallavolikogu 26.01.2014 määruses nr 2 „Tartu valla heakorraeeskiri“ sätestatud põhimõtteid.

12. 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 väikseim kaugus krundipiirist on 5 m, minimaalne hoonetevaheline kuja on 8 m.

Planeeritud on rajada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“ IV ja V kasutusviisiga hooneid, milleks on suurte rahvahulkade kogunemishooned ja üldjuhul päevases kasutuses olevad ehitised. Planeeritud hoonete tuleohutusklass maksimaalselt lubatud ehitusõiguse realiseerimisel on TP1. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning mahud, võib vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitlevatele normidele tulepüsivusklassi vähendada.

13. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Olemasolevad liitumispunktid tehnovõrkudega puuduvad.

Krundile on planeeritud ühendused ühisvee-, ühiskanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni- ja soojatorustikega ning gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendused. Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tehnovõrkude lahendus, majajärgsed ühendused 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 Veevärk 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 ühendamiseks ühisveevõrguga tuleb Vahi tänava veetoru ühendada Aruküla tee De 160 veemagistraaliga ning Nurme-Vahi ristmikul asuva De 110 torustikuga. Planeeringualale on planeeritud eraldi veeühendus Vahi tänava veetorustikust. Nähakse ette Vahi tn veetoru ringistamine.

Tuletõrjerveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 812-6:2012. Arvutuslik kustutusvee vooluhulk (Q) on perspektiivseid hoonete kubatuure ning kasutusviise arvestades 15-25 l/s. Tuletõrje veevarustus tagatakse Vahi tänava ja Aruküla tee

veetorstikele planeeritud hüdrantidest. Täpne hoonete maht ja sellest tulenev tuletõrjevee koguse 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 isevoolne ja surveiline kanalisatsioonitorustik, mis on ühiskanalisatsioonivõrku ühendamata. Planeeringuala kanalisatsioonilahendus on lahendatud ühisena Vahi tn 72 kinnistu planeeringualaga.

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 joonistel Tehnovõrgud ja Tehnovõrkude ühenduspunktid.

- **Alternatiiv 1.** Planeeritakse pumplal ja survetorustikul baseeruv kanalisatsiooniskeem. Kruunt ühendatakse Vahi tänaval paiknevasse, Aruküla tee suunalise kaldega isevoolsesse torustikku De 200, mis ühendatakse pumplaga. Pumpla jaoks on planeeritud eraldi kruunt (Vahi tn 72 planeeringuala, 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 isevoolne kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse Vahi tänavale rajatud isevoolse kanalisatsioonitorustikuga. Kanalisatsioonitorustiku eesvooluks planeeritakse Ujula tänava pikendusel (Aruküla tee 30 kinnistul) paiknev kanalisatsioonikollektor DN400. Planeeringuala krundile on nähtud ette eraldi ühendus Vahi tänava isevoolsesse torustikku.

Planeeringuala sademevee eesvooluks kavandatakse Tinter-Projekt OÜ 24.01.2010. a 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 Emajõe ulatuv sademevee transiititorustik (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 projekteeritud muda-õlipüüdurid ümber paigutatud.

Planeeritavale krundile on näidatud eraldi ühendus tänavatorustikku. Kuni sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseni juhitakse sademevesi planeeringuala ida- ja põhjapiiril asuvasse kraavi. Suuremate kui 10-kohaliste parklate rajamisel tuleb sademevesi enne eesvoolu juhtimist kokku koguda ning puhastada krundisiseselt õli- ja liivapüüduris.

Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks võetud OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni poolt 26.08.2011. a väljastatud tehnilised tingimused nr 194437. Planeeringuga on näidatud kaks võimalust elektrivõrguga liitumiseks.

- Vahi tn 72 kinnistu koormuskeskmesse on planeeritud eraldi kinnistul paiknev 10/0,4 kV komplektalajaam, mille toide planeeritakse sisselõikena Laane-Sõna 10 kV kaablistse. Planeeringuala varustamiseks elektriga on alajaamast planeeritud madalpingekaabel kuni krundipiirini, kuhu on näidatud 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga.
- Tõmmu maaüksusel (k/ü 79401:006:0009) asub olemasolev liitumiskilp, mille toitekaabel kulgeb üle Meruski maaüksuse ning saab toite Sõna 208:(Tartu L) alajaamast. Planeeritud hoonete elektrivarustus on võimalik lahendada eelmainitud liitumiskilbist.

Krundisisesed elektrivõrgud lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

Tänavavalgustus on planeeritud Vahi tänava lõunapoolsesse külge.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud AS Elioni poolt 10.07.2012. a väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused. Sidevarustus tagatakse Aruküla tee - Kvissentali tee nurgal sidekaevus nr 2835 olevast jätkust. Planeeritavale krundile nähakse ette sidetoruga sisendus. Kaablikaevud ja kaablikanaliseerimine ei tohi jääda sõidutee alla pikisuunaliselt, nendel juhtudel tuleb Elioni rajatised ümber paigutada. Juhul, kui tekib vajadus Elioni siderajatisel ümberpaigutamiseks, tuleb koostada ümberpaigutamise projekt, vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele ning anda ümberpaigutatud siderajatised asendusrajatisena Elionile 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.

Soojavarustus on võimalik lahendada ka gaasikütte ja lokaalse küttena. Seejuures on keelatud keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

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

töörõhku A-kategooriast B-kategooriaks.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Meruski maaüksuse ja Vahi tn 72 krundi detailplaneeringu alade tehnovõrgud on lahendatud ühiselt, millest tulenevalt on tabelis 3 esitatud kahe planeeringuala tehnovõrkude ligikaudsed kogupikkused. Majaühendusi ei ole arvestatud.

Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
0,4kV 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 kanalisatsioonitoru surveline kanalisatsioonitoru	- -	227 m 693 m
olmekanaliseatsioon (alternatiiv 2): isevoolne kanalisatsioonitoru	-	903 m
elektrikapp	-	6 tk
kompaktalajaam	-	1 tk
pumpla	-	1 tk
hüdrant	-	5 tk

Tehnovõrkude ja -rajaliste asukohad on kajastatud joonisel Tehnovõrgud ja kitsendused. Gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitrasside ühenduspunktid on toodud joonisel Tehnovõrkude ühenduspunktid.

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

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 kavandatav Aruküla tee ja Vahi tänava ristmiku ümberehitus kattub väheses ulatuses Aruküla koobaste kaitsealaga. Juba varasemalt kaitsealale rajatud kergliiklustee jääb endisesse asukohta ning ristmiku laiendamise 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 kinnistesse prügikonteineritesse ning olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

15. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 4).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Meruski	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sademevee kanalisatsioonitrassi ja muda-õlipüüdüid
Aruküla tee 30	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitrassi.
Meruski	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaabelliini.
Meruski	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevad sidekaablit.
Meruski	Astelpaju tn 1	Igakordsel kinnistu omanikul on õigus kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat tänavavalgustusliini.
Tõmmu	Meruski	Igakordsel kinnistu omanikul on õigus ehitada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat madalpinge maakaablit.

Aruküla tee 30 kinnistu omanikuga tuleb teha koostööd ning saavutada kokkulepped servituudi seadmiseks edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud kanalisatsioonitorustike täpne paiknemine.

Vahi tn 72 planeeringuala kruntide servituudi seadmise vajadus on kajastatud Vahi tn 72 kinnistu detailplaneeringus.

Servituutide seadmise vajadus on toodud tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

16. 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 öhtuti ning nädalavahetustel;
- piiratud kasutusega juurdepääsuteed ning parklad.

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

Planeeringuala kruntidel piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndites (ühisvee- ja kanalisatsioonitorustik, elektriliinid ja -kaablid, sidekommunikatsioonikaablid, gaasitorustik, soojatorustik), mis on kooskõlas määrustes „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“, „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“, „Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus“ ja „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga ning elektroonilise side seaduses sätestatuga.

18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalik kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama igakordne krundi omanik.

19. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekterimismäärustele ja heale projekterimistavale.

Krundile kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on Vahi tänava remont ristmiku ja krundile sissepääsu vahelises lõigus koos krundile juurdepääsu rajamisega. Vahi tänava remondi ja juurdepääsu rajamiseks koostatakse projekt, kus fikseeritakse vajalikud tööd tänavamaa remondiks (tee-elementide sh teepeenra kulumise ja kahjustuste tagajärgede kõrvaldamine, esialgse tehnilise seisukorra taastamine ning sobiva liikluskorralduse kavandamine) ja juurdepääsude ehitamiseks. Tänavava remont ei sisalda sõidutee laiendamist, pikisuunaliste jalg- ja kergliiklusteede rajamist ning äärekivide paigaldamist.

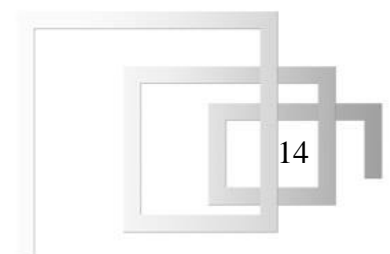
Kuna Vahi tänav kuulub Tartu linnale, tuleb tänavavalõigu remondi ja juurdepääsu rajamise projekt lisaks Tartu vallavalitsusele esitada kooskõlastamiseks ka Tartu linnavalitsusele. Projekti koostaja, ehitaja ja finantseerija on krundi igakordne omanik.

Vahi tänava remondi ja krundile juurdepääsu projekti koostamisel ja realiseerimisel tuleb võimalusel teha koostööd Vahi tn 72 krundi planeeringuala Pos 3 ja Pos 6 kruntide omanikega, kellele on Vahi tn 72 krundi detailplaneeringuga seatud hoonete ehitus- ja kasutuslubade väljastamise eelduseks samasugused tingimused.

Vahi tänava laienduse, Aruküla tee ja Vahi tänava ringristmiku ehitamise projekti koostaja, ehitaja ja finantseerija on Vahi tn 72 detailplaneeringuga planeeritud Pos 1 igakordne omanik. Aruküla tee ja Vahi tänava ringristmiku ja Vahi tänava ehitusprojekti olemasolu on Pos 1 kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt igakordse krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Kuna tehnovõrgud on lahendatud ühiselt Vahi tn 72 krundi planeeringualaga, tuleb tehnovõrkude projekteerimise ja väljaehitamise osas teha võimalusel koostööd Vahi tn 72 krundi detailplaneeringuga planeeritud kruntide igakordsete omanikega.

Hoonete kasutusloa väljaandmiseks peab olema ehitatud välja kogu krundi teenindamiseks vajalik infrastruktuur.



B KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega ning eraisikutega. Tabelis 6 on toodud koostöö ning tabelis 7 kooskõlastuste kokkuvõte.

Tabel 6. Koostöö kokkuvõte

Jrk	Koostöö kinnitajat esindav asutus, MTÜ, eraisik	Kuupäev	Koostöö kinnitaja nimi	Koostöökinnituse asukoht kaustas / lk	Märkused
1	Elektrilevi OÜ	23.11.2012	Enn Kitsnik	Lisades	Koopia joonisest „Tehnovõrgud“
2	Elion Ettevõtted AS	18.12.2013	Valdur Lints	Lisades	
3	Raadimõisa Gaas OÜ	23.11.2012	Toomas Ruusmaa	Lisades	Koopia joonisest „Tehnovõrgud“ ja „Tehnovõrkude ühenduspunktid“
4	Tartu Veevõrk AS	03.12.2013	Rainer Maikov		Kinnitatud lahenduse sobilikkus. Koostöö tempel võtta printitud joonistele
5	Fortum Tartu	02.01.2013 15.09.2014	Ülar Roose	Lisades	Koopia joonisest „Tehnovõrgud“ ja „Tehnovõrkude ühenduspunktid“ + täiendav kirjavahetus

Jrk	Koostöö kinnitajat esindav asutus, MTÜ, eraisik	Kuupäev	Koostöö kinnitaja nimi	Koostöökinnituse asukoht kaustas / lk	Märkused
6	Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon	19.11.2012	Mariliis Märtsen	Lisades	

Tabel 7. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav asutus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas / lk	Märkused
1	Tartu Linnavalitsus				
2	Lõuna-Eesti Päästkeskus	28.12.2012	Margo Lempu	Lisades	Koopia joonisest „Põhijoonis“ ja seletuskirjast lk 7 ja 8

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:5000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud ja kitsendused	M 1:500
6. Tehnovõrkude ühenduspunktid	M 1:1000
7. Illustratiivne joonis	-