



**Maastikuarhitektuuribüroo  
TERAV KERA OÜ**

F.Tugalse 19, Tartu  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: [teravkera@gmail.com](mailto:teravkera@gmail.com)  
a/a: 221034629731

Stadium: Detailplaneering  
Objekt: Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
Aadress: Tartumaa, Tartu vald, Vahi küla ja Tila küla  
Töö nr: DP 03/07

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: OÜ Raadimõisa Kinnisvara  
Planeeringu koostaja: Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ  
Maastikuarhitekt- planeerija: Jane Asper

Mai 2007  
Tartu

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### Tekstiline osa. Seletuskiri

1.	Ülesande koostamise alus.....	4
2.	Detailplaneeringu koostaja .....	4
3.	Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	4
4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	5
5.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
5.2.	Olemasoleva olukorra analüüs.....	7
5.3.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
5.4.	Kruntide ehitusõigus .....	8
5.5.	Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	10
5.6.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
5.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	12
5.8.	Ehitistevahelised kujad .....	13
5.9.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	13
5.10.	Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	14
5.11.	Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	15
5.12.	Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	15
5.13.	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	15
5.14.	Servituutide vajaduse määramine .....	16
5.15.	Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine .....	16
5.16.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine .....	16
5.17.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	16
5.18.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
5.19.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	17
5.20.	Lähtetingimuste muutmine .....	17
5.21.	Koostöö detailplaneeringu koostamisel.....	18
6.	Detailplaneeringu vormistamine .....	19

### Graafiline osa. Kaardid

1.	Situatsiooniskeem, M 1: 10000	lk 21
2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000	lk 22
3.	Olemasolev olukord M 1:1000	lk 23
4.	Planeeringu põhikaart M 1:1000	lk 24
5.	Tehnovõrkude planeering M 1:1000	lk 25
6.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	lk 26

## LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 14.02.2007.a korraldus nr 89 Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta lk 28
2. Detailplaneeringu lähteülesanne lk 29-36
3. Tartu vallavalitsuse 15.02.2007.a kiri nr 7-2/264 Tartu Maavalitsusele lk 37
4. Tartu vallavalitsuse 15.02.2007.a kiri nr 7-2/260 Postimehele lk 38
5. Tartu vallavalitsuse 15.02.2007.a kiri nr 7-2/263 Janek Elkenile lk 39
6. Tartu vallavalitsuse 15.02.2007.a kiri nr 7-2/265 Ametlikesse Teadaannetesse lk 40
7. väljavõte 19.02.2007.a Postimehest lk 41
8. Tartu vallavalitsuse 12.06.2007.a kiri nr 7-2/879 Tartu Maavalitsusele lk 42
9. Tartu vallavalitsuse 18.06.2007.a kiri nr 7-2/909 Tartumaa Keskkonnateenistusele lk 43
10. Tartumaa Keskkonnateenistuse 21.06.2007.a kiri nr 41-12-3/31606-2 lk 44
11. Tartu Maavalitsuse 22.06.2007.a kiri nr 9-2/1459 lk 45
12. Tartu linnavalitsusega koostöö lk 46-52
13. koostöö naaberala detailplaneeringu koostajaga lk 53
14. koostöö võrguvaldajate ja teiste ametiasutustega lk 54-56
15. Tartu vallavalitsuse 5.09.2007.a korraldus nr 390 Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta lk 57
16. väljavõte ajalehest Postimees lk 58
17. Tartu Maavalitsuse 8.10.2007.a kiri nr 2.1-6/2257 lk 59
18. Tartu vallavolikogu 17.10.2007.a otsus nr 185 lk 60
19. väljavõte ajalehest Postimees lk 61

## 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Raadimõisa Kinnisvara esindaja Janek Elken. Algamise taotlus nr 9 laekus Tartu vallavalitsusele 6.02.2007.a.

## 2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

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

Planeeringu eesmärgiks on kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmise elamumaast ärimaaks, krundipiiride muutmise ning ehitusõiguste määramine äriotstarbeliste hoonete ehituseks. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, liikluskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala suurus on 5,5 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kaupmehe tn 16** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0769);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- pindala- 3305m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kaupmehe tn 17** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0990);
- maakasutuse sihtotstarve- korruselamumaa, ärimaa;
- pindala- 3026m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kaupmehe tn 18** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0770);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- pindala- 3517m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kaupmehe tn 19** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0991);
- maakasutuse sihtotstarve- korruselamumaa, ärimaa;
- pindala- 3367m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kaupmehe tn 20** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0771);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- pindala- 3118m<sup>2</sup>;
- nimi- **Kaupmehe tn 21** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0992);
- maakasutuse sihtotstarve- korruselamumaa, ärimaa;
- pindala- 3480m<sup>2</sup>;

## Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

---

- nimi- **Teemaa** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0996);
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa;
- pindala- 3546m<sup>2</sup>;
- nimi- **Pärna allee 13** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0830);
- maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa;
- pindala- 3454m<sup>2</sup>;
- nimi- **Pärna allee 14** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0993);
- maakasutuse sihtotstarve- korruselamumaa;
- pindala- 3528m<sup>2</sup>;
- nimi- **Pärna allee 15** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0831);
- maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa;
- pindala- 3407m<sup>2</sup>;
- nimi- **Pärna allee 16** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0994);
- maakasutuse sihtotstarve- korruselamumaa;
- pindala- 2837m<sup>2</sup>;
- nimi- **Mõisapiiri** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0819);
- maakasutuse sihtotstarve- üldmaa, transpordimaa;
- pindala- 7115m<sup>2</sup> (jääb planeeringualasse osaliselt);
- nimi- **Kaupmehe** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0985);
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa;
- pindala- 4,64ha (planeeringualasse jääb osa).

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Planeeringualal kehtib Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering (kehtestatud 22.03.2006.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 43). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering kehtetuks planeeringuala ulatuses.

Vahi külas asuvate Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneering (algatatud Tartu vallavalitsuse 13.09.2006.a otsusega nr 407);

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;

Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneering (kehtestatud 19.06.2002.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 18);

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed`;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused`;

Tartumaa maakonnaplaneering.

### 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Tartu Kinnisvara Grupp OÜ poolt 2007.a jaanuaris koostatud geoalust täpsusastmega 1:500.

### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeritav ala paikneb Tila küla ja Vahi küla territooriumil Tartu vallas. Ala külgneb idast Vana-Narva maanteega, põhjast ja läänest maatulundusmaa sihtotstarbega põllumajanduslikust kasutusest väljas olevate maa-aladega, millele käesoleval hetkel koostatakse detailplaneeringut ärihoonetele ehitusõguse määramiseks. Planeeritavast alast lõunas paikneb territoorium, kus kehtib Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering, millega määrati ehitusõigused korterelamute ja äriotstarbeliste hoonete ehituseks. Osaliselt on nimetatud planeering ka realiseeritud (korterelamud, tehnilised trassid ja teed).

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb Vana-Narva maantee ringristmikult ja Pärna allee tänavalt. Lisaks pääseb planeeringualale ka Kaupmehe ja Mõisapiiri tänavatelt.

Juurdepääsud säiluvad ka planeeritavas liikluskorralduse lahenduses (vt planeeringu põhikaart).

Vana-Narva maantee on kahesuunalise liiklusega ca 8m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga riigimaantee, kus asfaltkattega tänavavalgustusega varustatud ca 3m laiune kergliiklustee kulgeb sõiduteest ca 3m laiuse eraldusribaga eraldatud tsoonis. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub ringristmikult perspektiivselt pikendatava teeharu kaudu, mis kulgeb edasi Tartu- Vahi maanteeni.

Planeeritavale alale juurdepääsuteede Kaupmehe tänava ja Pärna allee tänava projektijärgne sõiduteeosa laius on 7m, sõidutee äärde mõlemale poole on kavandatud kõnniteed, kõnniteid eraldab sõiduteest haljaseraldusriba.

Planeeringulahendus ei näe ette muutusi olemasoleva Kaupmehe tn osas. Täiendavalt on kavandatud Vana-Narva mnt ringristmikult teelõik perspektiivse ringristmikuni ning sealt juurdepääs planeeritavale alale. Planeeringu põhikaardil on näidatud krundi piiride osad, kust on lubatud rajada juurdepääse krundile ja kust on antud tegevus keelatud. Sõiduteedega paralleelselt on kavandatud ka jalakäijate ja jalgratturite liiklemine. Planeeritud liiklusskeem, planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad vt planeeringu põhikaardilt.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, planeeringualast lõunapoole jääva piirkonna äri- ja korruselamumaa sihtotstarbega kruntide suurused jäävad keskmiselt alla 4000 m<sup>2</sup>, põhjapoole jäävad hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuste pindalad on aga oluliselt suuremad.

Kontaktvööndi varemplaneeritud piirkonda (Kaupmehe tn, Pärna allee tn) on kavandatud 2- kuni 3-korruselised madalkatustega betoon-, kivi-, puit- ja

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

krohviimistlusega korterelamud ning ärihooned, kus igale krundile on kavandatud valdavalt üks hoone. Hoonestuse planeerimisel on kavandatud kohustuslikud ehitusjooned. Planeeritavast alast läänepoole jäävale kontaktalale on varasemate detailplaneeringutega ette nähtud kuni 2-korruselised kaldkatustega üksikelamud.

## **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Detailplaneeringuala asub Tartu vallas, Vahi küla ja Tila küla territooriumil. Planeeringuga käsitletav ala hõlmab Kaupmehe tn 16, Kaupmehe tn 17, Kaupmehe tn 18, Kaupmehe tn 19, Kaupmehe tn 20, Kaupmehe tn 21, Teemaa, Pärna allee 13, Pärna allee 14, Pärna allee 15, Pärna allee 16, osaliselt Mõisapiiri ja osaliselt Kaupmehe tn maaüksusi. Planeeritavate maaüksuste olemasolevad sihtotstarbed on väikeelamumaa, korruselamumaa, ärimaa ja transpordimaa ning kruntide pindalad keskmiselt 3000m<sup>2</sup>. Planeeritava ala suurus on ca 5.5 ha.

Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeeritav ala on kasutusest väljasolev endine põllumajanduslik maa, millel on kehtiva detailplaneeringu alusel alustatud projekteerimis- ja ehitustegevust. Rajatud on osaliselt vee-, kanalisatsiooni-, sadevee- ja gaasitrass ning elektriliine. Lisaks on pooleli teedevõrgu väljaehitamine.

Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele on Vana- Narva maanteelt, Kaupmehe ja Pärna allee tänavatelt. Vana- Narva mnt ringristmikult on perspektiivselt kavandatud ühendustee Tartu- Vahi mnt-ni ning sealt edasi kuni Tartu- Jõgeva- Aravete mnt-ni. Nimetatud ringristmiku piirkonnas on välja ehitatud jalakäijate tunnel.

Planeeringualale jäävate tänavate sõiduteeosa laius on 7m, sõidutee äärde mõlemale poole on kavandatud kõnniteed, kõnniteid eraldab sõiduteest haljaseraldusriba. Pooleliolevad teed on kavandatud asfaltkattega.

Planeeritava ala reljeef on tasane.

Planeeritavale alale ulatub riigimaantee- Vana-Narva mnt – 50m kaitsevöönd ja planeeritava ala lääneosas paikneva kraavi- 25m ehituskeeluvöönd.

## **5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Olemasolevate katastriüksuste baasil moodustatakse järgmised krundid:

Tabel 1. Maa-ala bilanss

<b>Krundi pos nr</b>	<b>Krundi planeeritud pindala</b>	<b>Moodustub järgmistest katastriüksustest</b>
<b>1</b>	4267 m <sup>2</sup>	3101m <sup>2</sup> - Pärna allee 15

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

		774m <sup>2</sup> - Pärna allee 13 392m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü
<b>2</b>	4834m <sup>2</sup>	1278m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü 2837m <sup>2</sup> - Pärna allee 16 719m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü
<b>3</b>	5271m <sup>2</sup>	727m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü 3327m <sup>2</sup> - Kaupmehe 21 1217m <sup>2</sup> - Kaupmehe 19
<b>4</b>	3718m <sup>2</sup>	1017m <sup>2</sup> - Pärna allee 13 2375m <sup>2</sup> - Mõisapiiri kü 326m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü
<b>5</b>	4095m <sup>2</sup>	774m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü 2700m <sup>2</sup> - Pärna allee 14 621m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü
<b>6</b>	4711m <sup>2</sup>	632m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü 1053m <sup>2</sup> - Kaupmehe 19 3026m <sup>2</sup> - Kaupmehe 17
<b>7</b>	3118m <sup>2</sup>	3118m <sup>2</sup> - Kaupmehe 20
<b>8</b>	3517m <sup>2</sup>	3517m <sup>2</sup> - Kaupmehe 18
<b>9</b>	3305m <sup>2</sup>	3305m <sup>2</sup> - Kaupmehe 16
<b>10</b>	755m <sup>2</sup>	305m <sup>2</sup> - Pärna allee 15 265m <sup>2</sup> - Pärna allee 13 185m <sup>2</sup> - Mõisapiiri kü
<b>11</b>	4044m <sup>2</sup>	1398m <sup>2</sup> - Pärna allee 13 360m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü 828m <sup>2</sup> - Pärna allee 14 360m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü 1098m <sup>2</sup> - Kaupmehe tn 19
<b>12</b>	3546m <sup>2</sup>	3546m <sup>2</sup> -Teemaa kü
<b>13</b>	138m <sup>2</sup>	138m <sup>2</sup> - Kaupmehe kü

Planeering jätab võimaluse krunte liita. Üheks krundiks võib liita pos 1- pos 3, pos 4 –pos 6 ja pos 7- pos 9. Krundid pos 10, pos 11 ja pos 13 on võimalik liita Kaupmehe tänava koosseisu.

#### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

<b>Krundi pos nr</b>	<b>Pos 1- pos 9</b>	<b>Pos 10- pos 13</b>



Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

<b>Krundi pos nr</b>	<b>Pos 1- pos 9</b>	<b>Pos 10- pos 13</b>
<b>Krundi planeeringu – järgne suurus</b>	pos 1- 4267 m <sup>2</sup> pos 2- 4834m <sup>2</sup> pos 3- 5271m <sup>2</sup> pos 4- 3718m <sup>2</sup> pos 5- 4095m <sup>2</sup> pos 6- 4711m <sup>2</sup> pos 7- 3118m <sup>2</sup> pos 8- 3517m <sup>2</sup> pos 9- 3305m <sup>2</sup>	pos 10- 755m <sup>2</sup> pos 11- 4044m <sup>2</sup> pos 12- 3546m <sup>2</sup> pos 13- 138m <sup>2</sup>
<b>Krundi planeeringu- järgne kasutamise sihtotstarve</b>	100% Ä- ärimaa	100% L- transpordimaa
<b>Lubatud ehitise kasutamise otstarbed</b>	majutushoone, toitlustushoone, büroo- ja administratiivhoone, jaekaubandushoone, teenindushoone sh tankla	teed ja tänavad
<b>Hoonete suurim lubatud arv krundil</b>	2	-
<b>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</b>	pos 1- 1700m <sup>2</sup> pos 2- 1900m <sup>2</sup> pos 3- 2100m <sup>2</sup> pos 4- 1400m <sup>2</sup> pos 5- 1600m <sup>2</sup> pos 6- 1900m <sup>2</sup> pos 7- 1200m <sup>2</sup> pos 8- 1400m <sup>2</sup> pos 9- 1300m <sup>2</sup>	-

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Pos 1- pos 9</i>	<i>Pos 10- pos 13</i>
<b><i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i></b>	harja/parapeti maksimaalne kõrgus: pos 1- 24m pos 2- 32m pos 3- 32m pos 4- 12m pos 5- 16m pos 6- 16m pos 7- 16m pos 8- 16m pos 9- 16m	-
<b><i>Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil</i></b>	pos 1--- 54.64-55.89 pos 2--- 55.40-56.27 pos 3--- 55.65-56.51 pos 4--- 54.20-54.40 pos 5--- 54.39-55.10 pos 6--- 54.75-55.20 pos 7--- 56.17-56.86 pos 8--- 55.64-56.35 pos 9--- 55.17-55.91	pos 10--- 53.48-54.20 pos 11--- 54.38-55.90 pos 12--- 56.85-57.89 pos 13--- 56.50-56.60

MÄRKUS: Planeering jätab võimaluse krunte liita. Üheks krundiks võib liita pos 1- pos 3, pos 4 –pos 6 ja pos 7- pos 9.

### **5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud kontaktvööndi olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud, hoonestusala sees ei ole hoonete paiknemine reguleeritud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

### **5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on arvestatud koostamisel oleva Vahi külas asuvate Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneeringuga.

## Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

---

Planeeringualasse jääva Kaupmehe tn osas, mis kulgeb planeeringuala lõunaosas (ida-lääne suunaliselt) ja idaosas (põhja-lõuna suunaliselt) olulisi planeeringumuudatusi kavandatud ei ole. Antud lõikudele on koostatud varasema detailplaneeringu järgi projekt ja väljastatud ka ehitusluba. Käesolevas planeeringus on fikseeritud projektist tulenevad tänavaosa jaotused. Nimetatud teosade liikluskorraldust ja jaotusi ei ole kavandatud muuta.

Planeeringuala keskossa on ette nähtud rajada uus läbiv tee (pos 11), mis kulgeb olemasolevalt Kaupmehe tänavalt perspektiivse ringristmikuni. Nimetatud teekoridori laiuseks on kavandatud 18m, millest 7m jääb asfaltkattega kahesuunalise liiklusega sõidutee osaks, sõidutee äärde mõlemale poole on planeeritud 3m laiused haljasvööndid ja krundi piiride äärde 2m ja 3m laiused asfaltkattega kõnniteed.

Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt teelõik olemasolevalt Vana- Narva maantee ringristmikult kuni perspektiivse uue ringristmikuni. Nimetatud lõigus on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega kahe sõidurajaga sõidutee osa laius 9m, haljastatud eraldusriba laius 4m ja asfaltkattega kegliiklustee laius 4m. Nimetatud teelõigu lahendus on kantud joonistele koostamisel oleva Vahi külas asuvate Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneeringu alusel, millega kavandatakse multifunktsionaalset keskust ja mille mahus on lahendatud ka juurdepääsude skeem.

Edaspidise projekteerimise käigus kavandada teedele ka bussipeatuste asukohad.

Lisaks on täiendavalt planeeritud kergliiklusteed Vana-Narva mnt äärde ja planeeringuala lääneossa.

Planeeritava Kaupmehe tn kaitsevööndi ulatuseks on määratud 0m, ringristmikke ühendava teelõigu teekaitsevööndi ulatuseks on 10m, Vana-Narva mnt kaitsevöönd on 50m.

Krundisiseselt kavandada jalakäijate liikumisteed sõidukite liikumistsoonist eraldatuna.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Uute teosade kõrgusarve korrigeeritakse teeprojektiga.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutust ei ole planeeringus kajastatud, kuna iga hoone funktsioonid selguvad projekteerimise käigus, millest sõltub ka parkimiskohtade vajadus. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv täpsustatakse projekteerimise käigus, parkimiskohtade arvutusel lähtuda parkimismatiividest äärelinna kohta. Planeeringu põhikaardil ei ole parkimisalasid välja joonistatud va pos 7- pos 9, kus parkimisalad on kavandatud

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

---

teekaitsevööndisse. Parkimisalasid on lubatud projekteerida planeeritud hoonestusala sisse maa peale krundi välialale ja hoonemahu siseselt. Parkimisalad tuleb jaotada haljastuse abil väiksemateks üksusteks. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Kruntidele juurdepääsud on kavandatud otse Kaupmehe tn-lt ja planeeritavalt uult tänavalt, lubatud on nii vasak- kui parempöörded, juurdepääsude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringus on määratud krundi külg, kust on lubatud krundile sissesõite rajada ja määratud piirkond, kust ei tohi olla krundile sissesõite.

Tee ja parkimisalade vertikaalplaneerimine lahendatakse teeprojektiga.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

Kõik planeeritavad transpordimaa sihtotstarbega kruntidele kavandatud teealad on kavandatud avalikku kasutusse.

### **5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritaval alal säilitamist vääriivat haljastust ei ole. Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise hoonestusala ja teealade rajamisega seoses.

Täiendavat kõrghaljastust on kavandatud tänavakoridori alasse ja kruntidele. Põhikaardil näidatud tingmärk tähistab kõrghaljastuse põhimõttelist paiknemist mitte üksikpuu asukohta.

Arvestada tingimusega, et haljastatud ala osakaal peab krundil olema minimaalselt 10% krundi pindalast. Parklaalad jagada haljastuse abil väiksemateks osadeks (soovitavalt kuni 10 parkimiskohaga üksuseks). Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Soovitav on haljastus lahendada haljastusprojektiga.

Soovitavalt krundi piiridele piirdeaedu mitte rajada. Rajamise korral peavad piirdeaiaid olema azuurse struktuuriga, keelatud on läbipaistmatu plankaed, piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.5m.

Planeeringuga ei ole oluliselt korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke. Sadevete naaberkruntidele juhtimine ei ole lubatud. Parklaaladelt kogutakse sadeveed kokku vertikaalplaneerimisega ja suunatakse läbi õliivapüüduuri sadeveekanalisatsioonitrassi. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

---

### **5.8. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritava hoonemahu ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega. Uushoonestuse min tulepüsivusklass on TP-1.

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

#### **Olemasolev olukord**

Planeeritaval alal on varasema detailplaneeringu alusel projekteeritud ja välja ehitatud järgmised tehnovõrgud ja –rajatised - veetrass, reoveekanaliseerimisvõrk, sademeveekanaliseerimisvõrk, gaasitrass. Välja ehitamata on elektrivarustus, sidetrass ja tänavavalgustusliin. Rajatud on hüdrandid ja kruntide liitumised nimetatud võrkudega.

#### **Planeeritud lahendused**

Tehnovõrkude koondtabelit ei ole käesolevas planeeringus toodud, kuna see tuleks ebatäpne. Võrkude täpsemad pikkused selguvad kui on teada kui mitu hoonet krundile rajatakse ja missugune saab olema hoonetesisene logistika. Planeeritavate tehnovõrkude kavandamisel on arvestatud koostamisel olevate naabermaaüksuste detailplaneeringutega, mistõttu on tehnovõrkude planeeringu joonisel näidatud trassikoridorid jätkuvatena.

#### **OLMERE OVETE JA SADEVETE KANALISEERIMINE**

Krundi reovee- ja sadeveekanaliseerimine on planeeritud lahendada olemasolevasse tänavavõrku, lubatud on vajadusel kruntidele uute ühenduste rajamine. Parklaaladelt saastunud sadevesi tuleb enne tänavavõrku laskmist puhastada õli-liivapüüduris.

Pos 2 ja pos 5 kruntide sisestele olemasolevatele trassidele on vajalik seada servituudid. Vajadusel on lubatud antud äriefunktsiooniga kruntidel hoonete paigutamisega seoses liine ümber tõsta.

#### **VÄLISVEEVARUSTUS**

Planeeritavate kinnistute veega liitumine on kavandatud olemasolevast tänavatrassist.

Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitamiseks/ümbertõstmiseks koostatakse tööprojektid vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajatega.

Tuletõrjesevi on planeeritud olemasolevast hüdrandist. Olemasolev hüdrant on lubatud vajadusel tõsta teelalt ümber haljasalale.

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

---

### SOOJAVARUSTUS

Planeeritavad hooned on ette nähtud varustada gaasiküttega olemasoleva tänavatrassi baasil. Pos 7 krundile on vajalik seada servituut seoses kavandatava gaasitrassi kulgemisega.

Samas on lubatud kasutada ka muud lokaalkütte allikat (sh õli). Perspektiivis on võimalik liituda kaugkütte trassiga.

Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

### SIDEVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada sidega. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

### ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada elektriga. Antud alale on varasema detailplaneeringu järgi projekteeritud Härä alajaam, mille baasil on kavandatud maakaabliga planeeritava ala elektrivarustus. Elektrienergia tarbimine antud kruntidel on planeeritud krundi ning ärihoonete valgustuseks ja olmetehnoloogia toiteks.

Planeeritavale alale on kavandatud tänavavalgustus.

Antud elektrivarustuse lahendus ei garanteeri elektrienergia saamise võimalust ilma võrguühenduslepingu vormistamiseta ning liitumistasuta. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

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

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Olmejätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse, mis paigutatakse krundile kas spetsiaalsesse ehitisse -prügimaja- või leitakse konteineritele asukoht hoonesiseselt. Eraldiseisva prügimaja ehituslik lahendus peab olema krundi põhihoonega kokkusobiv. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoonete funktsionaalsest ja loogilisest lahendusest. Jäätmete äravedu võib teostada vastav ettevõtte.

Planeeritavatelt parklaaladelt kogunev sadevesi tuleb enne tänavaala sadeveekanalisatsioonitrassi juhtimist puhastada krundil õli-liiva püüduris.

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

Vajadus puudub.

**5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

**5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

<b>Krundi pos nr</b>	<b>pos 1- pos 9</b>	<b>pos 10- pos 13</b>
<b>Lubatud korruselisus</b>	<p><b>pos 1</b>- kuni 6 korrust</p> <p><b>pos 2- pos 3</b>- kuni 8 korrust</p> <p><b>pos 4</b>- kuni 3 korrust</p> <p><b>pos 5- pos 9</b>- kuni 4 korrust</p> <p>Ühe krundi piires peab hoonete korruselisus olema varieeruv, lubatud ei ole kõiki hooneid rajada maksimaalse lubatud korruselisusega. Lubatud on rajada lisaks maa-aluseid korruseid.</p>	-
<b>Katusekalded</b>	hoonete põhimahul 0°- 10°	-
<b>Katusekatte materjalid</b>	plekk või rullmaterjal	-
<b>Välisviimistluse materjalid</b>	<p>krohv, puit, kivi, vineer, betoon, kvaliteetsed metallmaterjalid või klaas</p> <p>Fassaadid peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt, ühe hoone puhul kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Kohustuslik on fassaadis kasutada klaaspindasid.</p>	-
<b>+/- 0.00</b>	lahendatakse projektiga	-
<b>Harjajoone suund</b>	paralleelselt või risti Kaupmehe tänava kulgemise suunaga	-
<b>Katuse tüüp</b>	lamekatus või kaldkatus	-
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	ei määrata	-

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

---

**MÄRKUS:** Kruntide hoonestusalad on määratletud selliselt, et on võimalik krunte liita ja hooned ehitada üle krundi piiride. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, ümbruskonnaga arvestav ning kvaliteetne.

#### **5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Servituudi seadmise vajadus on kruntidel pos 2, pos 5, pos 7 ja pos 9 seoses tehnovõrkude (vesi, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine, gaas) kulgemisega üle nimetatud kruntide. Kui trassid tõstetakse ümber tänava maa-alale, ei ole vajadust servituute seada.

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

Vajadus puudub.

#### **5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

1 Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Krundi hoonestamisel on krundi omanikul soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hästivalgustatud tee- ja parklaala;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- hea jälgitavus (videovalve);
- krundile juurdepääsude asukohtade varustamine tõkkepuudega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- hoonesse sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid.

Krundi omanikul on soovitatav hoonestamisel arvestada eelpool tooduga.

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

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava teemaga seotud peatükkide all.

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

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.



Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

---

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Käesolev detailplaneering on aluseks ärifunktsiooniga hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks.

Krundisisesed jalakäijate ning sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsutee realiseerib krundi igakordne omanik. Tehnovõrkude rajamine ja ümbertõstmine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omanike vahel.

Avalike teede, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi rajab ala arendaja. Soovitavalt rajada Vana-Narva mnt äärde planeeritud kergliiklustee olemasoleva tunneliga samaaegselt sõiduteede ja teiste kergliiklusteede ehitusega.

Planeeringuga tehakse aadressite ettepanek järgmiselt:

- pos 1- Kaupmehe tn 26
- pos 2- Kaupmehe tn 24
- pos 3- Kaupmehe tn 22
- pos 4- Kaupmehe tn 21
- pos 5- Kaupmehe tn 19
- pos 6- Kaupmehe tn 17
- pos 7- Kaupmehe tn 20
- pos 8- Kaupmehe tn 18
- pos 9- Kaupmehe tn 16
- pos 10- Kaupmehe põik
- pos 11- Kaupmehe tänav
- pos 12- Teemaa kü (nime ei muudeta planeeringuga)
- pos 13- Kiilu kü

### **5.20. Lähtetingimuste muutmise**

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

### 5.21. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostamisse on kaasatud planeeritava maa-ala kinnisasja omanikud ning kavandatavate tehnovõrkude omanikud/valdajad ja teised asjast huvitatud isikud. Koostöö kokkuvõtte on esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 4. Koostöö kokkuvõtte

Jrk nr	Koos-kõlastatav instants	Koos-kõlastuse kuupäev	Koos kõlastaja ametinimi ja nimi	Koos-kõlastuse asukoht	Märkused
1	Lõuna- Eesti Päästkeskus	7.08.2007 nr 7-13/2-590	peainspektor Pjotr Vorobjov	planeeringu lisad	-
2	Tartu Teedevalitsus	3.09.2007 nr 199	arengu- ja programmi-osakonna juhataja Aare Lepik	planeeringu lisad	-
3	Tartumaa Keskkonnan teenistus	21.06.2007. a kirjaga nr 41-12-3/31606-2	juhataja Jalmar Mandel	planeeringu lisad	-
4	OÜ Raadimõisa Gaas	7.08.2007	Toomas Ruusmaa	planeeringu lisad	-
5	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk	1.08.2007 nr 5459	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnajuhtivspetsialist Enn Kitsnik	planeeringu lisad	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
6	Tartu Veevärk AS	1.08.2007 nr 638	üle vaadatud /allkiri/	planeeringu lisad	-
7	Tartu linn	kirjavahetus e-mailiga asub planeeringu lisade osas		planeeringu lisad	
8	AS Merko Tartu	7.08.2007	projektidirektor Juhan Varik	planeeringu lisad	-

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering

---

## **6. Detailplaneeringu vormistamine**

Detailplaneering on vormistatud valdavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruses nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused` sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` alusel.

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
detailplaneering

---

KAARDID

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
detailplaneering

---

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
detailplaneering

---

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
detailplaneering

---

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
detailplaneering

---



Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
detailplaneering

---

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
detailplaneering

---

Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa  
detailplaneering

---

LISAD