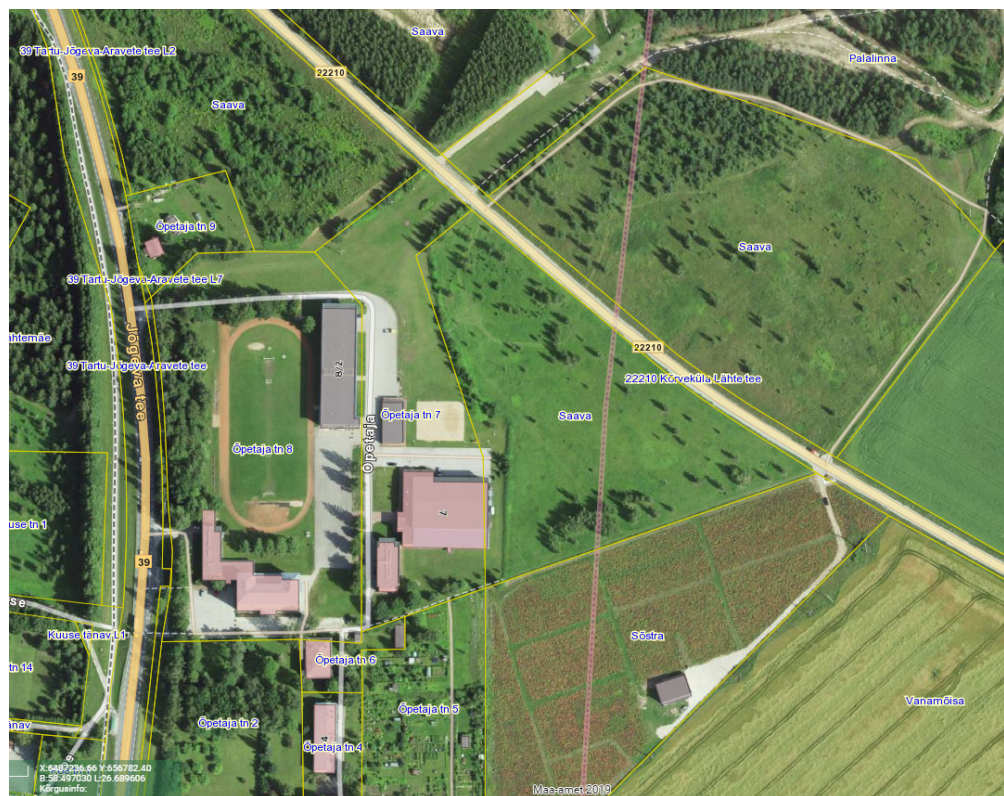


Õpetaja 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Lähte alevik, Tartu vald

I Köide



Töö nr: 1983DP3

Huvitatud isik: Tartu Vallavalitsus

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Tartu 2020

Esikaane pilt: Maa-ameti ortofoto.



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
2. Planeering.....	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus.....	7
2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.3. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.5. Tehnovõrgud.....	8
2.5.1. Sidevarustus.....	8
2.5.2. Elektrivarustus	8
2.5.3. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus	8
2.5.4. Kanalisatsioonivarustus	9
2.5.5. Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	9
2.5.6. Soojavarustus.....	9
2.6. Kujad	9
2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	9
2.9. Servituutide seadmise vajadus	10
2.10. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	10
2.11. Planeeringu elluviimine	10
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>).....	13



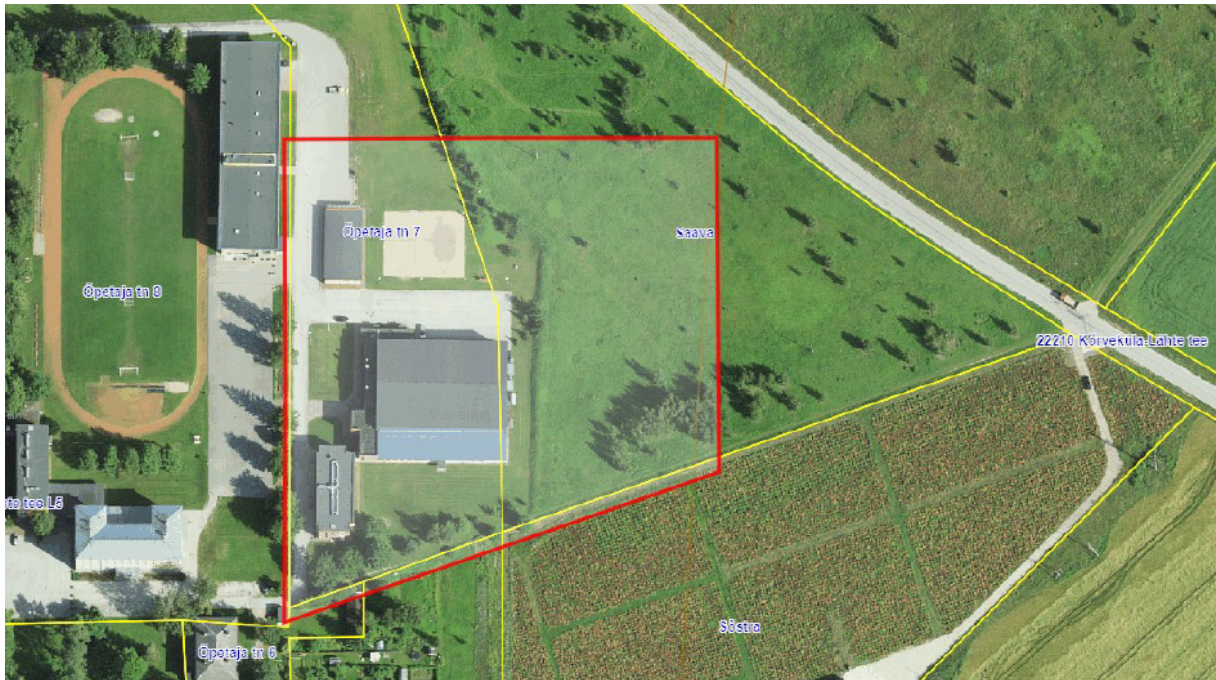
1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu vallas Lähte alevikus järgnevaid kinnistuid:

- Õpetaja 7 (katastriüksuse tunnus 79401:005:0267, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 16 179 m²);
- Saava (katastriüksuse tunnus 79401:005:0357, maatulundusmaa 100%, 24 550 m²).

Planeeringuala hõlmab krunte osaliselt.



Skeem 1. Planeeringuala piir, Tartu Vallavalitsuse 19.09.2019 a korralduse nr 786 lisa.

Planeeringu eesmärk on anda ehitusõigus olemasoleva Lähte spordikompleksi laiendamiseks (jäähall). Spordikompleksi laiendamine uute hoonete püstitamise teel. Planeeringuga antakse ehitusõigus ning määratakse arhitektuursed tingimused uutele hoonetele ja rajatistele. Lisaks korrigeeritakse Õpetaja tn 7 ja Saava kü vahelist krundipiiri ja määratakse sihtotstarbed (Saava maaüksuse sihtotstarve hetkel maatulundusmaa). Planeeringulahendusega kavandatakse funktsionaalselt ja arhitektuurselt terviklik spordikompleksi kujunemine. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 1,8 ha.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu vallavalitsuse 19.09.2019. a korraldus nr 786 „Lähte alevikus asuva Õpetaja tn 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Geoterra 2019. a septembris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 431-2019, koordinaadid L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Õpetaja tn 7 kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel:

1. Võimla - ehitisealune pindalaga 352m², 1 korrus (plaanil mõõdetud ehitisealune pindala on u 2200 m² ja korruselisus 2);
2. Lähte Ühisgümnaasiumi õpilaskodu – ehitisealune pindala 373 m², 3 korrust (plaanil mõõdetud ehitisealune pindala on u 386 m²);
3. Maadlus- ja suusatajate hall – 310,6 m², 1 korrus (plaanil mõõdetud ehitisealune pindala on u 313 m²).

Saava kinnistu on hoonestamata isetekkeliste puudega haljasala.

Planeeringualaga külgneb Kõrveküla-Lähte kõrvalmaantee nr 22210, mille 30 m laiune kaitsevöönd on ühtlasi planeeringuala piiriks.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks määratud sotsiaalmaa. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala kõrval Õpetaja tn 8 kinnistul asub Lähte Ühisgümnaasiumi kaks koolimajahoonet ja staadion. Planeeringualalt, Õpetaja tn 7 kinnistu põhjaosast, saavad alguse Lähte suusarajad. Planeeringualast lõunas asub põllumaa.



2. Planeering

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Õpetaja tn 7 ja Saava kinnistu omavahelist piiri muudetakse. Õpetaja tn 7 kinnistu suureneb 12 116 m² võrra Saava kinnistu arvelt.

Moodustatud krundid, hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Lubatud on rajada haridus-, teadus- ja spordihooneid.

2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine) peab ümbritsevasse keskkonda sobima. Kavandatav hoonemaht peab moodustama koos olemasolevate hoonetega tervikliku lahenduse. Suur hoonemaht (jäähall) peab olema arhitektuurselt liigendatud. Lisaks mahtude liigendamisele kasutada ka fassaadimaterjalidega ja värvidega liigendamist. Hoone fassaad peab olema Kõrveküla-Lähte maantee vaatesuunal esinduslik.

Detailplaneeringuga seatakse uute hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- korruselisus – kuni 2 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus;
- kõrgus – kuni 16 m;
- katusekattematerjal – plekk või rullmaterjal;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, klaas, betoon, viimistletud plekk ja/või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistlusmaterjal;
- ± 0.00 sidumine – lahendatakse projektis.

Olemasolevaid hooneid on lubatud rekonstrueerida ja laiendada sarnaselt uute hoonete projekteerimiseks seatud ehituslike tingimuste alusel.

2.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Ligipääs on kavandatud Õpetaja tn 7 kinnistu olemasoleva juurdepääsu kaudu. Planeeringulahendus võimaldab tulevikus rajada täiendava juurdepääsu ka Kõrveküla-Lähte kõrvalmaanteelt. Täiendav juurdepääs lahendatakse vajadusel tulevikus eraldi projektiga. Olemasoleva võimla parkla pikendusena on planeeritud uus parkla. Planeeringulahenduses on kavandatud 96-kohaline haljastusega liigendatud parkla. Parkla suuruse määramisel on arvestatud soovituslikku normatiivi EVS 543:2016 Linnatänavad korruselamute alal asuv spordisaal (1 parkimiskoht 40m² brutopinna kohta).

Planeeringus on esitatud uued jalakäijate liikumisteed kavandatava parkla äärde ning Sõstra kinnistu piiri äärde Lähte ja Sootaga külasid ühendava sissetallatud raja asukohta.

Teed ja parklad on planeeritud kõvakatte ning valgustusega.

Täpne liikluse lahendus ja parkimise vajadus määratakse projektis.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Põhijoonisel on tähistatud haljasala, säilitatavad ja likvideeritavad puud. Likvideerida võib puud, mis jäävad kavandatavate hoonete ning teede ja parkimisplatside alla. Uushaljastust on kavandatud parkla liigendamiseks. Parkla tuleb liigendada haljastusega kuni 20-kohalisteks parklateks.

2.5. Tehnovõrgud

2.5.1. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS poolt 07.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 32748663.

Kavandatava jäähalli sidevarustus on planeeritud sidekaevust nr K16A või K16B. Kaevust alates rajada uus 50 mm sidetoru kavandatava hooneni ja paigaldada optiline kaabel vastavalt tehnilistele tingimustele. Täpne lahendus määratakse projektis.



Skeem 2. Olemasolevate sidekaevude K16A ja K16B asukohaskeem.

2.5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 14.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 334618.

Planeeringuala läbib keskpinge õhuliini, millel on 10 m suurune kaitsevöönd. Juhul kui liini kaitsevööndisse soovitakse ehitada hooneid tuleb liin ümber tõsta. Võimalik ümbertõstmise lahendatakse projektiga.

Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud krundile uus alajaam. Alajaava toide on kavandatud krundi läbivast keskpingeliinist. Kavandatava jäähalli liitumiskilp on planeeritud alajaama kõrvale.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

Välisvalgustus lahendatakse hoone ja parkla projekteerimisel.

2.5.3. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Emajõe Veevärk 25.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 84.

Kavandatava jäähalli veevarustus on lahendatud olemasolevast ühisveevärgi torustikust Õpetaja tn 7 krundil.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse mahutite baasil vastavalt standardile EVS 812-6:2012. Mahutite asukoht on esitatud planeeringu põhijoonisel, mahutite suurus määratakse projekteerimisel vastavalt kehtivatele nõuetele.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

2.5.4. Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Emajõe Veevärk 25.10.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 84.

Reovesi on planeeritud suunata Õpetaja tn 7 krundil asuvasse kanalisatsioonitorustikku.

Täpne kanalisatsioonilahendus määratakse projektis.

2.5.5. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademevesi immutatakse oma krundil, selleks on piisavalt haljasala. Sademevett ei ole lubatud juhtida reoveekanalisatsiooni. Kui krundile rajatakse sademeveetorustik, siis on eelistatud sademevee ärajuhtimine torustiku kaudu. Parklast perspektiivsesse sademeveekanalisatsiooni juhitud sademevesi tuleb puhastada liiva-õlipüüduris. Enne sademeveetorustiku rajamist on soovitatav parklas kasutada vett läbilaskvat katendit (näiteks killustikuga täidetud murukivi). Sademevee ärajuhtimise lahendus määratakse projektis.

2.5.6. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse Õpetaja tn 7 krundil asuva katlamaja baasil. Lisaks on lubatud kasutada päikesekütet ja jäähalli külmutusseadmete jääkenergiat. Täpne küttelahendus määratakse projektis.

2.6. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevahelise kujaga vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivusklass on TP2.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringualal arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kuna planeeritud hoonestusalad asuvad väljaspool riigitee kaitsevööndit (kaitsevöönd 30 m), ei ole eeldatavad liiklusest tulenevad häiringud hoonete juures suure mõjuga. Võimalike häiringute leevendamiseks ja müra normtaseme tagamiseks tuleb hoonete välispiirete projekteerimisel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtaseme tagamiseks. Müratõkkeseinu ja -valle ei ole lubatud planeeringualale ehitada.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Krundil asuvatel olemasolevatel tehnovõrkude osas säilib talumiskohustus.

Planeeritud tehnovõrkudest on vaja seada servituut uuele alajaamale ja selle toitekaablile valdaja kasuks.

Kuna sidevarustus on planeeritud Õpetaja tn 8 kinnistul asuvast sidekaevust, siis tuleb seda servituut ka Õpetaja tn 8 kinnistule sidetrassi valdaja kasuks.

2.10. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

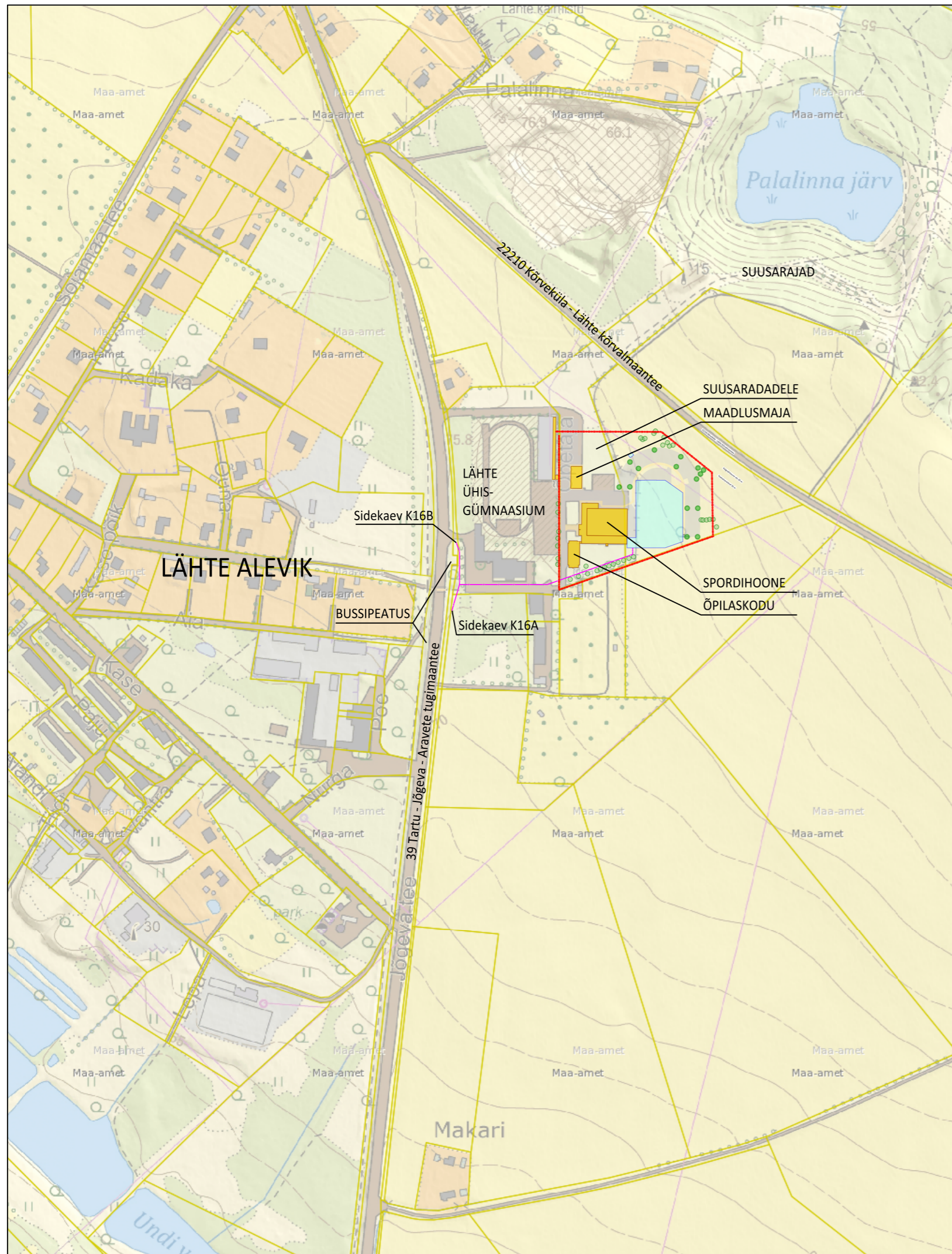
Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Märkused
1	Elektrilevi OÜ	7797316312 05.12.2019	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused 334618.
2	Tartu Valla Kommunaal OÜ	05.12.2019	Koostöö tehtud.
3	AS Emajõe Veevärk	19-00337 09.12.2019	Üle vaadatud.
4	Telia Eesti AS	33161244 10.12.2019	
5	Naaberkinnistu omaniku Leo Kivitar arvamus	05.01.2020	Tartu vallavalitsuse vastus Leo Kivitari kirjale 15.01.2020 nr 7-1/94-3
6	Päästeamet	K-ML/6 10.01.2020	

Kooskõlastuste ja arvamuste originaaldokumendid asuvad planeeringu teises köites planeeringu lisad.

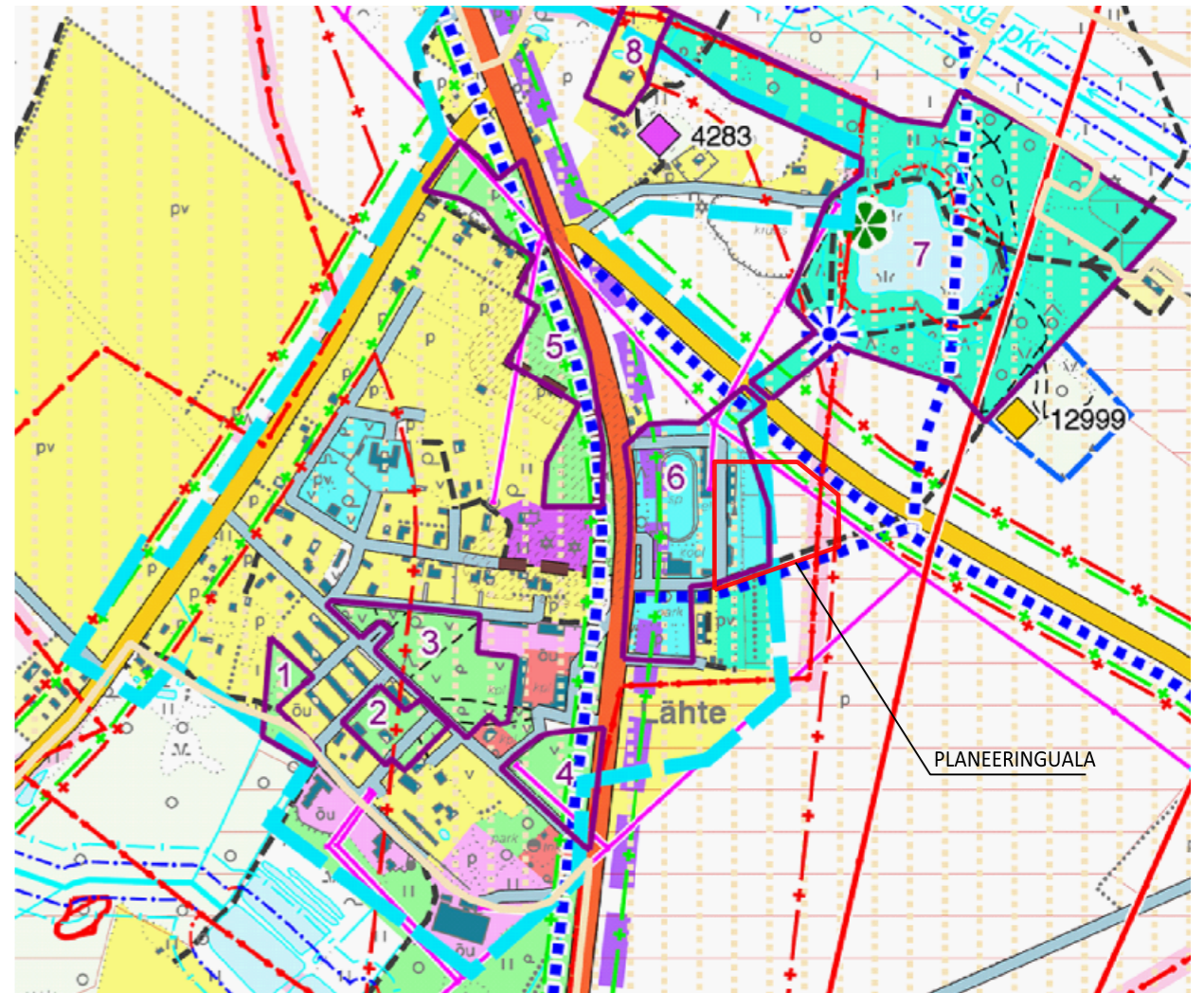


4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Kontaktvööndi seosed, M 1:5000
2. Olemasolev olukord, M 1:500
3. Põhijoonis, M 1:500
4. Illustratiivsed vaated



VÄLJAVÕTE TARTU VALLA ÜLDPLANEERINGUST
 Planeeringuala juhtotstarbe: üldkasutatava hoone maa



TINGMÄRGID:

- Planeeringuala piir
- Olemasolev krundipiir
- Olemasolev hoone
- Planeeritud hoone
- Planeeritud sidekanalisatsioon



Töö: Õpetaja 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering
 Joonis: Kontaktvööndi seosed

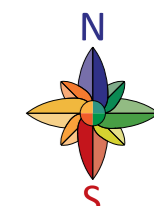
AB Artes Terrae OÜ
 Reg nr 12978320
 Küütri 14, Tartu 51007
 artes@artes.ee

Projekti juht:
Heiki Kalberg
 Maastikuarhitekt:
Tanel Breede

Tellija: Tartu Vallavalitsus
 Asukoht: Tartu vald, Lähete alevik

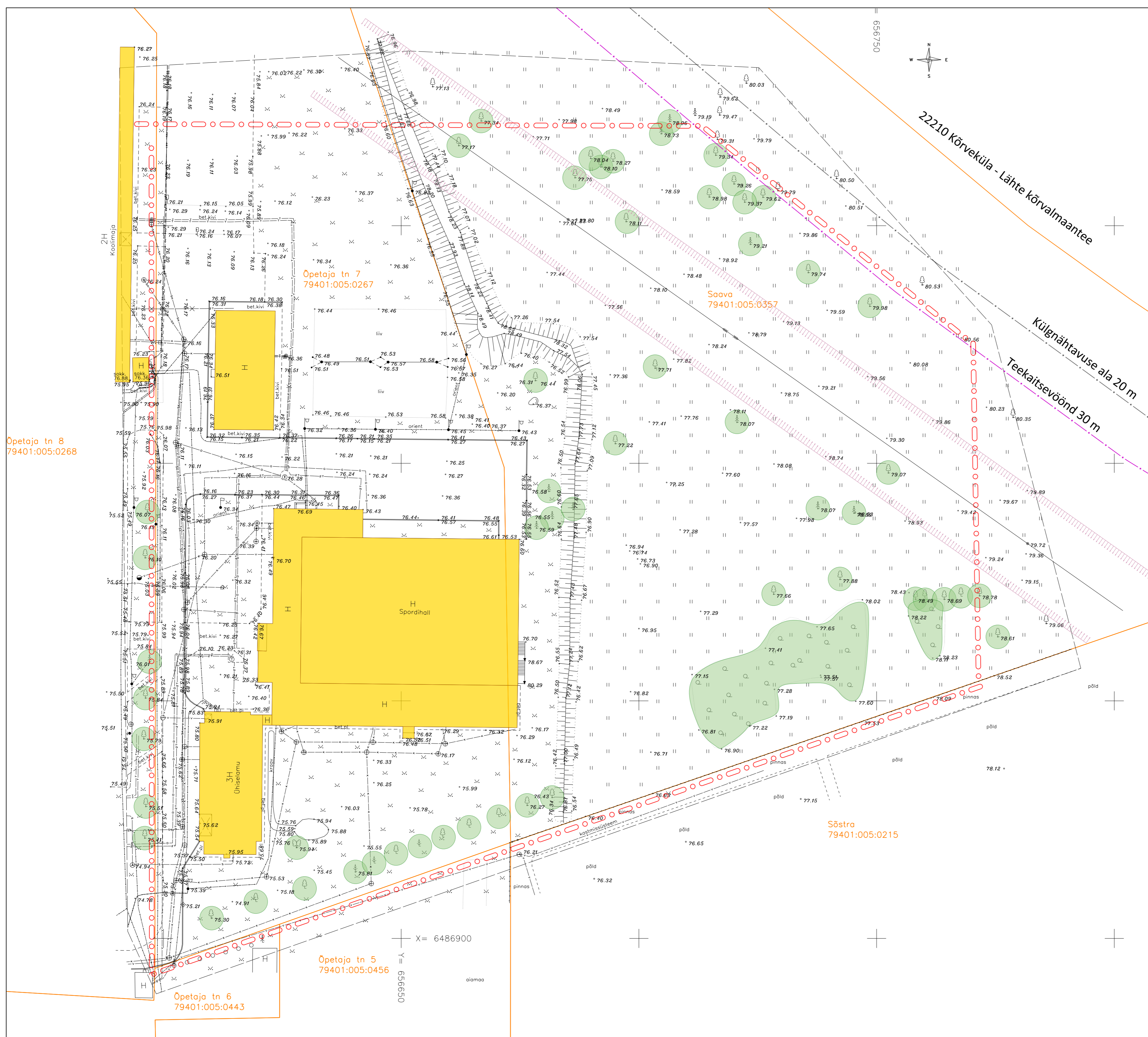
Faali nimi: 1983DP3 Lähete spordihoone dp.dgn

Töö nr: 1983DP3
 Kuupäev: 09.12.2019
 Mõõt: 1:5000
 Joonise nr: 1



TINGMÄRGID

- - - - - Planeeringuala piir
- Olemasolev krundipiir
- Olemasolev hoone
- Olemasolev puu
- Elektri õhuliini kaitsevööndi piir
- - - - - Maantee teekaitsevööndi piir
- Maantee külgnähtavusala piir



22210 Kõrvetküla - Lähte kõrvalmaantee

Külgnähtavuse ala 20 m

Teekaitsevöönd 30 m

Opetaja tn 8
79401:005:0268

Opetaja tn 7
79401:005:0267

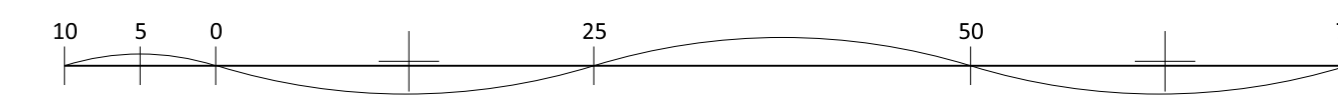
Saava
79401:005:0357

Sõstro
79401:005:0215

Opetaja tn 5
79401:005:0456

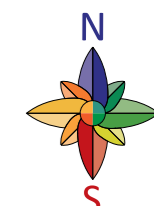
Opetaja tn 6
79401:005:0443

OLEMASOLEVAD ANDMED		
Krundi address	Opetaja 7	Saava
Krundi pindala	16 179 m ²	24 550 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	ühiskondlike ehitiste maa	maatulusnudmaa
Hoonete ehitisealune pind	2906 m ²	-
Hoonete arv krundil	3	-



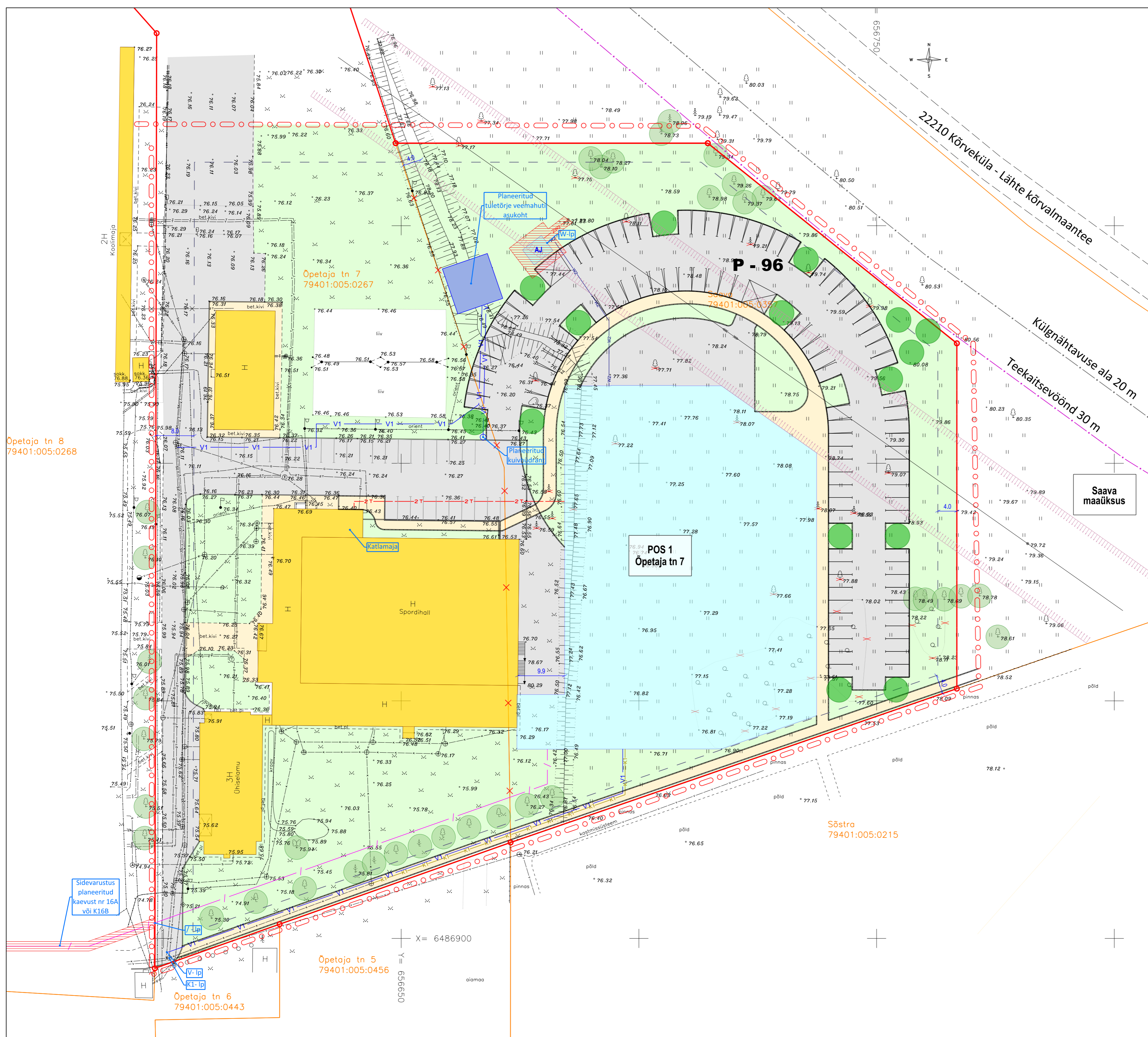
Artes Terræ MAASTIKUARHITEKTID
 To: **Opetaja 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering**
 Olemasolev olukord

AB Artes Terræ OÜ Reg nr 12978320 Küütri 14, Tartu 51007 art@artees.ee	Projektsuht: Heiki Kalberg Maastikuarhitekt: Tanel Breede	Tellijä: Tartu Vallavalitsus Asukoht: Tartu vald, Lähte alevik	Töö nr: 1983DP3 Koopäev: 03.12.2019 Möö: 1:500 Joonise nr: 2
---	--	---	---



TINGMÄRGID

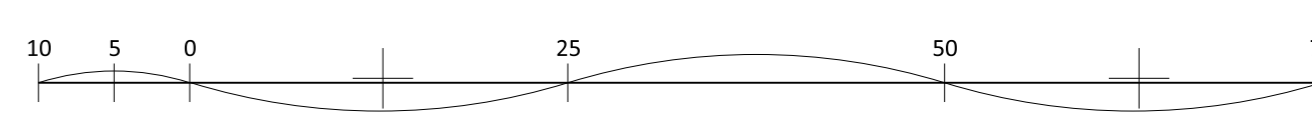
- - - - - Planeeringuala piir
- Olemasolev krundipiir
- X Likvideeritav krundipiir
- Planeeritud krundipiir
- Olemasolev säilitatav hoone
- Hoonestusala
- Hoone näitlik asukoht
- Planeeritud tee serv
- Sõidutee ja parkla ala
- Kõnnitee ala
- Haljasala
- Säilitatav puu
- P Parkimiskohtade arv
- Likvideeritav objekt, puu
- Elektri õhuliini kaitsevööndi piir
- Maantee teekaitsevööndi piir
- Maantee külgnähtavusala piir
- 2W2- Planeeritud keskpinge elektri kaabel
- W2- Planeeritud madalpinge elektri kaabel
- V1 Planeeritud veetoru
- K1 Planeeritud kanalisatsioonitoru
- / Planeeritud sidekanalisatsioon
- 2T- Planeeritud kaugkütetoru
- E Planeeritud elektri liitumiskilp
- S Planeeritud side liitumispunkt
- V Planeeritud veevarustuse liitumispunkt
- K Planeeritud kanalisatsiooni liitumispunkt
- Servituudi seadmise ala



KRUNDIPIIRIDE MUUTMINE
 Õpetaja tn 7 ja Saava kinnistu omavahelist piiri muudetakse.
 Õpetaja tn 7 kinnistu suureneb 12 116 m² võrra Saava kinnistu arvelt.

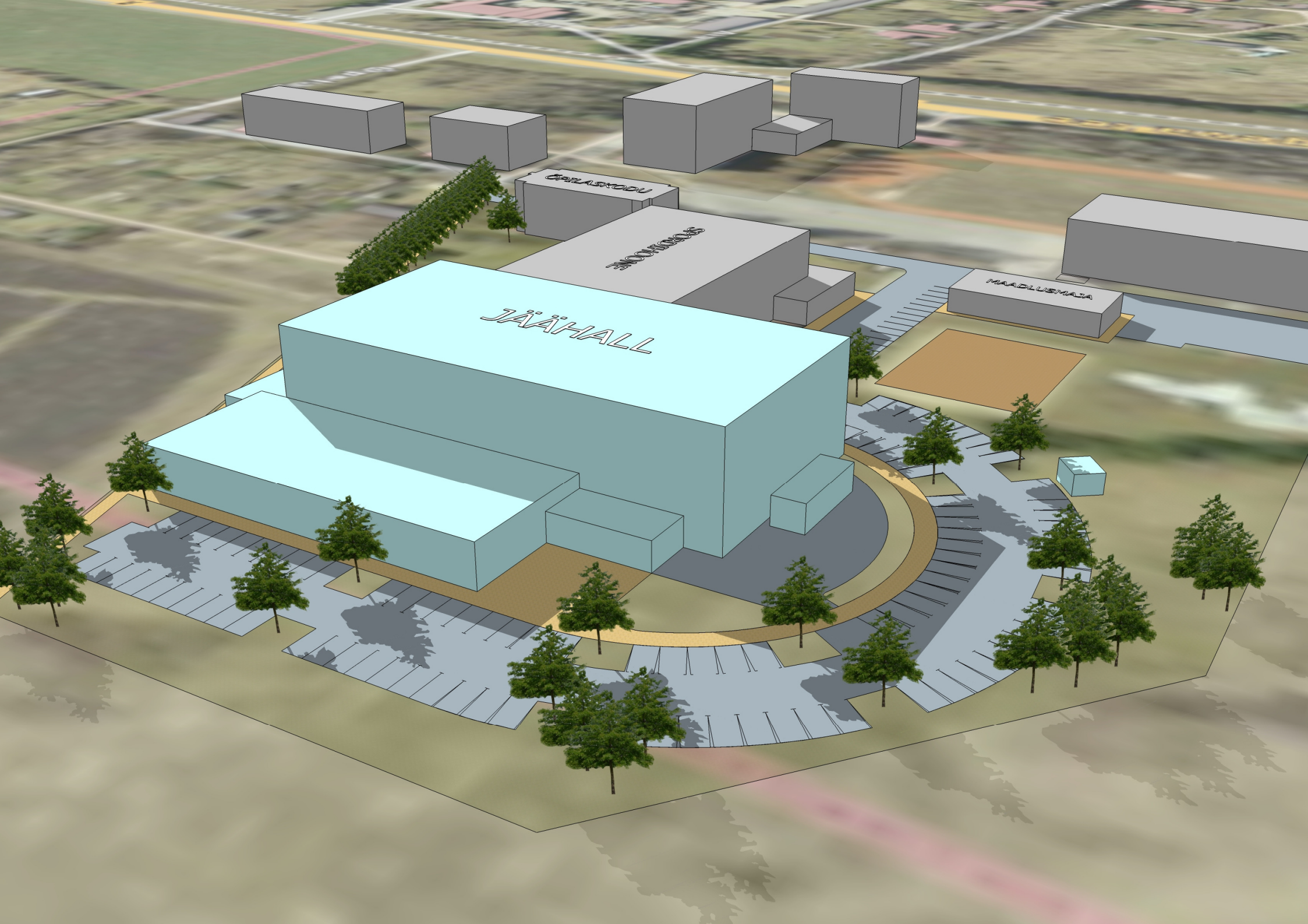
KRUNDI EHTISÕIGUS	Pos 1 (Õpetaja 7)	Saava
Krundi aadress	28 295 m ²	12 436 m ²
Krundi pindala	Ühiskondlike ehitiste maa	Maatulundusmaa
Krundi kasutamise sihtotstarve	16 m	-
Hoonete suurim suhteline kõrgus	2906 m ²	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	planeeritud hooned	-
olemasolevad säilitatavad plaanil mõõdetult	3900 m ²	-
planeeritud hooned	6	-
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2	-
Suurim korruselisus	-	-

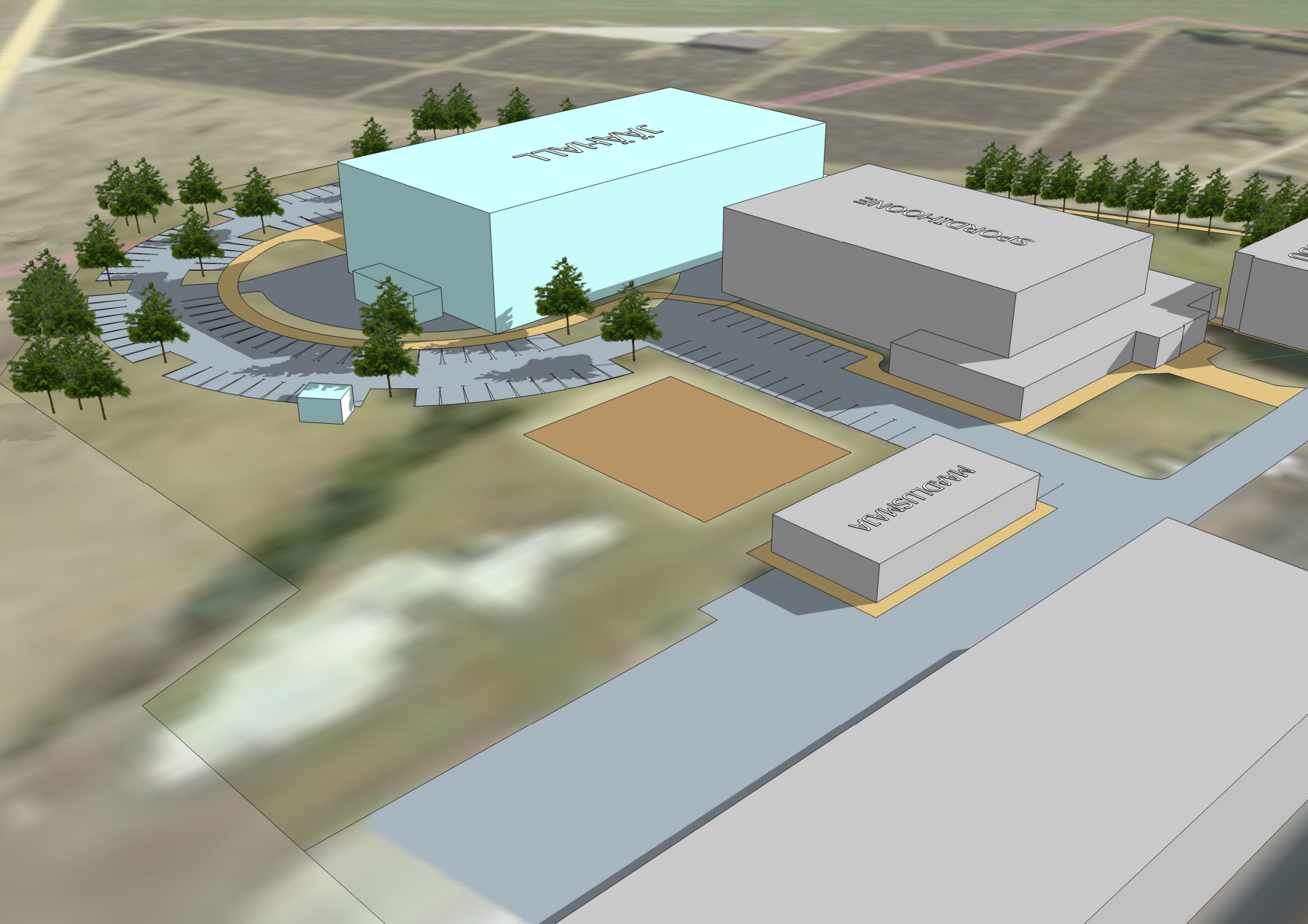
MÄRKUSED
 1. Hoonestusale jäävad puud ja haljastus on lubatud likvideerida.



Artes Terræ MAASTIKUARHITEKTID
 Töö: Õpetaja 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering
 Põhijoonis

AB Artes Terræ OÜ	Projektant: Heiki Kalberg	Tellijä: Tartu Vallavalitsus	Töö nr: 1983DP3
Reg nr 12978320	Maastikuarhitekt: Tanel Breede	Asukoht: Tartu vald, Lähte alevik	Kuupäev: 15.01.2020
Küütri 14, Tartu 51007			Mõõt: 1:500
art@artees.ee		Faili nimi: 1983DP3 Lähte spordihooned dp.dgn	Joonise nr: 3

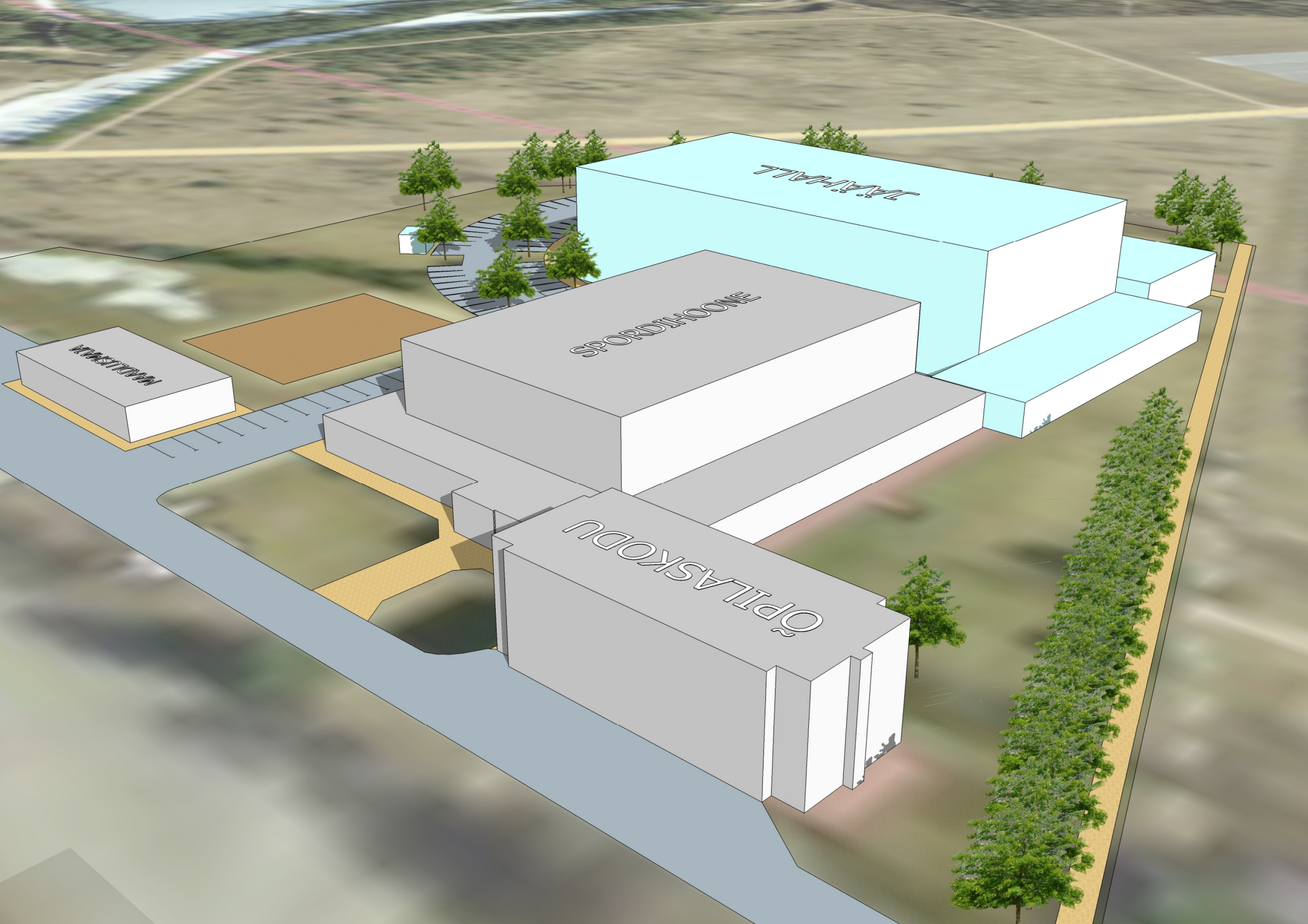




JAHALL

SPORTSHOUSE

MADUSMÅLA



JÄRNVALL

SPORTHUS

ÖPPLASKODU

KLASSTHALL



SPORDIHOONE

JAHALL

M...

UDU