



AS K&H, Turu 45 D, 50106 Tartu
OÜ Artes Terrae, Puiestee 78, 51008 Tartu
Töö nr 05DP48/39DP11
A – 916
Tellija: Tartu Vallavalitsus
Asukoht: Tartu vald Tila küla

TARTU VALLA LÕUNAOSA (II ETAPI) DETAILPLANEERING

Tekst ja joonised

Projektijuht Heiki Kalberg.....

Tartu
2011

Sisukord

1.	<i>Sissejuhatus</i>	3
2.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	4
3.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	5
3.1.	Idee – eesmärk – mõte	5
3.2.	Alusplaan	6
3.3.	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed, linnaehituslikud seosed ja ajaloolised seosed	6
3.3.1.	Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
3.3.2.	Ajalooline ülevaade	7
3.4.	Olemasolev olukord	9
3.5.	Planeeritud ala kruntideks jaotamine	10
3.6.	Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele	16
3.7.	Kujad	17
3.8.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	18
3.9.	Haljastus ja veekogud, heakord	21
3.9.1.	Üldosa	21
3.9.2.	Haljastusklassid	22
3.10.	Tehnovõrgud	23
3.10.1.	Üldosa	23
3.10.2.	Veevarustus	23
3.10.3.	Reoveekanaliseerimine	24
3.10.4.	Sademevee ärajuhtimine	25
3.10.5.	Sooja- ja gaasivarustus	27
3.10.6.	Elektrivõrk	28
3.10.7.	Telekommunikatsioonivõrk	29
3.10.8.	Välisvalgustus	30
3.11.	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, olulise ruumilise mõjuga objekt	30
3.12.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	31
3.13.	Servituudid	32
3.14.	Planeeringu rakendumine	32
4.	<i>Koostöö</i>	34
5.	<i>Kooskõlastused</i>	36
6.	<i>Joonised</i>	45
6.1.	Üldskeem	46
6.2.	Olemasolev olukord	47
6.3.	Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	48
6.4.	Põhijoonis	49
6.5.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	50
6.6.	Tehnojoonis	51



6.7.	Reo- ja sademevee valgalade skeem	52
6.8.	Tänavate tüüplõiked	53
6.9.	Detailplaneeringu etappide skeem	54

1. Sissejuhatus

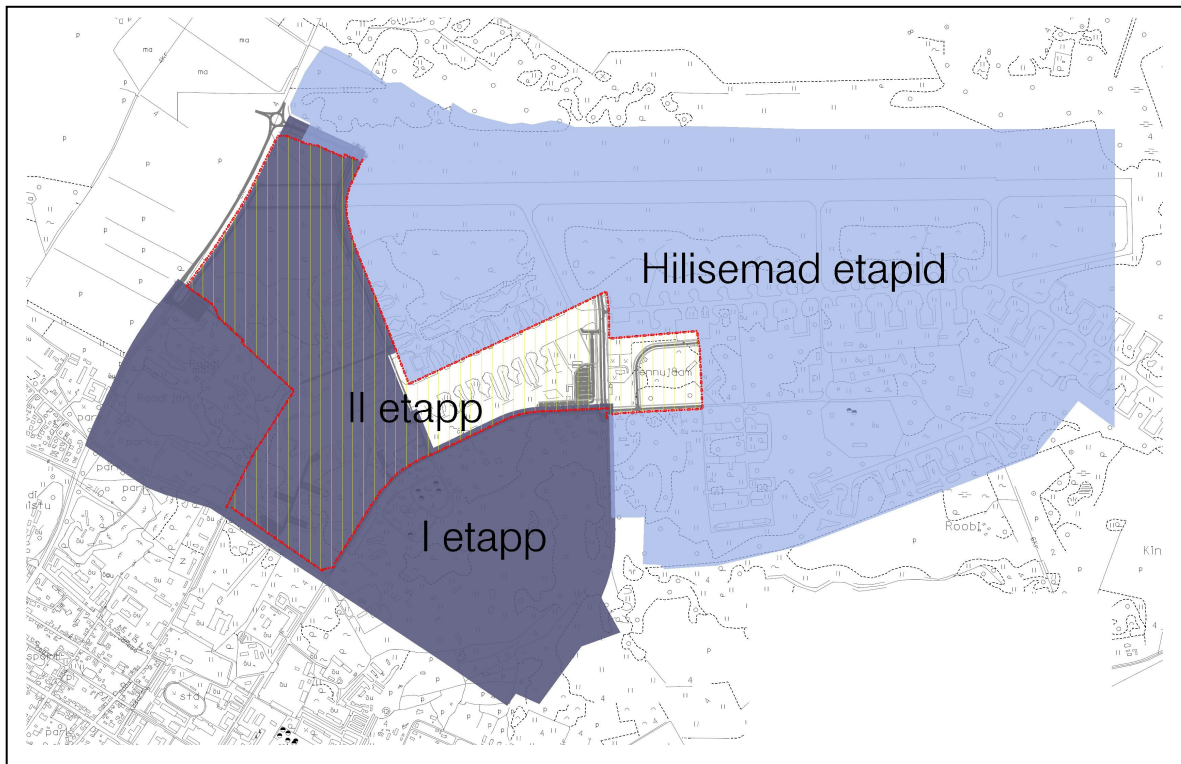
Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tartu Vallavalitsus. Tartu Vallavalitsuse kaasfinantseerija on olnud Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus.

Detailplaneeringuala paikneb Tartu valla lõunaosas. Planeeringuala suuruseks (kehtestatavas etapis) on ca 110 ha.

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- krundipiiride, ehitusõiguse, hoonestusprintsipiide ja arhitektuursete tingimuste määramine;
- kommunikatsioonide planeerimine, liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra määramine.

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu ala kokku on ca 600 ha ning tulenevalt erinevast avalikust huvist on see jagatud erinevateks etappideks: 2007. a kehtestati I etapp; 2011. a oli II etapi avalik väljapanek ja arutelu. Arutelu tulemusena otsustati vähendada II etapi kehtestatava osa suurust ning osa planeeringualast jääb kehtestamiseks omakorda järgmisesse etappi tulevikus.



Skeem 1. Detailplaneeringu etapid

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Vallavalitsuse 03. juuni 2005. a korraldus nr 280 ja selle lisana olevad Tartu valla Lõunaosa detailplaneeringu lähtetingimused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Vallavolikogu 03. septembri 2008 a. otsusega nr 102 kehtestatud Tartu valla üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna lähialade ja linnavahelised territoriaalsed seosed" (Tartu Maavanema 20. septembri 2001. a korraldus nr 1635);
- Eesti Rahva Muuseumi hoone arhitektuurikonkursi võidutöö "Memory Field", autorid Dan Dorell, Lina Ghothmeh, Tsuyoshi Tane;
- Keskkonnauuringud Raadi järve ja Jaamamõisa oja valgaldel reostuse likvideerimiseks, AS Maves 2006;
- Eesti Rahva Muuseumi ja Tartu valla lõunaosa (I etapi) detailplaneeringu, AS K&H 2007;
- Eesti Rahva Muuseumi uue hoone ehitusprojekt, AS EA Reng.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Idee – eesmärk – mõte

Raadit on tema alguse aegadest palju muudetud, kujundatud, ehitatud ja lammutatud. Tema tähendus ja sisu on mitmete ümberkorralduste tagajärjel ladestunud kihtidena inimeste ühismällu, moodustades selliselt koha kui sotsiaalse konstruktsiooni. Ehk siis on tal tähendus, oma eripärane iseloom ja omadused, mida tänapäeval ehk paljudest kohtadest enam ei leia. Sest minnakse kahjuks lihtsama vastupanu ehk globaliseerumise teed, kuna on lihtsam kasutada tüüplahendusi. Seega ei kasutata kohale juba eelnevate loogiliste sündmustega tekkinud iseloomu, vaid püütakse kihid kustutamise ja hävitada ja tekitada uus, vaid hetkesse sobiv struktuur, mis ei haaku vanaga ega ka mitte uuega, naabriga. Sest ka naaber mõtleb vana lammutada ja oma territooriumile uue maailma rajada. Ja nii need maailmad ei kohtugi, ei teki sidusust ega ajaloolist loogilist järjepidevust. Vaid mentaalselt tühjad, juurteta ja minevikuta kohad, mis kükitavad lõhutud kihtide rusudel.

Koha kindel identiteet moodustub ennekõike ajaloost, kuskilt tulemise kindlusest. Kohatutes kohtades elavad inimesed ei tea samuti, kes nad on või miks sinna sattunud ja sellistes piirkondades on elanike vahetumine kiire – senikaua, kuni on suudetud tekitada uus, küll õhukeste, kuid siiski tähenduskihtidega koht. Kuid kuna paljud tänased uuselamupiirkonnad on hoolimata USA ähvardavast näitest planeeritud ilma sotsiaalsele struktuurile ja kogukondade tekitamise vajadusele mõtlemata, võib sellistel aladel hoolimata ajast ja paljudest elanikest koht ikkagi mitte tekkida. Sest tema sünniks on vaja omavahelist suhtlemist, koostegutsemisi ja ühiseid mõtteid, mida aga vaid erakruntideks ja -tänavateks tükeldatud kohas on võimatu arendada.

Et eelnevat vältida ja Raadi olemasolevat hinge alles hoida ja talle uusi, kaasaegseid tähendusi tundlikult sisse sulatada ja sobitada, püüab kogu planeeringulahendus Raadile iseloomulikku struktuuri hoida. Vanade ja uute tähenduste segamine annab Raadile uue hingamise, kus:

- uued moodsa arhitektuuriga hooned on paindlikult vanasse struktuuri sobitatud;

- on tunnetatav ajalooline taust, mis mitte alati ei ole olnud ehk vaatlejaile meeldiv, kuid mis püüab nüüd end elukohtade kaudu rehabiliteerida;
- uus, suure tähendusväljaga Eesti Rahva Muuseum, mis kasutab samamoodi vastutustundlikult vanu mustreid uue mõtestatuse loomiseks, jagab oma mentaalse ruumi laiali ja annab kogu Raadile erakordse tähenduse (õigupoolest tõstab vana taas au sisse – on ju muuseumi algne koht sealsamas olnudki);
- erinevad funktsioonid kasutavad algselt monofunktsionaalselt kavandatud maastikku, andes erinevate tegevustega struktuuridele uusi põnevaid tähendusi ja ilmeid;
- kasutatakse olemasolevat ressursi – valmiskujundatud maastikku selmet hakata asju uuesti välja mõtlema (st säästev areng);
- vanad maastikud uues võtmes paeluvad siin töötama-elama uuendusliku ja loova mõtlemisega inimesi, kes omakorda koha põnevat aurat edasi kannavad.

3.2. Alusplaan

Alusplaaniks on võetud AS K&H Geodeesiabüroo poolt 2005. a juunist oktoobrini mõõdetud, töö nr 05G4392, ja 2007. a mõõdetud, töö nr 07G4866, digitaalsed alusplaanid täpsusastmega 1:500 koos maa-aluste tehnovõrkude digitaalsete joonistega. Lisaks on kasutatud Avek Maa OÜ poolt 2010. a mõõdetud, töö nr AM-934/10, ERM uue peahoone ala pinnavete reguleerimise süsteemi I etapi ehituse teostusmöödistust.

3.3. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed, linnaehituslikud seosed ja ajaloolised seosed

3.3.1. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas ja Tartu linnast põhjas, idast piirneb Luunja vallaga.

Kogu planeeringuala on endine sõjaväe lennuväli, mis on planeeringuala tugevus – on oma lugu, oma olemus, oma struktuur. Endise sõjaväelennuvälja teedevõrgustikku ja muldkindlustusi on suures osas säilitatud ning püütud osades kohtades hoonestusega rõhutada. Samuti on säilitatud lennurada ning

peamine ruleerimistee ala lääneosas – nimetatud rajad on ette nähtud peamiselt jalakäijatele ning tuleb hoida hoonestusest vabana ja omavalitsusele kuuluvana; kui nimetatud alad erastada ja/või täis ehitada ning eemaldada avalikust kasutusest, siis kaoks oluline osa koha identiteedist. Ka planeeringualast lääne poole kavandatud Eesti Rahva Muuseumi peahoone, mis on kogu piirkonda mõjutav ehitus, on kavandatud lennuvälja ruleerimistee pikenduseks. Eesti Rahva Muuseumi ligidusse, planeeringualast lõunasse on kavandatud Tartu linnahall. Planeeringualalt on hästi näha Peetri kiriku torn.

Lääne poole on veel kavandatud ühiskondliku sihtotstarbega hoonestusalasid ning regionaalsete mõõtmetega kaubanduskeskus. Teisel pool nn Vana Narva mnt-d läänes asub suur elumupiirkond. Planeeringualast põhja poole on valla üldplaneeringuga kavandatud elumumaad ning ka roheline koridor. Planeeringualast lääne pool Luunja vallas on metsa- ja soolad, sh Möllatsi soo, millest kaevandatakse vähemalt lähima kahekümne aasta jooksul turvast. Planeeringualast kagusse on kavandatud endisele lennuvälja territooriumile Luunja vallas tootmismaa-ala. Planeeringuala vahetusse naabrusesse lõunapiiril Luunja vallas on kavandatud roheline koridor ning kaugemale, peale rohelist koridori, elumumaa. Tartu linna piires on lõuna pool elumumaa ning selle taga roheline koridor.

Planeeringualale on seni juurdepääs vaid Vahi tn pikenduse kaudu ja ajutine juurdepääs ka nn Vana Narva mnt-lt, millel asuvad ka lähimad ühissõiduki peatused. Planeeringuala toimimiseks on vajalik täiendavate juurdepääsude tekitamine planeeringualale: ühendusteid nii Tartu linna Jaama tänavaga kui ka Jõhvi- Tartu- Valga mnt-ga.

3.3.2. Ajalooline ülevaade¹

14. aprillil 1912. aastal tegi Vene lendur Sergei Utotškin kahepinnalisel Farman-tüüpi lennumasinal Eesti esimese mootorlennuki lennu Raadi mõisa väljade kohal. Peterburi sõjaväeringkonna lennuroodu (ülem oli eesti päritolu polkovnik Jüri Herman) 10 lennuki ringlennu (Gatšina - Tallinn - Haapsalu - Riia - Tartu - Narva - Gatšina) vahepeatuse jaoks lasi Raadi mõisnik parun Liphart (kelle vennapoeg oli lendur) 1914. a suvel siluda Raadi mõisa põllu.

¹ http://et.wikipedia.org/wiki/Raadi_lennuv%C3%A4li (saadaval 04.03.2008. a)

Eesti iseseisvumise järel kolis Raadile lennurügemendi 2. eskadrill. 1919 toimetati Tallinnast Raadile kaks lennusaadama angaari, 1925 anti lennuvälja laiendamiseks sõjaväele üle nn Dauguli aed. Alates 1930. aastast likvideeriti lennurügement, Tartus Raadi lennuväljal baseerunud üksus nimetati 2. üksikuks lennudivisjoniks ja tegutses selle nime all 1940. aastani. Iseseisvuse lõpuaastatel oli Raadi üksuse varustus võrdlemisi vilets (kolm Tšehhi päritolu luure- ning kergpommituslennukit), lennati peamiselt relvastamata treeninglennukitel. Mais 1940 jõudsid Raadile viis Henscheli Hs-126 tüüpi luurelennukit, kuid nendel jõuti lennata vaid kuu aega kuni jõustus Nõukogude režiimi kehtestatud üldine lennukeeld.

Teise maailmasõja ajal rajasid sakslased Raadile esimese betoneeritud lennuraja. Raadil baseerusid erinevad lennuväeüksused, seal oli lennukite remondi- ja hooldusbaas. 1944. a suvel lahkusid Raadilt viimased Junkersi Ju-87 "Stukad" (*Sturzkampfflugzeug*) ning viimasena staabiüksus JG 54.

Pärast Teist Maailmasõda võttis lennuvälja kasutusele nõukogude sõjavägi. 1950.- 60. aastatel kujunes sellest strateegilise tähtsusega kaugpommitajate lennuväli ning Tartust sai välismaalastele suletud linn. Lennuvälja territooriumi laiendati oluliselt, sellest sai üks Ida-Euroopa suuremaid sõjaväelennuvälju. Raadil baseerunud kaugpommituslennukid (kuni 1984. a Tu-16K, hiljem Tu-22M3) kuulusid 132. raskepommituslennuväe polgu, transpordilennukid (Il-76MD) 196. transpordilennuväe polgu koosseisu. Viimastest osa olid tsiviilregistris ja Aerofloti värvides, kuid kandsid relvastusena automaatkahureid ja maa-õhk tüüpi rakettide vastaseid seadmeid. Juhtis 326. raskepommitajate diviis, mille komandör oli hilisem Tšetšeenia liider Džohhar Dudajev. Raadi lennuvälja teenindasid Kärkna (Sillaotsa) kütusebaas ja Akimetsa ning Marama pommilaod. Mitme kütuselekke tõttu reostus tugevasti lennuvälja pinnas ja põhjavee ülemine horisont. Lennukite müra häiris tihti Tartu põhjapoolsete linnaosade elanikke. 1991. aastal kukkus lennuvälja vahetus läheduses tehnilise rikke tõttu alla Tu-16, mis oli suundumas Kaug-Itta.

Nõukogude väed lahkusid Raadilt 1992. aastal. 1993 andis Kaitseministeerium lennuvälja üle AS-le Tartu Raadi lennujaam (aktsionärid Tartu linn, Tartu vald, Luunja vald). 1994. aastal maandus Raadile Poola presidenti Lech Walesat

kandev lennuk. Viimane maandumine Raadil toimus arvatavasti 1996. aastal. Aprillis 1999 loobuti lõplikult lennuvälja taastamise plaanist.

Tänaeni on Raadil (Tartu linna piirides) säilinud kaks lennukiangaari 1920. aastatest, nõukogudeaegne lennujuhtimiskeskus, lennukite varjendid, betoonist lennurajad ja mitmesugused militaarotstarbelised rajatised. Lennuvälja territooriumil tegutseb autoturg, korraldatakse spordi- ja meelelahutusüritusi (nt kiirendusvõistlused). 2002. a juunis kehtestati Raadi lennuvälja ja selle lähiala üldplaneering, mis on aga tänaseks vananenud.

3.4. Olemasolev olukord

Planeeringualal asub palju peamiselt lagunenenud lennuvälja teenindanud hooneid, mõned alajaamad ning puurkaev, esineb jääkreostust. Suurel osal alast on alanud metsastumise protsess, kohati on 15 aasta jooksul tekkinud endisele lagedale alale tihe võsa, mis aegapidi kasvab metsaks.

Planeeringualal asub hulgaliselt muldkehasid ehk kapaniire, millede vahel hoiti kunagi lennukeid ja mida on praegu osaliselt ehitusmaterjaliks laiati veetud.

Kogu planeeritava ala ulatuses leidub suurel hulgal prügi ja ehitusjätmeid, sealhulgas ka keskkonnale ohtlikke jätmeid.

Planeeritaval alal väljaspool Raadi parki ja mõisahoonete lähiümbrust väärtuslikku kõrghaljastust ei leidu. Suur osa planeeringualast on võsastunud jäätmäa.

Planeeringualale jäävate katastriüksuste iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasoleva katastriüksuse pindala, sihtotstarve ja hoonete arv (seisuga 21.02.2011. a)

Katastriüksuse aadress/nimi	Katastriüksuse tunnus	Pindala (m²)	Sihtotstarve
Ermi	79403:002:1298	91328	Üh
Erminurme	79403:002:1299	49771	Üh
Erminurme alajaam	79403:002:1308	35	T
Erminurme tee	79403:002:1310	5602	L
Ermipargi	79403:002:1300	76199	Üm
Ermipargi alajaam	79403:002:1307	64	T
Ermiristi	79403:002:1311	1347	L
Ermiserva	79403:002:1312	2074	Ä
Ermiveere	79403:002:1313	863	Ä
Juhtimiskeskuse*	79403:002:1462	88387	L
Käokulla*	79403:002:1464	69125	Üm
Lennuvälja tee*	79403:002:1461	37909	L
Mõisanurme	79403:002:1376	129957	Ä
Mõisanurme pumppla	79403:002:1377	60	T
Raadinurme	79403:002:1041	3524	E
Raadiraja alajaam	79403:002:1306	58	T

Katastriüksuse aadress/nimi	Katastriüksuse tunnus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Raadiraja tänav	79403:002:1301	27513	L
Raadiraja tn 2	79403:002:1302	19655	Ä
Raadiraja tn 4	79403:002:1303	18589	Ä
Raadiraja tn 6	79403:002:1304	35602	Ä
Raadiraja tn 8	79403:002:1305	26305	Ä
Raadiraja*	79403:002:1314	208902	L
Stadiraja*	79403:002:1463	564039	L
Teenurga	79403:002:1378	99	L

E – elamumaa;

Üh – ühiskondlike hoonete maa;

Üm – üldmaa;

Ä – ärimaa;

T – tootmishoonete maa;

L – transpordimaa;

* – asub planeeringualas osaliselt.

Planeeringualal kehtib Raadi Lennuvälja ja selle lähiala üldplaneering, mis on praeguse planeeringu koostamise ajaks sisuliselt vananenud. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek eelnimetatud üldplaneeringu tühistamiseks kehtestatava detailplaneeringu osas.

Planeeringualale jääb hulgaliselt nii maa-aluseid kui ka maapealseid tehnovõrkusid. Esineb hulgaliselt tehnovõrkusid, millede täpseid ühendus- ja asukohtasid ei teata ning teadmata on ka võrkude seisund (nt esineb pinget all olevaid mittekasutatavaid elektrikaableid).

Planeeringualal esinevad järgnevad kaitsealused liigid on esitatud keskkonna peatükis 3.11. Planeeringuala vahetusse naabrusesse lõunas jääb moodustatav looduskaitseala, mis luuakse 13 kaitsealuse taimeliigi ning Natura 2000 võrgustiku 3 elupaigatüübi (niidud ja madalsood) kaitseks.

Teadadolevalt puuduvad planeeringualal muud seadustest tulenevad kitsendused.

3.5. Planeeritud ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jaotatud kruntideks, mille pindala ja sihtotstarve on esitatud tabelis 2.

Maa-ala, kus olemasoleva olukorra joonisel ei ole katastripiire esitatud, on reformimata riigimaa.

Tabelis 2 on esitatud ka lubatud kruntide liitmine (liitmiseks loetakse ka kohene jagamine nn liidetavateks kruntideks) – ühises loetelus esitatud krunte võib liita ühe või mitmekaupa, liites sel juhul ka vastavate kruntide ehitusõiguse ja muud planeeringuga määratud tingimused. Tehnorajatiste (alajaamad, pumplad) on

planeeritud eraldi krundid, kui võrguavaldaja ei soovi eraldi krunti, siis võib vastava krundi liita piirneva avalikult kasutatava tänavamaaga.

Krunte, millele on määratud tabelis 2 hoonestuskava koostamise nõue, võib jagada koostatud hoonestuskava alusel, määrates siis ka vajalikud servituudid ja tehnovõrkudega ühendused.

Osadel kruntidel on määratud maakasutuse sihtotstarve vahemikuna – maakasutuse sihtotstarvet võib hiljem lubatud vahemikus korrigeerida vastavalt reaalsele tegevusele. Tulenevalt maa-ala suurusest ja sellest lähtuvast pikast arendamisajast ei ole võimalik koheselt absoluutselt õigesti määratleda tulevast maakasutust, seetõttu on sobivates kohtades määratud võimalikud sihtotstarvete piirid. Nt E 25(75)%, Ä 25 (75)% lubab krunti kasutada vähemalt 25% ulatuses elamumaana ja vähemalt 25% ulatuses ärimaana, ülejäänud 50% võib olla määratavas osakaalus kas elamumaa või ärimaa.

Uue krundi moodustamisel mitmest erinevast krundist tuleb algul moodustada ajutised krundid, mis hiljem liidetakse. Joonisel 5 on esitatud krundi jagamisega seonduva maakorraldusliku vaheetapi piir.

Tabel 2

Planeeritud ehitusõigus

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites/korrustes (* - vt täpsustust)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala/arv krundil	Suurim võimalik korterite arv	Lubatud kruntide liitmine (Pos nr)	Piirete rajamine lubatud	Täpsustatud suurim lubatud hoone kõrgus	Lubatud välisviimistlusmaterjalid ja muud ehitustingimused	Katusekalle
Pos 54	5 122	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 66	58 319	Üm 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk		68	-		Vt arhitektuurinõuete ptk	
Pos 67	26 685	Üm 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 69	94 618	Üh 100(0)%, Ä 0(100)%	21 m*/4 k	22 000 m ² /4 tk			-	Jalgpallihalli suurim lubatud kõrgus on 21 m, muudel hoonetel 16 m	Jalgpallihall peab olema võimalikult kaugel krundi põhja küljes olevast betoonrajast, betoonrajapoolne hoone peab olema risti betoonrajaga.	Kaar- või lamekatuse
Pos 70	760	T 100%	5 m/1 k	193 m ² /1 tk			-			
Pos 72	7 230	Ä 50(100)%, T 50(0)%	14 m*/4 k*	2890 m ² /4 tk			+	Joonisel esitatud ulatuses suurim lubatud kõrgus 9 m ja 2 korrust	Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metallmaterjal	0°-20°
Pos 73	6 585	Ä 50(100)%, T 50(0)%	14 m*/4 k*	2610 m ² /4 tk			+			0°-20°
Pos 74	6 323	Ä 50(100)%, T 50(0)%	14 m*/4 k*	2530 m ² /4 tk			+			0°-20°
Pos 75	2 558	V 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 76	872	V 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 83	230	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 156	10 618	Üm 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 200	22 250	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 201	8 153	Ä 100%	10 m/3 k	3560 m ² /4 tk			-	Krunte Pos 201-223 on lubatud kokku liita ka kogu kvartali ulatuses liites samal ajal ka kruntide ehitusõiguse ja	Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metallmaterjal	0°-20°
Pos 202	4 147	Ä 60(100)%, Üh 40(0)%	18 m/4 k	540 m ² /1 tk			-			
Pos 203	4 070	Ä 100%	10 m/3 k	1830 m ² /2 tk		203-204	-			
Pos 204	3 454	Ä 100%	10 m/3 k	1380 m ² /2 tk			-			
Pos 205	10004	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 206	36	T 100%	4 m/1 k	16 m ² /1 tk			-			
Pos 209	6 195	T 50(100)%, Ä 50(0)%	12 m/3 k	3100 m ² /4 tk		209-212,	+		Kivi-, krohv-, betoon-, puit-,	0°-20°

Pos nr	Krundid pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites/korrustes (* - vt täpsustust)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala/ arv krundil	Suurim võimalik korterite arv	Lubatud kruntide liitmine (Pos nr)	Piirete rajamine lubatud	Täpsustatud suurim lubatud hoone kõrgus	Lubatud välisviimistlusmaterjalid ja muud ehitustingimused	Katusekalle
Pos 210	7 736	T 50(100)%, Ä 50(0)%	12 m/3 k	3870 m ² /4 tk		220-224	+	muud ehitustingimused	klaas-, metallmaterjal	
Pos 211	7 887	T 50(100)%, Ä 50(0)%	12 m/3 k	3940 m ² /4 tk			+			
Pos 220	3 868	T 50(100)%, Ä 50(0)%	12 m/3 k	1930 m ² /3 tk			+			
Pos 221	3 287	T 50(100)%, Ä 50(0)%	12 m/3 k	1640 m ² /3 tk		209-212,	+			
Pos 222	7 176	T 50(100)%, Ä 50(0)%	12 m/3 k	3590 m ² /4 tk		220-224	+			
Pos 223	7 176	T 50(100)%, Ä 50(0)%	12 m/3 k	3590 m ² /4 tk			+			
Pos 232	6721	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 290	720	V 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 291	1 798	V 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 750	40	T 100%	4 m/1 k	24 m ² /1 tk			-		Kivi-, krohv- ja betoonmaterjal	
Pos 751	12 974	Ä 100%	14 m/4 k	5190 m ² /4 tk		764-769, 751	-		Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metall(maksimaalselt 20%)-materjal	0°-15°
Pos 752	36	T 100%	4 m/1 k	16 m ² /1 tk			-		Kivi-, krohv- ja betoonmaterjal	
Pos 753	15 078	Üh 50(100)%, E 50(0)%	12 m/3 k	4800 m ² /5 tk		771-770, 753	-		Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metall(maksimaalselt 20%)-materjal	0°-20°
Pos 754	6 740	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 755	36	T 100%	4 m/1 k	16 m ² /1 tk			-		Kivi-, krohv- ja betoonmaterjal	
Pos 756	138 616	Üm 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 757	16 302	E 20(100)%, Ä 80(0)%	11 m*/3 k*	5620 m ² /6 tk		757, 760, 773, 774	-	Kuni 50 % ulatuses suurimast lubatud ehitusalusest pinnast 11 m/ 3k, ülejäänud osas 9 m/ 2k	Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metall(maksimaalselt 20%)-materjal	0°-5°

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites/korrukses (* - vt täpsustust)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala/arv krundil	Suurim võimalik korterite arv	Lubatud kruntide liitmine (Pos nr)	Piirete rajamine lubatud	Täpsustatud suurim lubatud hoone kõrgus	Lubatud välisviimistlusmaterjalid ja muud ehitustingimused	Katusekalle
Pos 758	93 019	Üh 100%	Ei ole määratud, hoone ehitatakse vastavalt arhitektuurikonkursi võidutööle							
Pos 759	76 198	Üm 0(100)%, L 100(0)%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 760	8557	E 20(100)%, Ä 80(0)%	11 m*/3 k*	2320 m ² /2 tk		757, 760, 773, 774	-	Kuni 50 % ulatuses suurimast lubatud ehitusalusest pinnast 11 m/ 3k, ülejäänud osas 9 m/ 2k	Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metall(maksimaalselt 20%)-materjal	0°-5°
Pos 761	1 117	V 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 762	15 538	Üm 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 763	34 879	V 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 764	31 693	Ä 100%	14 m/4 k	12680 m ² /4 tk		764-769, 751	-	Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metall(maksimaalselt 20%)-materjal	0°-20°	
Pos 765	13 562	Ä 100%	14 m/4 k	5420 m ² /4 tk			-			
Pos 766	3 688	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 767	36 171	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 768	25 022	Ä 100%	14 m/4 k	10000 m ² /5 tk			-			
Pos 769	14 349	Ä 100%	14 m/4 k	5740 m ² /4 tk			-		0°-20°	
Pos 770	13 432	Üh 50(100)%, E 50(0)%	12 m/3 k	4000 m ² /5 tk		771-770,	-			0°-20°
Pos 771	11 332	Üh 50(100)%, E 50(0)%	12 m/3 k	3400 m ² /5 tk		753	-			0°-20°
Pos 773	11 610	E 20(100)%, Ä 80(0)%	11 m*/3 k*	4130 m ² /4 tk			-	Kuni 50 % ulatuses suurimast lubatud ehitusalusest pinnast 11 m/ 3k, ülejäänud osas 9 m/ 2k	Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metall(maksimaalselt 20%)-materjal	0°-5°
Pos 774	16 919	E 20(100)%, Ä 80(0)%	11 m*/3 k*	5580 m ² /6 tk		757, 760, 773, 774	-			
Pos 775	19 655	E100%	14m/4k	4900 m ² /16 tk			-	Kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas-, metall(maksimaalselt 20%)-materjal	0°-20°	
Pos 776	18 589	E100%	14m/4k	3700 m ² /12 tk		775, 776	-			
Pos 777	35 602	E 0(50)%, Ä 100(50)%	11m/3k	11000 m ² /7 tk		777, 778	-			

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites/korruistes (* - vt täpsustust)	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala/arv krundil	Suurim võimalik korterite arv	Lubatud kruntide liitmine (Pos nr)	Piirete rajamine lubatud	Täpsustatud suurim lubatud hoone kõrgus	Lubatud välisviimistlusmaterjalid ja muud ehitustingimused	Katusekalle
Pos 778	26 305	E 0(50)%, Ä 100(50)%	14m/4k	9000 m ² /3 tk			-			
Pos 779	63	T 100%	4 m/1 k	16 m ² /1 tk			+		Kivi-, krohv- ja betoonmaterjal	
Pos 780	60	T 100%	5 m/1 k	20 m ² /1 tk			+		Kivi-, krohv- ja betoonmaterjal	
Pos 781	31 041	L 100%	0 m/0 k	0 m ² /0 tk			-			
Pos 782	58	T 100%	4 m/1 k	20 m ² /1 tk			+		Kivi-, krohv- ja betoonmaterjal	

* - hoone suurim lubatud kõrgus ja korruselisus on täpsustatud täiendava suurima lubatud kõrgusega;

E - korruselamumaa;

Ä - ärimaa;

T - tootmishoonete maa;

Üh - ühiskondlike hoonete maa;

Üm - üldmaa;

L - transpordimaa.

Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused.

3.6. Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus suhtelise kõrgusena. Tabelis 2 on arhitektuurse nõudena esitatud ka hoonete lubatud katusekallete vahemik ja korruselisus, lubatud välisviimistlusmaterjalid ja muud ehitustingimused, elamumaa kruntidel on esitatud ka suurim lubatud korterite arv. Osadel juhtudel on hoone suurim lubatud kõrgus määratud täpsustavalt lähtuvalt lubatud ehitusalusest pinnast või hoonestusala paigutusest.

Hoonete ehitamine on lubatud ainult põhijoonisel (joonis nr 4) esitatud planeeritud hoonestusala piires vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 2). Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada kõrghaljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Hoone põhimaht tuleb ehitada kohustuslikule ehitusjoonele (kui on määratud) krundi vastavas küljes vähemalt 40% ulatuses kohustusliku ehitusjoone pikkusest.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele võib koostada hoonestuskava, millest tulenevalt võib vastavaid krunte jagada koostatud hoonestuskava alusel kuni neljaks krundiks, määrates siis ka vajalikud servituudid ja tehnovõrkudega ühendused.

Elamu- ja/või ühiskondliku hoone sihtotstarbega maale rohkem kui nelja hoone ehitamise korral tuleb projekteerimiseks läbi viia arhitektuurikonkurss.

Hoone välisviimistluses on keelatud kasutada plastmaterjale ja imiteerivaid materjale, samuti ümar- või freespalki.

Kruntide liitmisel tuleb tagada planeeritud linnapilt – avalike alade ääres on keelatud ehitusõiguse kokku liitmine ning sellest tulenevalt hoonete ehitamine ainult krundi ühte serva.

Kõigi kruntide hoonestusalade tänavapoolsed ja avalike alade poolsed küljed peavad olema esinduslikud, arhitektuurselt liigendatud, nendele ei või paigaldada arhitektuurselt sobimatuid tehnoseadmeid (soojuspumbad, antennid jms).

Elamumaa kruntidel on soovituslik 25% ulatuses ehitusalusest pinnast rajada ekstensiivne murukatvus; soovituslik on ehitada käidavad katused

(kombinatsioonis intensiivse katusehaljastusega) terrasside, katuseaedade vms jaoks.

Lubatud piirde rajamine krundi piirile või sellest krundi poole on esitatud Tabelis 2. Krundid, millel ei ole lubatud piirde rajamine, peavad olema avatud ja läbikäidavad. Hoonestusala piires on lubatud piirde rajamine. Mootorsõidukite pääsu piiramine krundile on lubatud kõigil kruntidel keskkonda sobivate vahenditega. Kruntidel Pos 67, Pos 69, on piirde rajamine lubatud vaid juhul, kui kavandatav tegevus nõuab piirde rajamist (nt lasteaia puhul peab olema piiratud territoorium, libedarajal ohutusala jms), sellisel juhul peab olema piire võimalikult vähe märgatav ja tagasihoidlik. Kruntidel, mille hoonestusala tänavapoolsel osal on kohustuslik ehitusjoon, ei tohi kohustuslikule ehitusjoonele ehitatava hoone ulatuses ehitada krundi piiri ja hoone vahele piiret. Krundid, kus on säilitatavad muldkindlustused, kuid kus on lubatud piirde rajamine, peab piire olema selline, et säilitatavad muldkindlustused on avalikult kasutatavale maale näha.

Kruntidel Pos 66 ja Pos 758 olevat betoonrada ei tohi üles võtta, ka sõidetava osa all, ega täis ehitada. Kõigil nimetatud kruntidel on lubatud avaliku huvi olemasolu korral betoonrajast üles võtta paisumisvuukide vaheliste ristkülikute kaupa (korraga kuni neli ühikut) osa betoonrada ning teha selle asemele liigendamise ja hea äraolemise eesmärgil haljasskvääri, veesilma, paviljoni (väikehoone) vms, mis on projekteeritud vastava krundi terviklahenduse kujunduse osana. Krundil Pos 66 võib krundiga Pos 69 piirneval osal kogu krundi Pos 66 laiuses kasutada betoonrada võimalike Pos-I 69 korraldatavate suurürituste toimumisel välinäituse korraldamiseks või parkimiseks.

Olemasolev betoonrada peab ühe olulise kohaliku identiteedikandjana säilima ja olema avalik-õigusliku isiku omanduses. Kui aja jooksul leitakse betoonrajale sobivam avalik kasutus, tuleb vabastada betoonrada mõistliku aja jooksul võimalikelt rentnikelt ning võtta vastavalt kasutusele.

Vallavalitsusel on õigus esitada täiendavaid tingimusi projekteerimiseks.

3.7. Kujad

Ehitiste vahelised kujad peavad vastama Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded."

Lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:

- sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;
- selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaärtustest.

Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Tuletõrjehüdrandid tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele veetorustike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest. Planeeringus on esitatud tuletõrjehüdrantide ligikaudsed asukohad. Kõigil krundidel tuleb tagada hüdrandi kaugus hoonest alla 150 meetri, vajadusel tuleb krundi siseselt rajada täiendavad hüdrandid. Hüdrantides tuleb tagada vajalik veekogus.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberkrundi hoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

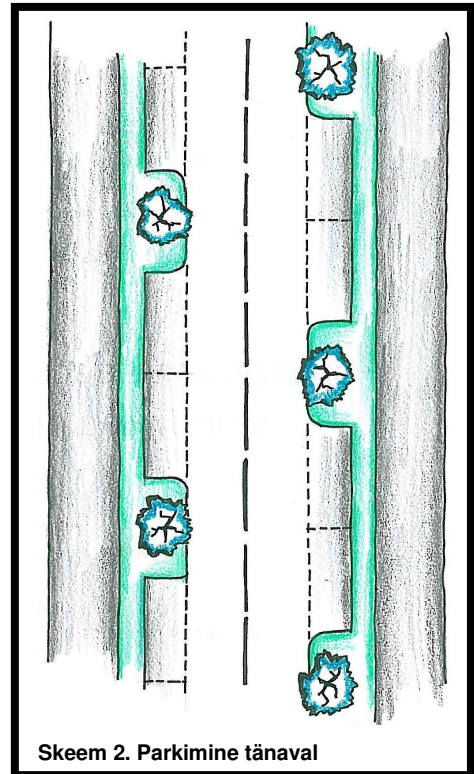
Läbi planeeringuala on kavandatud põhja-lõuna suunaliselt kaks põhitänavat: Põhja pst ja Vana-Narva mnt ühendus ning nn Tartu Idaringtee põhjapoolne osa. Kõik nimetatud tänavad on planeeritud eraldusribaga ja neljarealisena. Lubatud liikumiskiirus on kuni 50 km/h. Kirjeldatud põhitänavate kaudu saab planeeringualal olema ühendus Vana-Narva mnt-ga, Tartu linnas oleva Põhja pst-ga ja Tartu linnas Jaama-Nõlvaku tn ristmikuga.

Planeeringuala siseselt on planeeritud teed peamiselt 7 m laiusena kahe-suunalise ja kahe-realisena. Kõigile tänavatele on planeeritud jalgratta- ja jalgtee laiusega 3..4 m (planeeringus on esitatud 4 m, seda võib projekteerimise käigus täpsustada), jalgratta- ja jalgtee peab olema vastu krundi piiri, kuhu tuleb hoonestus.

Enamusele tänavatest on planeeritud sõidutee ja jalgratta- ja jalgtee vahele 4 m laiune haljasriba, millele tuleb istutada kõrghaljastust; võib istutada ka nähtavust mitte piiravat madalhaljastust. Nimetatud haljasriba võib kasutada ka 0° parkla tegemiseks sammuga 2 parkimiskohta (pikkus 12 m) ja puu; sellisel juhul tuleb tagada, et puud ja parkimiskohad tänava erinevatel külgedel oleksid nihkes, mitte kohakuti, vt Skeem 1. Põhja pst ja Vana-Narva mnt ühendustee (Pos 200) mõlemale poole on planeeritud kahele poole sõiduteed jalgtee ning ühele poole ka 4 m laiune jalgrattatee.

Endisele lennurajale teede ja tänavate ehitamisel tuleb tagada lennuraja vaba visuaalne koridor – ehitatava tee pind ei tohi olla kõrgem lennurajast, valgustus ei tohi olla postidel. Tee ehitamisel kruntide Pos 68 ja Pos 66 tuleb arvestada samasid põhimõtteid – ERMi peahoonest algav koridor peab pikenema üle ehitatava tee rohealale, lubatud on sõidutee kasutamine ainult hooldussõidukite poolt, koridor rohealale on eelkõige jalakäijatele ja jalgratturitele.

Avalikus kasutuses olevad teemaa-ala kruntidel paiknevad jalgratta- ja jalgteed tuleb projekteerimise käigus täpsustada ja kujundada need võimalikult looklevaks. Loogete vahele tuleb istutada kõrg- ja madalhaljastust ning paigutada sinna skulptuure ja kavandada istumisplatse. Oluline on, et jalakäija või jalgrattur saaks haljastuselt kaitset tänavalt tuleva müra ja veepritsmete eest, samas ei tohi tekitada olukorda, kus sõidutee ja jalgratta- ja jalgtee vahele tekib pikk sirge haljassein. Käesolevas lõigus esitatud põhimõtte alusel võib projekteerimise käigus muuta esitatud tänava ristlõiget haljasriba ja jalgratta- ja



Skeem 2. Parkimine tänaval

jalgtee osas; tuleb arvestada, et tehnovõrguliinid jäävad planeeringus esitatud asukohta.

Elamupiirkonnas on suurim lubatud kiirus 40 km/h.

Kohtades, kuhu tulevad ülekäigurajad või on vahetult tee servas inimeste kogunemise kohad, tuleb tee tasapind projekteerida sõidutee ja kõnnitee vahelisele kõrgusele ning kasutada mõlemast teest erinevat materjali või teist tooni tõstetud pinna paremaks tähistamiseks.

Kohtades, kus sissepääs krundile läheb üle jalgratta- ja jalgtee, tuleb sissepääsutee tuua jalgratta- ja jalgtee tasapinda – jalgratta- ja jalgtee pikiprofiil peab jääma samaks, sissepääsude ristumine jalgratta- ja jalgteega tuleb vastavalt liikluseeskirjale ka tähistada. Kui jalgratta- ja jalgtee pikiprofiilis tee tasapind muutub, peab üleminek olema sujuv, et jalgratturid seda kasutaksid – tihe astmetega tee on jalgratturile ebamugav ja jalgrattur hakkab kasutama sõiduteed.

Teeprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes annab tänavamaalale kujunduslikult tervikliku lahenduse.

Jalg- ja sõiduteed, mille alla või vahetusse naabrusesse tuleb reovee või sademevee torustik, tuleb projekteerida sellise tugevusega, mis kannatab välja 25-tonnise hooldusauto.

Juurdepääs krundile tuleb määrata projekteerimisel. Kohtadesse, kuhu juurdepääsu teha ei tohi on määratud juurdepääsukeeluala.

Tänava kaitsevöönd on planeeritud 0 m krundi piirist.

Ühistranspordi peatuste asukohad ei ole määratud, kuid 4 m laiune haljasriba võimaldab taskuga ühistranspordi peatuse tegemist igal tänaval – peatuse kohas väheneb haljasala pindala.

Krundisisesele võib teid ja parklaid rajada krundi ulatuses kohtades, kus ei ole planeeritud haljasala. Sõiduteede ning -platside ja hoonestuse alune maa ei tohi olla kokku suurem kui 80% tootmis- ja ärimaa kruntidel ning suurem kui 65% korruselamumaa ja ühiskondlike hoonete maa kruntidel.

Parklad tuleb nõuetele vastavalt liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Hoonestuse ja parkimise projekteerimisel tuleb arvestada vastavalt hoone liigile kehtivat parkimismormatiivi – kõikjal tuleb tagada standardijärgne

parkimisvajadus. Vajadusel tuleb vähendada hoone pindala või ehitada hoonesisene parkimine.

3.9. Haljastus ja veekogud, heakord

3.9.1. Üldosa

Sõiduteede ning -platside ja hoonestuse alune maa ei tohi olla suurem kui 80% tootmis- ja ärimaa kruntidel ning suurem kui 65% elamumaa ja ühiskondlike hoonete maa kruntidel – vastavalt 20% ja 35% peab olema haljasalade maa, kus sõltuvalt haljasala klassist on sellel alal muru, puud, võsa, mänguväljak, pesukuivatus jms. Tänavatel esitatud puuderea tingmäärgiga alal tuleb projekteerimise käigus määrata puude täpne asukoht ja liik ning võimalik parkimiskohtade/ bussipeatuse tegemine.

Planeeringualal asub hulgaliselt muldkehasid ehk kapaniire, millede vahel hoiti lennukeid. Muldkehasid on praegu osaliselt ehitusmaterjaliks laiali veetud. Kaardil näidatud muldkehad tuleb säilitada, osaliselt ära veetud muldkeha osa tuleb kas taastada või jätta olemasolevale kujule. Muldkeha sisse võib ehitada, kuid tuleb tagada selle tuntava väliskuju säilimine. Piirete rajamisel tuleb tagada vaade muldkehadele.

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada kruntide kaupa edasisel projekteerimisel. Teede ja tänavate projekteerimisel tuleb tänavaruumi näha ette nii kõrg- kui madalhaljastus. Teedeprojekti tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes kavandab tänavahaljastuse ja jalgteed terviklikult. Tänavaprojekti koostamisel tuleb tagada asukoht/liitumiskoht ka tehnovõrkudele, et ei tekiks hiljem vastuolusid tehnovõrkude ja haljastuse rajamisel. Kohtades, kus elektrikaabel tuleb rajada läbi haljasala, tuleb haljasala kujundada vastavalt elektrikaabli rajamisele esitatavatele nõuetele.

Transpordimaa sihtotstarbega kruntide jalgratta- ja jalgteed tuleb projekteerimise käigus täpsustada ja kujundada need võimalikult looklevaks. Loogete vahele istutada kõrg- ja madalhaljastust ning paigutada sinna skulptuure ning kavandada istumisplatse. Tänavahaljastuses kasutada okaspuid ja erineva lehevärviga lehtpuid ja -põõsaid, et silmailu oleks tagatud aastaringi. Kohtades, kus tänaval puuderida ja välisvalgusti kattuvad, tuleb ära jätta puu ja asendada see valgustiga.

3.9.2. Haljastusklassid

Kogu planeeringuala piires on kohustuslikult rajatav haljastus prognoositava inimesepoolse kasutustiheduse järgi jaotatud kolme klassi. Haljastu füüsiline tihedus on nõ sotsiaalse tihedusega mõneti pöördvõrdelises suhtes, samas mitte alati.

I klassi haljasala on kõige tihedamalt kasutatava ja suurima avalikkussurvega. Alad tuleb kujundada vastavalt tegevuste tüüpidele; haljastusprojekti koostamine on kohustuslik (koostaja peab olema oma ala professionaal) – võimalik konkursi korraldamise kohustus. Tegevused ja atribuutika: suusatamine, pallimängud, tervisesport, mänguväljakud, kiiged, piknikukohad jne.

II klassi haljasala on rohkem kohaliku tähtsusega, teekonna osad, poolavaliku või poolloodusliku iseloomuga. Kujundusprojekti koostamine on nõutav, kuid täpsusaste ei pea olema nii kõrge, kui esimesel klassil. Tegevused: tervisesport, jalutamine.

III klassi haljasalal puhke- ja virgestusfunktsioon puudub. Haljasalade mõte on pakkuda visuaalset vaheldust ja võimalust peatuspaikadeks lindudel-putukatel jne. Haljastusprojekti koostada ei ole vaja; on isegi soovitatav seda mitte teha. Sellesse klassi kuuluvad haljasalad peaksid olema isetekkelised, looduse poolt valitud liikidega, et moodustuksid iseseisvad, kohta looduslikult sobivad kooslused. Inimese funktsioon siin on loodusele kaasa aidata ja vajadusel üle mingi piiri minevaid puid-põõsaid kärpida-hooldada.

Kogu klassifikatsioonis on erandiks muuseumihoone peateljena toimivat lennurada ääristav haljasala (asub kruntide Pos 59-65 (ei kehtestata käesoleva planeeringuga), Pos 67 ja Pos 69 koosseisus). Haljasala sotsiaalne tihedusaste on I, kuid kujunduse kontseptsioon ühtib III klassiga ehk siis poollooduslik ja -isekujunenud. Lennurajast moodustuval teljel liikuja peab tunnetama selle koha ajatust – raja mõlemal küljel on kõrghaljastusvöö, mille tagant hooneid ainult võib ehk aimata, mitte näha. Haljastus peabki olema isetekkeline, kus inimene aitab vaid kaasa (minimaalne võsalõikus jms) ja ehk istutatakse mõned väärtuslikumad liigid vahele, et uuenemise käigus tuleks ka haljastuse mõttes kõrgema väärtusega noori puid.

3.10. Tehnovõrgud

3.10.1. Üldosa

Planeeringuga on määratud tehnovõrkudega ühendamise kõikidele planeeritud hoonestusega kruntidele. Kõigile tänavatele on planeeritud erinevate tehnovõrkude koridorid. Valdavalt on tehnovõrgud väljaspool sõiduteede alust maad vastavalt eeldatavale kasutusele. Krundiühendused ja krundisisene osa tuleb lahendada projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus on lubatud muuta krundisisest tehnovõrkude lahendust, tänavapealset lahendust võib muuta kokkuleppel võrguvaldajaga, kaasata tuleb kõik võrguvaldajad, keda vastav muudatus mõjutab. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt. Olemasoleva tehnovõrgu likvideerimisel tuleb tagada kõigi selle tehnovõrgu taga olevate tarbijate varustus vastava teenusega uute tehnovõrguliinide kaudu. Kuna täpselt ei ole teada edasine tegevus, siis ei ole leitud ka täpseid tarbimisvõimsusi, esitatud võimsused tuleb projekteerimise käigus täpsustada. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projekt. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada, et tänavale on võimalik korrapäraselt puude istutamine, selleks peab olema ka tänavaprojekt, soovitatav on tehnovõrgud viia krundile sissesõidutee kaudu, mis ei sega haljastuse rajamist.

Tehnovõrkude osa on kirjeldatud laiemalt, kui ainult kehtestatav planeeringu II etapp, käsitletud on kogu algatatud planeeringuala ja selle terviklikku lahendust, kuna tuleb arvestada ka perspektiivselt lisanduva tarbimisega.

3.10.2. Veevarustus

Kõigile tänavatele on planeeritud veetoru asukoht ja on loodud võimalus ühendada torustik ringvõrguna. Planeeritud veetorustik on Tartu linna veetorustikuga võimalik ühendada Raatuse tn pikendusele, Põhja pst pikendusele ja põhjapoolse Tartu linna ringteele rajatavate torudega, samuti Vinnali kinnistuni tuleva torustikuga. Tartu valda planeeritud Kobrulehe veehaardega on planeeringuala võimalik ühendada põhjapoolse Tartu linna ringteele rajatavate torudega. Krundile Pos 550 (ei kehtestata käesoleva planeeringuga) on planeeritud krunt vee survetõstepumpla ehitamiseks.

Igale krundile on planeeritud veeühendus, igal krundil võib olla ainult üks veeühendus. Kõikidele kruntidele tuleb rajada veeühendus piirkonna ühisveevärgiga.

Planeeritud tuletõrjehüdrantide asukohad on esitatud tehnovõrkude kaardil. Tuletõrjeveehüdrandid tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele veetorustike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest. Kõigil kruntidel tuleb tagada hüdrandi kaugus hoonest alla 150 meetri, vajadusel tuleb krundi siseselt rajada täiendavad hüdrandid. Hüdrantides tuleb tagada vajalik veekogus.

Kogu planeeringuala vee-ettevõtjaks on kavandatud Tartu linna ühisveevärki ja -kanalisatsiooni ning sademeveekanalisatsiooni valdav ettevõtte. Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ja seega ka planeeringuala ühisveevärgi valdajalt.

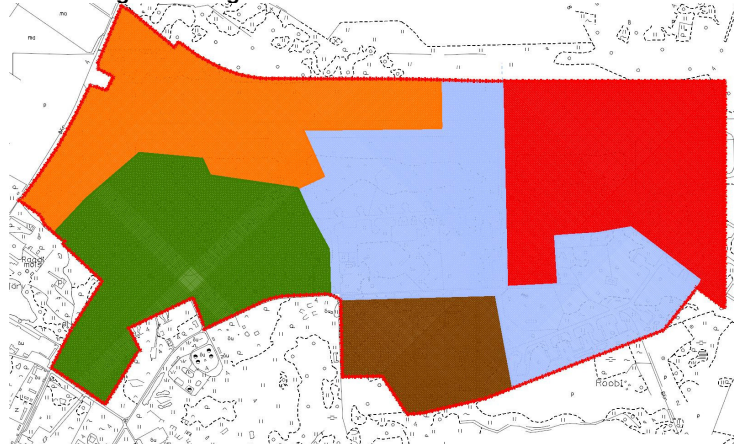
3.10.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala keskel on reoveekanaliseerimistorustik, millesse juhitakse nii reo- kui ka sademevett ning mis suubub Tartu linna.

Detailplaneeringuga on määratud uued reoveekanaliseerimise asukohad – kõigile tänavatele on reserveeritud ruum reoveetorustikule.

Kogu Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu ala jaguneb viieks reovee valgalaks, millest kaks on võimalik isevoolselt (vt tekstis joonis 1, sinine ja roheline) juhtida Tartu

Reovee kogumise valgalad



linna reoveekanaliseerimise ja kolm tuleb juhtida läbi pumplate (vt teksti joonis 1, punane, oranž ja pruun). Reovee kogumise valgalade piiri tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Oranžilt alalt kokku kogutav reovesi tuleb juhtida väljapoole planeeringuala Vana-Narva mnt äärde planeeritud (Tartu valla lõunaosa (I etapi) detailplaneering) reoveepumplasse, millest see pumbatakse

Tartu linna Narva mnt reoveetorustikku. Punaselt alalt kokku kogutav reovesi tuleb pumbata, pumpla planeeritud krundile pos 371 (ei kehtestata käesoleva planeeringuga), sinisele alale. Pruunilt alalt kokku kogutav reovesi tuleb pumbata, pumpla planeeritud krundile pos 719 (ei kehtestata käesoleva planeeringuga), sinisele alale. Siniselt ja roheliselt alalt tulev reovesi tuleb juhtida Tartu linna Põhja pst pikenduse kaudu, kus tuleb ehitada uus reoveetorustik pikki Põhja pst-d ja Sõpruse pst-d uue düükriga Emajõe alt läbi Turu-Jõe šahtini. Planeeringuala realiseerimise algusosas on koostöös vee-ettevõtjaga lubatud väiksema reovee koguse juhtimine ka teistesse reoveetorudesse Tartu linnas.

Projekteerimise käigus tuleb läbi viia tekkiva reovee modelleerimine arvestades kogu valgala lähitulevikku. Modelleerimise alusel saab hakata tegema üksiklahendusi. Kõigil hoonestatavatel kruntidel peab olema tagatud reoveekanaliseerimise ühendus. Reoveekanaliseerimise täpne vajadus ja paiknemine tuleb määrata projekteerimise käigus.

Kogu planeeringuala teenindajaks on kavandatud Tartu linna ühisveevärki ja -kanaliseerimise ning sademeveekanaliseerimise valdav ettevõtte. Reoveekanaliseerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ja seega ka planeeringuala ühiskanaliseerimise valdajalt.

3.10.4. Sademevee ärajuhtimine

3.10.4.1. Üldosa

Planeeringualal toimub sademevee äravool Jaamamõisa oja (VI valgala), Raadi järve (IV valgala), Murisoo peakraavi (V valgala), läbi teadaolevalt nimeta kraavide Emajõkke (I, II) ning kohalikku madalamasse väljavooluta vee kogunemiskohta. Planeeringuala keskel on reoveekanaliseerimise torustik, millesse juhitakse nii reo- kui ka sademevett ning mis suubub Tartu linna. Planeeringualal puudub maaparandatud ala.

Planeeringulahendus on koostatud selliselt, et ei suureneks planeeringualalt ära juhitav vooluhulk. Kõvakattega pindade lisandumisest tulenev vooluhulkade

Tabel 3
Olemasolevad arvutuslikud sademevee valgala ja äravool

Valgala	Pindala (ha)	Äravoolu tegur	Lang (%)	Äravool (l/s)		
				100%	10%	1%
I	34	0,09	0,4	180	396	647
II	124	0,18	0,4	1099	2541	4158
III	13	0,10	0,8	96	323	778
IV	54	0,29	0,9	865	1939	3160
V	97	0,16	0,5	918	2015	3292
VI	357	0,10	0,6	1974	4425	7222

suurenemine tuleb leevendada igale valgalale ehitatava akumulatsioonitiigiga. Akumulatsioonitiikide maht peab olema võetud 1%-se tõenäosusega vihma järgi – et ka sellisel juhul suudaks tiigid vastu võtta lisanduva sademevee ning oleks välistatud allpool olevate piirkondade uputamine. Akumulatsioonitiikidest välja juhitud vooluhulk ei tohi olla suurem, kui on praegune arvutuslik vooluhulk. Akumulatsioonitiigid on planeeritud järgmiselt:

- kruntidele Pos 624 (vajalik akumuleeritav maht 10000 m³, ei kehtestata käesoleva planeeringuga), Pos 751 (vajalik akumuleeritav maht 23000 m³, ei kehtestata käesoleva planeeringuga) – I & II valgala teenindamiseks, eesvooluks läbi teadaolevalt nimeta kraavide Emajõgi;
- krundile Pos 349 (vajalik akumuleeritav maht 21000 m³, ei kehtestata käesoleva planeeringuga) – V valgala teenindamiseks, eesvooluks Murisoo peakraav;
- krundile Pos 716 (ei kehtestata käesoleva planeeringuga) ja väljaspool planeeringuala olevale maa-alale (vajalik akumuleeritav maht kokku 40500 m³) – VI & IV valgala teenindamiseks, eesvooluks Jaamamõisa oja.

Läbi Jaamamõisa oja juhitud sademeveekogus peab olema sarnane senise veekogusega – Jaamamõisa oja vahetus naabruses kasvab palju kaitsealuseid taimi ning nimetatud taimede niiskusežiimi ei tohi muuta. Krundile Pos 716 (ei kehtestata käesoleva planeeringuga) rajatavast akumulatsioonitiigist tuleb väljavool Jaamamõisa ojasse rajada läbi olemasolevate kraavide, mida tuleb koostöös kaitseala valitsejaga rekonstrueerida. Krundi Pos 716 akumulatsioonitiigist välja juhitud toru läbimõõt võib olla maksimaalselt 500 mm.

Akumulatsioonitiigi lähedastele tänavatele on planeeritud ühele poole tänavat sademeveekraav suuremate veehulkade paremaks ära juhtimiseks. Kõigile tänavatele on planeeritud sademeveetorustik. Kruntide hoonete ja teede/tänavate projektide koostamisel tuleb esitada sademevee ära juhtimise lahendus kuni vastava piirkonna akumulatsioonitiigini ning selle eesvooluni vastavalt sellele, missugusesse valgalasse vastav krunt jääb.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele. Igalt krundilt ära juhitud sademevesi tuleb puhastada õli- liivapüüduriga. Tänavatelt tulenev sademevesi tuleb samuti puhastada enne loodusesse või Tartu linna juhtimist õli- liivapüüduriga. Akumulatsioonitiikidest sademevee ära juhtimisel eesvoolu peab olema võimalik võtta veeproove.

3.10.4.2. Maaparanduskraavide valgala

Planeeringuala kirdeosas tuleb sademevesi juhtida Murisoo peakraavi (ei kehtestata käesoleva planeeringuga). Planeeringuala loodeservas planeeringuala naabruses on varem planeeritud sademeveekanaliseerimine, mis läbi kraavituse läheb Emajõeni, sellesse kanalisatsiooni on planeeritud juhtida ka planeeringuala loodeosast tulenev sademevesi.

Sademevee juhtimisel suublasse tuleb täita järgmisi nõudeid:

- enne sademevee kõnealusesse kraavi juhtimist peab olema võimalik võtta veeproove;
- heitvee juhtimiseks tuleb taotleda vee erikasutusluba;
- kruntidele ehitusloa (või maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja kruntimiseks) saamiseks peab olema kohaliku maaparandusühistu nõusolek. Maaparandusühistu võib nõuda kuni suublani vastavalt täienevale sademevee hulga tekkivat kraavi rekonstrueerimist/parendamist;
- ehitusloa taotlemise projekti koostamise käigus tuleb üle kontrollida kõnealuse kraavi vee ära juhtimine kuni Emajõeni või teise kohaliku maaparandusühistu poolt näidatud suublani ning projektis lahendada ka vastavad korrigeerimist nõudvad tegevused.

3.10.5. Sooja- ja gaasivarustus

Kõigil planeeritud hoonestatavatel kruntidel on võimalik liituda kaugküttega. Kaugküttetorustiku ühendus Tartu linna olemasoleva kaugküttevõrguga tuleb teha Põhja pst pikenduse kaudu. Planeeringualast lõuna poole Luunja valla osale on võimalik kaugkütteühendus põhjapoolse Tartu linna ringtee kaudu. Läbi planeeringuala on kavandatud gaasitorustik, millega on kõigil kruntidel võimalik liituda. Gaasi kesk- ja madalsurve torude täpne asukoht ning rõhu

reguleerimise kappide asukoht tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Gaasitorustik on planeeritud peamiselt kõnniteede ja haljasalade alla, ainsaks erandiks on tänav kruntide Pos 414 ja Pos 420 vahel (ei kehtestata käesoleva planeeringuga), kus gaasitoru tuleb rajada planeeritud sõidutee alla.

Kaugkütte- ja gaasitorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritud alal oleva kaugkütte- või gaasitorustiku valdajalt.

3.10.6. Elektrivõrk

3.10.6.1. Põhivõrk

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud krundile Pos 420 Raadi 110/10 kV alajaam (ei kehtestata käesoleva planeeringuga). Alajaama ühendamiseks 110 kV elektrivõrku on planeeritud kaks 110 kV kaabelliini olemasolevast Anne 110/35/10 kV alajaamast ning täiendavalt kaks 110 kV kaabelliini läbi planeeritud ala põhja suunas. 110 kV kaabelliinide omavaheline kaugus peab olema vähemalt üks meeter ning kaablite kaitsevööndi ulatus ca 4 meetrit.

Planeeritud 110 kV alajaamast on planeeritud 110 kV kaablid ka kruntidele Pos 410 ja Pos 411 võimaliku koostootmisjaama või prükipõletusjaama ühendamiseks 110 kV võrguga (ei kehtestata käesoleva planeeringuga).

3.10.6.2. Jaotusvõrk

Planeeritud alal asuvad OÜ-le Jaotusvõrk kuuluvad 10kV maa-alused kaabelliinid, 10/0,4 kV alajaamad Autoturu nr 340, Raadi Lennujaama nr 318 ja Juhtimise nr 338 ning 10 kV ja 0,4 kV õhuliinid. Samuti asuvad planeeritud alal tarbijatele kuuluvad 10 kV kaabel Juhtimise-Võidusõidu, 10/0,4 kV alajaam Võidusõidu, 15/0,4 kV alajaam Talteri, 15 kV Talteri alajaama toitev 15 kV haruliin ja 0,4 kV õhuliinid ning kaabelliinid.

Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud madalpingeliini ja keskpingeliini asukoht – peamiselt (üksikutel tänavatel on ristlõige erinev) on tänavamaa servast jäetud ca 2,5 m laiune maa-ala elektri madal- ja keskpingekaablitele, projekteerimise käigus tuleb määrata täpselt madal- ja keskpingekaablite vajadus. Planeeringualale on kavandatud uued alajaamad eraldi kruntidel. Hoonete ja alajaamade projekteerimisel kaaluda kruntidel Pos 16, Pos 20, Pos

34, Pos 71 (nimetatud kolm ei kehtestata käesoleva planeeringuga), Pos 764-765 ja Pos 768-769 alajaama ehitamist hoone mahtu ja nimetatud krundi liitmist suurema naaberkrundiga; hoone mahus oleva alajaama jaoks peab hoone valdaja andma elektrivõrgu valdajale tasuta kasutamiseks vajaliku suuruse, kuju ja juurdepääsuga ruumi. Kõigile alajaamadele on lubatud rajada juurdepääsutee avalikult teelt.

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud elektriühendus, kruntide piirile liitumiskapp. Kruntidel, millele on planeeritud kaks liitumiskappi, tuleb projekteerimise käigus määrata kumba asukohta liitumiskapp projekteeritakse. Liitumiskapile tuleb seada isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks.

Kohtades, kus elektrikaabel tuleb rajada läbi haljasala, tuleb haljasala kujundada vastavalt elektrikaabli rajamisele esitatavatele nõuetele.

Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad Raadimõisa, Narvamäe, Raatuse ja Põhja telefonikeskjaamad.

Planeeringualale on kavandatud kaks uut telefonikeskjaama – planeeringuala lääneosasse krundile pos 58 ja idaosas krundile pos 417 (ei kehtestata käesoleva planeeringuga). Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud telekommunikatsiooniliin. Narva mnt alt on planeeritud läbi telekommunikatsiooniühendus telefonikeskjaamadest planeeringuala teenindamiseks. Üle perspektiivse Tartu linna idaringtee ida-läänesuunalisi sildasid projekteerides tuleb sillal ette näha asukoht ka telekommunikatsioonikanalisatsiooni jaoks.

Telekommunikatsiooniühendus on planeeritud kõigile kruntidele. Hoonete projekteerimisel tuleb ette näha ruumid telekommunikatsiooniseadmete paigaldamiseks hoonetes. Näha ette sobivates kohtades kaablikappide asukohad.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.10.8. Välisvalgustus

Kõigile tänavatele on planeeritud välisvalgustus. Projekteerimisel tuleb välisvalgustusvõrk ühendada planeeritud alajaamadega, nähes alajaama juurde liitumiskapi. Puuderea kohal tuleb välisvalgusti panemise koha peal asendada puu valgustiga.

Välisvalgustusvõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal välisvalgustusvõrku valdavalt ettevõttelt.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, olulise ruumilise mõjuga objekt

Planeeringualal esinevad järgnevad III kategooria kaitsealused loomad:

- *Rana esculenta* – veekonn;
- *Rana temporaria* – rohukonn;
- *Rana lessonae* – tiigikonn;
- *Triturus vulgaris* – tähnikvesilik.

Planeeringualal esinevad järgnevad III kategooria kaitsealused taimed:

- *Anglica palustris* – emaputk;
- *Dactylorhiza incarnata* – kahkjaspunane sõrmkäpp;
- *Dactylorhiza baltica* – balti sõrmkäpp;
- *Dactylorhiza fuchsii* – vööthuul sõrmkäpp;
- *Epipactis palustris* – sooneiuvaip;
- *Epipactis helleborine* – laialehine neiuvaip;
- *Serratula tinctoria* – värvi-paskhein;
- *Thalictrum lucidum* – ahtalehine änghein.

Planeeringuala vahetus naabruses esinevad järgnevad III kategooria kaitsealused taime- ja loomaliigid:

- *Dactylorhiza baltica* – balti sõrmkäpp;
- *Listera ovata* – suur käopõll;
- *Platanthera chlorantha* – rohekas käokeel;
- *Serratula tinctoria* – värvi-paskhein;
- *Thalictrum lucidum* – ahtalehine änghein;
- *Rana esculenta* – veekonn;

- *Rana temporaria* – rohukonn.

Planeeringuala vahetus naabruses esinevad järgnevad I kategooria kaitsealused taimeliigid:

- *Crepis mollis* – pehme koeratubakas.

Planeeringuala sees jääb osa nimetatud taimede kasvuala(sid) planeeritud ehitiste alla ning mõnel juhul on taimed olemasoleva ehitise peal. Planeeritavate ehitiste alla jäävas osas tuleb kaitsealune taim ümber istutada mõnele üldmaa sihtotstarbega krundile. Olemasoleva taime kohal ei tohi teha ehitustöid. Eelnimetatud liikide kaitse tuleb tagada edasisel tegevusel ja kaitsealuste liikide esinemisala projekteerimistingimused tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga. Planeeringu põhijoonisel on esitatud täiendavad nõuded kaitsealuste liikide kasvualal ehitustegevuse läbi viimiseks. Kõikidel kruntidel, kus on leitud kaitsealuseid liike, tuleb projekteerimistingimused kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Kohtades, kus esineb jääkreostus, tuleb ehitustööde alustamiseks reostus likvideerida.

Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole planeeringuga määratud. Prügikonteinerid tuleb paigutada selliselt, et need jääks avalikul tänaval liikujatele ja hoonete küllastajatele märkamatuks. Juhul, kui soovitakse paigutada eeskujulik jäätmekogumise keskus, siis võib selle paigutada ka hästi nähtavasse kohta. Kõigil kruntidel, kuhu tuleb vähemalt 1000 m²-se pinnaga kauplus, tuleb luua projekteerimisel võimalus pakendikonteineri paigutamiseks. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmekogumised, samuti olmejäätmekogumised tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmekogumise ära vedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ konkreetsete ja selgelt eristatavate juurdepääsude;
- ✓ tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ jälgitavus (videovalve);
- ✓ parklate valgustatus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ atraktiivsed materjalid, värvid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- ✓ üldkasutatavate alade korrashoid.

3.13. Servituudid

Kõik tänavamaale ehitatud avalikes huvides tehnovõrgud on planeeritud talumiskohustusena.

Kõigil kruntidel, millele on planeeritud elektri liitumiskapp, tuleb seada isiklik kasutusõigus kapi kasutamiseks elektrivõrgu valdaja kasuks.

3.14. Planeeringu rakendumine

Planeeringu tekst kehtib ühtse tervikuna. Tekstis on kohatise erinevates peatükkides dubleerimise teel suunatud erilisel tähelepanu mitmetele teemadele, mis on planeeringu peamise eesmärgi täitumise seisukohast eriti olulised. Kogu tekst on töö lahutamatu osa ja mõned teemad kajastatud vaid neid käsitlevates peatükkides. Seega tuleb enne projekteerima hakkamist töötada läbi terviktekst, et vältida lünklikul lugemisel tekkivaid puudujääke ja nende hilisemat realiseerumist vigase lahendusena. Eriosade projekteerimisel tuleb arvestada ka teistele osadele esitatud nõuetega – nt elektriühenduse koostamisel tuleb arvestada ka haljastuse ja liiklusega ning teistes peatükkides esitatud tingimustega jne.

Krundile juurdepääsude ja krundi piiresse jäävate parkla, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Avaliku tänava, va juurdepääsud kruntidele, ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kohustus Tartu vallal vastavalt eelarves planeeritule, kui krundiomanik soovib kiiremat välja ehitamist, kui

eelarve ette näeb, tuleb krundivaldajal oodata või finantseerida ise tänava ehitus.

Kruntidele pos 69, 764, 751, 765 ja 768 hoonete ehitusloa andmise tingimuseks on Tartu linnast Röpina mnt- Jaama tn ristmikult algava ja planeeringuala põhjanurgas oleva ringristmiku juures lõppeva tee olemasolu. Juhul, kui koostatakse liiklusuuring kogu piirkonna kavandatava liikluse kohta, mis tõestab, et nimetatud tee rajamine pole vajalik ja Tartu Linnavalitsus aktsepteerib nimetatud liiklusuuringut võib ehitusloa anda ka ilma eespoolnimetatud teed välja ehitamata.

Planeeringuala hoonete ja teede/tänavate projektide koostamisel tuleb esitada sademevee ära juhtimise lahendus koos eesvooluga lähtuvalt ptk-s 3.9.4. põhimõttest.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Kõikidel kruntidel, kus on leitud kaitsealuseid liike, tuleb projekteerimistingimused kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Tühistada Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähiala üldplaneering.

4. Koostöö

Koostöö võrguvaldajatega skanneeritult

OSAÜHING PÕHIVÕRK
Elektrivõrgu planeerimise sektor
 Nimi *Sulu Xüüd*
 Allkiri *Sulu*
 Kuupäev 29.08.2008
KOOSKÖLASTATUD N°03/08

KOOSKÖLASTATUD 7524/2008
 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond
 "01" 09.08 allkiri *Sulu*
 TINGIMUSTEL: *100% projektid*
koostööstade faasidest.

Enn Kitsnik
 juhtivspetsialist
 Tartu piirkond

ÜLE VAADATUD
RAADIMÕISA GAAS OÜ
 RK 11046399

"15" sept. 2008 a. juhataja *V. Gas Kapp*
 allkiri : *[Signature]*

ÜLE VAADATUD
 "9" 12.2008 a.

Tööjoonised kooskõlastada
 täiendavalt

JAAK ULMAS
 Elion Ettevõtte AS
 tehnikainsener-grupijuht

AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD
 "15" 12.2008 a. nr. 806
Sademevett juhtida linna
territooriumile või läbi
linna territooriumi võimalikult
vähe.
[Signature]
 P. Pädma

AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD
 "20" 12.2010 a. nr. 599



K&H AS
Turu 45d
51013 TARTU

Meie 05.september 2008.a., nr TKKM/645

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering

AS Tartu Keskkatlamaja on läbi vaadanud K&H AS töö nr 05DP48 A- 916, Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringu.

Meie poolne koostöö on võimalik järgmistel tingimustel:

1. Planeeritud kaugkütte torustiku ühendus AS Tartu Keskkatlamaja kaugkütte võrguga saab toimuda alles pärast seda, kui planeeritud alale on määratud vastavalt kaugkütte seadusele kaugkütte piirkond.
2. Planeeringus kavandatud tuleb hakata ellu viima järk-järgult linna poolt eemale, ühtlase sujuva lainena, mitte kaootiliselt suvalistes punktides.

Lugupidamisega

Leho Lindmaa
AS Tartu Keskkatlamaja
Juhatuse liige

SISSE TULNUD
"08." september 2008. a.
Nr. 5-5/2.77

5. Kooskõlastused

Järgnevatel lehekülgedel on esitatud Tartu maavanema poolt määratud kooskõlastavate isikute kooskõlastused.

Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus on skanneeritud tehnojooniselt.



PR. E. Jätku
18.04.2008



TARTU MAAVALITSUS

Tartu Vallavalitsus
Kõrveküla
60501 TARTUMAA

Teie 24.03.2008 nr 7-2/465

Meie 16.04.2008 nr 9-2/747

Kooskõlastuste määramine Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringule

Tuginedes planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 määrán:

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering vajab kooskõlastamist:

- Lõuna- Eesti Päästkeskusega;
- Tartumaa Keskkonnateenistusega;
- Tartu Maaparandusbürooga;
- Tartu Tervisekaitsetalitusega;
- Tartu Teedevalitsusega;
- Maa- ametiga;
- Kultuuriministeeriumiga.

Planeerimisseaduse § 16 lõige 1 kohaselt kaasetakse detailplaneeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud. Planeeringuala asukohast tulenevalt palun teha planeeringualast koostööd Tartu Linnavalitsusega ja Luunja Vallavalitsusega.

Järelevalve teostajana märgin, et niivõrd suure tootmismaa osakaaluga tihehoonestusala kavandamine Tartu linna vahetusse naabrusesse võib osutada vastuoluliseks majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ja looduskeskkonda arvestavate, pikkaajalist tasakaalustatud arengut järgivate ning asustuse arengut suunavate põhimõtete suhtes. Planeerimisseaduse §9 lõik 6 kohaselt peab detailplaneeringu koosseisus olema vähemalt üks detailplaneeringu lahendusi illustreeriv joonis, et muuta planeering avalikustamisel ja otsustamisel osalejatele arusaadavamaks.

Lugupidamisega

Esta Tamm
maavanem

Lisa: planeeringu tekst ja kaardid ühes köites

Margus Hendrikson 730 5254; margus.hendrikson@tartumaa.ee

TARTU VALLAVALITSUS
SAABUNUD
"14" 04 2008 a.
Nr. 4-2/465-1

TARTU MAAVALITSUS

TARTU MAAVALITSUS

TARTU MAAVALITSUS

TARTU MAAVALITSUS

Riia 15
51010 Tartu

Tel. 730 5200
Faks 730 5201
mvi@tartumaa.ee



Lp Heiki Kalberg
Projektijuht
AS K&H
Turu 45D
51013 TARTU

Teie 28.03.2008 nr 5-1.136

Meie 14.04.2008 nr 6.2-3/3504

Tartu Vallavalitsus
Kõrveküla alevik
Haava sjk
60501 TARTUMAA

Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering

AS K&H on pöördunud Maa-ameti poole oma 28.03.2008 kirjaga nr 5-1.136, milles palub kooskõlastada Tartu vallas asuva Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering. Detailplaneering on algatatud Tartu Vallavolikogu 28.02.2005 otsusega nr 40 ning planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine elamuala, tööstuspargi, puhkeala ja teede ning tehnovõrkude ehitamiseks. Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 367 ha, millest riigimaa moodustab ligikaudu 240 ha. Planeeringualasse on kaasatud riigi reservmaa piiriettepanekutega nr AT0411180073, AT0411190005 ja AT0712180068 hõlmatud alad.

Tutvunud detailplaneeringu projektiga teatame, et Maa-amet ei esita vastuväiteid 28.03.2008 kooskõlastusele saadetud Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneeringu lahendusele. Juhime tähelepanu planeerimisseaduse § 25 lõikele 5, mille kohaselt peab kohalik omavalitsus saatma kehtestatud detailplaneeringu ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates riigi maakatastri pidajale. Lisaks eelkirjeldatud planeeringutoimiku maakatastrile edastamisele palume võimaluse korral digitaalselt edastada ka detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsused ning kehtestatud detailplaneeringu põhijoonis ja tehnovõrkude joonis järgnevale e-mailile: maaamet@maaamet.ee.

Lisaks palume planeerijal võimaluse korral edastada pärast detailplaneeringu vastuvõtmist digitaalselt kõnealuse detailplaneeringu joonised ja seletuskiri, et Maa-ametil oleks võimalik kajastada Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneeringu lahendus Maa-ameti planeeringute kaardirakenduses.

Lugupidamisega

Raivo Vallner
Peadirektori esimene asetäitja
peadirektori ülesannetes

Kristi Kivimaa 675 0127

SISSE TULNUD
"15." aprillil 2008 a.
Nr. 5-5/136



K&H AS
Turu 45d
51013 Tartu

Teie 25.03.2008


Meie 15.04.2008 nr 41-11-1/16557-4

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering

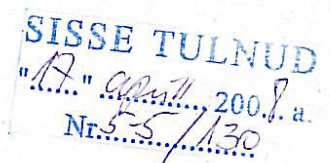
Tartumaa keskkonnateenistuses on läbi vaadatud K&H AS töö nr 05DP48 **Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering** ning kooskõlastan planeeringu järgmiste märkustega:

1. Planeeringu kaustast puudub võrguvaldaja(te) nõusolek vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumiseks.
2. Pt 3.9.2 kohaselt on krundile pos 526 lubatud projekterida puurkaev. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 2 p-le 7 määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste (sh puurkaev koos sanitaarkaitsealaga) asukoht detailplaneeringuga. Puurkaevu asukoht on planeeringu joonisel kajastamata.
3. Pt-s 3.10 on märgitud, et planeeritavate ehitiste alla jäävas osas tuleb kaitsealune taim ümber istutada mõnele üldmaa sihtotstarbega krundile. Kaitsealuse liigi ümberasustamine toimub Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras (looduskaitseadus § 58 lg 6). Vastavalt eelnimetatud korra (VVm 15.07.2004 nr 248) § 4 lg-le 1 otsustatakse ümberasustamise võimalikkus ümberasustatava liigi bioloogiat tundva eksperdi arvamuse alusel. Ümberasustamine võib toimuda vaid juhul, kui tegevus ei kahjusta liigi soodsat seisundit (VVm 15.07.2004 nr 248 § 5 lg 1).
4. Antud planeeringulahendus on realiseeritav juhul, kui planeeringualale jäävate kaitstavate taimeliikide ümberasustamine on võimalik ning kui planeeringus näidatud inventuurialal teostatava inventuuri tulemusena ei teki vajadust kitsenduste seadmiseks.
5. Riikliku jääkreostuse andmebaasi kohaselt esineb mitmetes kohtades jääkreostust. Planeeringuga tuleks minimaalselt nendel kruntidel seada kohustuslikuks eelneva pinnaseuuringu teostamine (täiendada pt-i 3.10), et kontrollida vastavalt sihtotstarbele pinnase vastavust keskkonnaministri 02.04.2002.a määrusega nr 12 seatud piirangutele (planeeringus on näiteks jääkreostuse alale kavandatud elamud).
6. Õige on kirjutada kaitsealuste taimeliikide vööthuul-sõrmkäpp ja soo-neiuvaip nimed sidekriipsuga.
7. Planeeringu kausta lisada planeeringu algatamist tõendav dokument.
8. Käesolev kooskõlastus kehtib tingimusel, et on tagatud kaitstavate taimeliikide soodne seisund.

Lugupidamisega


Jalmar Mandel
Juhataja

Kristel Tatsi 730 2257
Voldemar Hurt 730 2251
Ivo Ojamäe 730 2252





KULTUURIMINISTEERIUM

AS K&H
Turu 45D
51013 Tartu

Teie 21.04.2008 nr 5-1.181

Meie 24.04.2008 nr 10.3-20/961

Detailplaneeringu kooskõlastamine

Käesolevaga Kultuuriministeerium kooskõlastab Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneeringu märkusteta.

Lugupidamisega



Laine Jänes
Minister



Siim Sukles
Kantsler

Koopia: Eesti Rahva Muuseum, Eesti Rahva Muuseumi Ehituse SA

Andres Nõlve 628 2265

SISSE TULNUD
25. April 2008
Nr. 5.5/146



MAANTEEAMET TARTU TEEDEVALITSUS

AS K&H
Turu 45 D

Teie 21.04.2008 nr. 5-1.179
Meie 23.04.2008 nr. 7.4/407

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering K&H töö 05DP48

Tartu Teedevalitsus kooskõlastab Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringu (K&H töö 05DP48 A-916) selgitava täpsustusega, et detailplaneeringu kehtestaja on teadlik, et planeeritav ala ei puuduta olemasolevaid ega tulevasi riigimaanteid ning riigimaanteilt juurdepääs planeeritavale alale toimub Kõrveküla-Tartu km 1,1 asuvale ringristmikule viiva tee kaudu.

Lugupidamisega

Aare Lepik
Arengu- ja programmiosakonna juhataja
740 8104

TARTU MAAPARANDUSBÜROO

Lp hr Heiki Kalberg
AS KjaH
Turu 45 D
51013 Tartu

Teie 22. 04. 2008 nr 5-1.185

Meie 30. 04. 2008 nr 10-1/82

Tartu valla lõunaosa (II etapi)detailplaneering

Lugupeetav härra Heiki Kalberg

Vastuseks Teie kirjale ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 17 lõige 2 p 3 kooskõlastan Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringu (töö nr. 05DP48)) järgmistel tingimustel:

1. Planeeringu alalt Murisoo peakraavi ja Kitseojasse juhitavate sadevete tööprojektid kooskõlastada Tartu Maaparandusbürooga.

Lugupidamisega



Hannes Puu
Juhataja

Enn Banner 74 21571



TARTU TERVISEKAITSETALITUS
Tartumaa osakond

DETAILPLANEERINGU

TERVISEKAITSELINE HINDAMINE nr. 55

20. mai 2008.a

1. Projekti nimetus:

TARTU VALLA LÕUNAOSA (II ETAPI) DETAILPLANEERING. Töö nr. 05DP48

2. Projekteerija:

AS K&H, reg. kood: 10241710, Turu 45D, 51013, Tartu

3. Projekti tellija:

Tartu Vallavalitsus, reg.nr 75006486

4. Tervisekaitseliseks hindamiseks esitatud projektdokumentatsiooni loetelu:

1. Kõide – seletuskiri, lisad ja kaardid

5. Arvamus hindamiseks esitatud materjalide kohta:

Põhimõtteliselt ei ole Tartu Tervisekaitsetalitusel vastuväiteid detailplaneeringu kohta.

Vastavalt Rahvatervise seadusele (RT I 1995,57,978) ja Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr 42 “Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra-taseme mõõtmise meetodid” kehtestab müra normtasemed ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid.

Vastavalt sotsiaalministri määruses 4.märtsil 2002.a. nr 42 toodud jaotusele üldplaneeringu alusel, tuleks antud kinnistu ala käsitleda IV kategooria alana – tööstusala. Tööstusalal on lubatud kõrgem müra tase kui elamualadel. Sellest lähtuvalt tuleb arvestada kinnistu tööstusala piiril piisavalt madalat müra taset, et mitte ületada naabruses olevate segaalade müra normtasest.

6. Ettepanekud projekti kohta:

Tervisekaitselisest seisukohast juhime tähelepanu meie märkustele ja eeldame, et oma-valitsus lähtub detailplaneeringu kooskõlastamisel võimalike ohutegurite ärahoidmisest inimeste tervisele ja jälgib, et arendaja poolt oleks detailplaneeringus kajastatud abimeetmete rakendamine kinnistutel madala mürataseme tagamiseks.

7. Otsus:

Lähtudes Tartu Maavalitsuse 16.04.2008.a kirjast nr 9-2/747, Tartu Tervisekaitsetalitus kooskõlastab **TARTU VALLA LÕUNAOSA (II ETAPI) DETAILPLANEERING**’u. Töö nr. 05DP48

Andrei Smirnov
Direktori asetäitja



Heiki Kalberg
AS K&H
heiki.kalberg@askh.ee

Teie 28.12.2010 nr 1.7-2/374

Meie 27.01.2011 nr JT 6-5/10/39394-4

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringu kooskõlastamine

Lugupeetud Heiki Kalberg

Keskkonnaameti Tartu-Jõgeva regioon on uuesti läbi vaadanud (meie varasem kiri 24.11.2010 nr JT 6-5/39394-2) AS K&H töö nr 05DP48 A-916 **Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering** (seletuskiri ja põhikaart). Arvestades Keskkonnaameti varasemas kirjas toodud märkusi on detailplaneeringus tehtud muudatused. Kooskõlastame detailplaneeringu järgmiste täiendavate märkustega:

pt-s 3.8 on märgitud, et üks planeeringualale kavandatud põhja-lõunasuunalisest põhitänavast ühendab Põhja puiesteed Vana-Narva maanteega. Reaalselt ühendust ei toimu, kui moodustatakse Raadi looduskaitseala;

pt-s 3.10.4.1 on märgitud, et akumulatsioonitiik on planeeritud pos-le 751, millele tiiki ei ole, kuna ümberkruntimisega on tiikide aadressid muutunud. Lisaks seletuskirjas mainitule on tiigi planeeritud veel pos-dele 763 ja 767. Samuti jääb pos 716 planeeritud tiik põhikaardi järgi tervikuna planeeringualale, mitte osaliselt väljapoole planeeringuala, nagu on seletuskirjas öeldud;

põhikaardi (märkega "Ametlikuks kasutamiseks") joonisele lisada puuduvad pehme koeratubaka ja laialehise neiuvaiba kasvualad, mis ulatuvad ka osaliselt Variku maaüksusele ning jäävad planeeringulahenduse kohaselt endiselt looduskaitseala koosseisu.

Arvestades eeltoodud märkusi palume teha detailplaneeringus veelkord vajalikud muudatused enne planeeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Rainis Uiga
Juhataja

Voldemar Hurt 730 2251
voldemar.hurt@keskkonnaamet.ee

Jõgevamaa
Aia 2, 48306 Jõgeva
Tel 776 2410, faks 776 2411
jogeva@keskkonnaamet.ee

Tartumaa
Aleksandri 14, 51004 Tartu
Tel 730 2240, faks 730 2241
tartu@keskkonnaamet.ee

6. Joonised

6.1. Üldskeem

6.2. Olemasolev olukord

6.3. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

6.4. Põhijoonis

6.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused

6.6. Tehnojoonis

6.7. Reo- ja sademevee valgalade skeem

6.8. Tänavate tüüplõiked

6.9. Detailplaneeringu etappide skeem