



Maastikuarhitektuuribüroo
TERAV KERA OÜ

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

Staadium: Detailplaneering
Objekt: Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
13, 14, 15 maaüksused ja lähiala
Aadress: Tartumaa, Tartu vald, Tila küla
Töö nr: DP 04/07

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Janek Elken
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	6
5.1.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	6
5.2.	Olemasoleva olukorra analüüs.....	7
5.3.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
5.4.	Kruntide ehitusõigus	8
5.5.	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
5.6.	Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
5.7.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
5.8.	Ehitistevahelised kujad	11
5.9.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
5.10.	Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
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	12
5.12.	Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	12
5.13.	Arhitektuurinõuded ehitistele	12
5.14.	Servituutide vajaduse määramine	13
5.15.	Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	13
5.16.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	13
5.17.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
5.18.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	14
5.19.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	14
5.20.	Lähtetingimuste muutmine	15
5.21.	Koostöö detailplaneeringu koostamisel.....	16
6.	Detailplaneeringu vormistamine	17

Graafiline osa. Kaardid

1.	Situatsiooniskeem, M 1: 10000	lk 19
2.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000	lk 20
3.	Olemasolev olukord M 1:1000	lk 21
4.	Planeeringu põhikaart M 1:1000	lk 22
5.	Tehnovõrkude planeering M 1:1000	lk 23
6.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	lk 24

LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 13.06.2007.a korraldus nr 262 Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta lk 26
2. Detailplaneeringu lähteülesanne lk 27-35
3. Tartu vallavalitsuse 14.06.2007.a kiri nr 7-2/901 lk 36
4. Tartu vallavalitsuse 14.06.2007.a kiri nr 7-2/902 Tartu maavalitsusele lk 37
5. Tartu vallavalitsuse 14.06.2007.a kiri nr 7-2/903 Postimehele lk 38-39
6. väljavõte ajalehest Postimees lk 40
7. Tartu vallavalitsuse 11.07.2007.a kiri nr 7-2/1046 Tartu maavalitsusele lk 41
8. Tartu vallavalitsuse 11.07.2007.a kiri nr 7-2/1065 Tartumaa Keskkonnateenistusele lk 42
9. Tartu Maavalitsuse 17.07.2007.a kiri nr 9-2/1726 lk 43
10. Tartumaa Keskkonnateenistuse 10.08.2007.a kiri nr 41-12-3/36164-2 lk 44
11. Maaameti 15.08.2007.a kiri nr 6.2-3/7497 lk 45
12. koostöö Tartu linnavalitsusega lk 46
13. koostöö võrguvaldajate ja teiste ametiasutustega lk 47-48
14. Tartu vallavalitsuse 5.09.2007.a korraldus nr 389 Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta lk 49
15. väljavõte ajalehest Postimees lk 50
16. Tartu Maavalitsuse 8.10.2007.a kiri nr 2.1-6/2257-1 lk 51
17. Tartu vallavolikogu 17.10.2007.a otsus nr 184 lk 52
18. väljavõte ajalehest Postimees lk 53

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Janek Elken. Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 12.06.2007.a.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise 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 muuta kehtivat detailplaneeringut kruntide ehitusõiguse ja hoonestusalade suhtes. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, liikluskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala suurus on 5 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kaupmehe tn 15** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0808);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa, korruselamumaa;
- omanik- Janek Elken;
- pindala- 3229m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 14** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0768);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 3815m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 13** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0807);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa, korruselamumaa;
- omanik- Janek Elken;
- pindala- 3785m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 12** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0767);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 3529m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 11** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0989);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa, korruselamumaa;
- omanik- Janek Elken;
- pindala- 3916m²;

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

- nimi- **Kaupmehe tn 10** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0766);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 3780m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 9** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0988);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa, korruselamumaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 3987m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 8** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0765);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 4686m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 7** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0987);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa, korruselamumaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 3901m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 6** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0764);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 4252m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 5** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0986);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa, korruselamumaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 4041m²;
- nimi- **Kaupmehe tn 4** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0763);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- omanik- OÜ Raadimõisa Kinnisvara;
- pindala- 3387m²;
- nimi- **Kaupmehe** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0985);
- maakasutuse sihtotstarve- transpordimaa;
- pindala- 4,64ha (planeeringualasse jääb osaliselt).

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.

Koostamisel olev Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneering;

Tartu valla ehitusmäärus;

Tartu valla arengukava;

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

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 territooriumil Tartu vallas. Ala külgneb idast Vana-Narva maanteega, põhjast Kaupmehe tänavaga, läänest kavandatud haljasalaga ja lõunast Mõisapuiestee tänavaga. Planeeritav ala paikneb territooriumil, 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 maanteelt Mõisapuiestee tänava kaudu. Lisaks pääseb planeeringualale ka Vana-Narva mnt ringristmikult Kaupmehe tänava kaudu.

Nimetatud 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.

Planeeritavas alas kulgeva Kaupmehe tänava projektijärgne sõiduteeosa laius on 7m, sõidutee äärde mõlemale poole on kavandatud kõnniteed, kõnniteid eraldab sõiduteest haljaseraldusriba.

Planeeringulahendus ei näe ette muutusi olemasolevate planeeringualasse jäävate tänavate liikluskorralduse ja tänavajaotuste osas ning kontaktvööndi tänavate liikluslahenduse osas. Planeeringu põhikaardil on näidatud krundi piiride osad, kust on lubatud rajada juurdepääse kruntidele ja kust on antud tegevus keelatud. Sõiduteedega paralleelselt on kavandatud ka jalakäijate ja jalgratturite liiklemine, täiendavalt on kavandatud kergliiklustee Vana-Narva mnt poolsesse planeeritava ala ossa. Planeeritud liikluskeem, juurdepääsud planeeritavale

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad vt planeeringu põhikaardilt.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, planeeringualast lõuna-, lääne- ning põhjapoolse jääva piirkonna äri- ja korruselamumaa sihtotstarbega kruntide suurused jäävad keskmiselt alla 4000 m².

Kontaktvööndi varemplaneeritud piirkonda (Kaupmehe tn, Pärna allée tn) on kavandatud valdavalt kuni 3-korruselised madalkatustega betoon-, kivi-, puit- ja krohvviimistlusega korterelamud ning ärihooned, kus igale krundile on kavandatud kuni 2 hoonet. Planeeritavast alast põhjapool paikneva koostamisel oleva Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneeringuga kavandatakse alale kuni 8-korruselised ärifunktsiooniga hooned. Planeeritavast alast läänepoolse jäävale kontaktalale on varasemate detailplaneeringutega ette nähtud kuni 2-korruselised kaldkatustega üksikelamud.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuga käsitletav ala hõlmab Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksusi ja osaliselt Mõisapuiestee ning Kaupmehe tn maa-ala. Planeeritavate maaüksuste olemasolevad sihtotstarbed on korruselamumaa, ärimaa ja transpordimaa ning kruntide pindalad keskmiselt pisut alla 4000m². Planeeritava ala suurus on ca 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 vee-, kanalisatsiooni-, sadevee- ja gaasitrass ning side- ja elektriliine. Lisaks on pooleli teedevõrgu väljaehitamine.

Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele on Vana- Narva maanteelt, Mõisapuiestee ja Kaupmehe tänavate kaudu (osaliselt juurdepääsu rajamine pooleli). 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 tunnelid.

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.

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevate katastriüksuste piire planeeringuga ei muudeta.

Planeering jätab võimaluse krunte vajadusel liita. Omavahel võib liita Kaupmehe tn 4, 6, 8, 10, 12 ja 14 krunte.

5.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Kaupmehe 4, 6, 8, 10, 12, 14	Kaupmehe 5, 7, 9, 11, 13, 15
Krundi planeeringu – järgne suurus	Planeeringuga ei ole kavas kruntide pindalasisid ja piire muuta.	
Krundi planeeringu- järgne kasutamise sihtotstarve	100% Ä- ärimaa	30% Ä- ärimaa, 70% EK- korruselamumaa NB! Planeering jätab võimaluse antud kruntidele 100% korterelamu funktsiooniga hoonete püstitamiseks ja vajadusel muuta krundi kasutamise sihtotstarvet 100% korruselamumaaks.
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	majutushoone, toitlustushoone, büroo- ja administratiivhoone, jaekaubandushoone, teenindushoone sh tankla, korterelamu	
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2	
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Kaupmehe 4 -1100m ² Kaupmehe 6 - 1700m ² Kaupmehe 8 - 1800m ² Kaupmehe 10 -1500m ² Kaupmehe 12 - 1400m ² Kaupmehe 14 – 1500m ²	Kaupmehe 5 – 1200m ² Kaupmehe 7 – 1170m ² Kaupmehe 9 – 1195m ² Kaupmehe 11 – 1175m ² Kaupmehe 13 – 1135m ² Kaupmehe 15 – 970m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	harja/parapeti maksimaalne kõrgus kuni 16m	harja/parapeti maksimaalne kõrgus kuni 15m
Maapinna absoluut- kõrguste vahemik krundil	Kaupmehe 4 – 56.00-57.40 Kaupmehe 6 – 56.48-57.77 Kaupmehe 8 – 56.20-57.12 Kaupmehe 10 - 55.67-56.87 Kaupmehe 12 - 55.25-56.02 Kaupmehe 14 – 55.23-56.09	Kaupmehe 5 – 54.55-55.33 Kaupmehe 7 – 54.58-55.10 Kaupmehe 9 – 55.18-55.84 Kaupmehe 11 – 54.84-55.80 Kaupmehe 13 – 54.28-55.12 Kaupmehe 15 – 54.18-55.23

MÄRKUS: Planeering jätab võimaluse krunte liita. Liita võib omavahel Kaupmehe tn 4, 6, 8, 10, 12 ja 14 krunte.

Planeeringualasse osaliselt jäävate tänavate kruntide kasutamise sihtotstarve on transpordimaa, planeeringuga seda ei muudeta.

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

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

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liikluskorralduse lahenduse kajastamisel on arvestatud koostamisel oleva Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tänava kvartali põhjaosa detailplaneeringuga ja koostatud ning osaliselt realiseeritud Kaupmehe tänava projektiga.

Planeeringualasse jäävate Kaupmehe tn ja Mõisapuiestee tn osas 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.

Täiendavalt on planeeritud kergliiklustee Vana-Narva mnt äärde.

Planeeringualasse jäävate Kaupmehe tn ja Mõisapuiestee tn kaitsevööndi ulatuseks on määratud 0m, Vana-Narva mnt kaitsevöönd on 50m.

Krundisiseselt kavandada jalakäijate liikumisteed sõidukite liikumistsoonist eraldatuna.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Uute teosade kõrgusarvud kajastuvad varasema detailplaneeringu alusel koostatud teeprojektis, mida käesoleva planeeringuga ei ole kavas muuta.

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 parkimisnormatiividest äärelinna kohta. Korterite kohta kavandada minimaalselt 1.5 parkimiskohta. Korterelamute arendaja peab tagama, et korterite omanike autode parkimine lahendatakse omal krundil ja tänavaalal parkimine oleks minimaalne ning lühiajaline. Planeeringu põhikaardil ei ole parkimisalasid välja joonistatud va osaliselt Kaupmehe tn 4, 6, 8, 10, 12 ja 14 kruntidel, kus parkimisalad on kavandatud teekaitsevööndisse. Parkimisalasid on lubatud projekteerida planeeritud hoonestusala sisse maa peale krundi välialale ja hoonemahu siseselt. Parkimisalad tuleb jaotada haljastuse abil väiksemateks

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

üksusteks. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Kruntidele juurdepääsud on kavandatud otse Kaupmehe tn-lt, 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.

Krundisise teede ja parkimisalade vertikaalplaneerimine lahendatakse projektiga.

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

Kõik planeeringualasse osaliselt jäävatele transpordimaa sihtotstarbega kruntidele kavandatud teealad on planeeritud avalikku kasutusse.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval alal säilitamist väärivat 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 ärimaa sihtotstarbega krundil olema minimaalselt 10%, korruselamumaa/ärimaa sihtotstarbega krundil 30% krundi pindalast. Parklaalad jagada haljastuse abil väiksemateks osadeks (soovitavalt kuni 10 parkimiskohaga üksusteks). Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Soovitav on haljastus lahendada haljastusprojektiga.

Krundi piiridele piirdeaedu soovitavalt mitte rajada, piirata võib krundi osa turvalisuse eesmärgil. Rajamise korral peavad piirdeaied olema azuurse struktuuriga, hoone arhitektuuriga sobivad, 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 õli-liivapüüduuri sadeveekanalisisatsioonitrassi. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala 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-2.

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, osaliselt elektriliitumisühendused ja sidetrass. Täiendavat välja ehitamist vajavad Kaupmehe tänaval sidetrass, tänavavalgustusliin ning osade kruntide elektriliitumised. Rajatud on hüdrandid ja kruntide liitumised eelpool nimetatud võrkudega.

Planeeritud lahendused

OLMEROOVETE JA SADEVETE KANALISEERIMINE

Kruntide 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. Planeeritaval alal on reoveekanaliseerimisvõrk ja sademeveekanaliseerimisvõrk koos kruntide liitumistega projektijärgselt välja ehitatud.

VÄLISVEEVARUSTUS

Planeeritavate kinnistute veega liitumine on kavandatud olemasolevast tänavatrassist, lubatud on vajadusel kruntidele uute ühenduste rajamine. Planeeritaval alal on veetrass koos kruntide liitumistega projektijärgselt välja ehitatud.

Tuletõrjevesi on planeeritud olemasolevatest hüdrantidest Kaupmehe tänavalt.

SOOJAVARUSTUS

Planeeritavad hooned on ette nähtud varustada gaasiküttega olemasoleva tänavatrassi ja liitumisühenduste baasil.

Samas on lubatud kasutada ka muud lokaalkütte allikat. 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. Kaupmehe tn alale on planeeritud sidetrass.

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada elektriga. Antud alale on varasema detailplaneeringu järgi projekteeritud kruntide liitumisühendused ja osaliselt ka välja ehitatud. Planeeringus kajastub lisaks varemkoostatud projekti välja ehitamata osa. 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. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse, mis paigutatakse krundile kas spetsiaalsesse ehitisse -prügimajja- 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 sadeveekanaliseerimist juhtimist puhastada krundil õli-liiva püüduris.

5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsealade 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 2. Arhitektuurinõuded

<i>Krundi aadress</i>	<i>Kaupmehe 4, 6, 8, 10, 12, 14</i>	<i>Kaupmehe 5, 7, 9, 11, 13, 15</i>
------------------------------	--	--

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Krundi aadress	Kaupmehe 4, 6, 8, 10, 12, 14	Kaupmehe 5, 7, 9, 11, 13, 15
Lubatud korruselisus	Kuni 4 maapealset korrust. Lubatud on rajada lisaks maa-aluseid korruseid (kuni 2).	
Katusekalded	hoonete põhimahul 0°- 10°	
Katusekatte materjalid	plekk või rullmaterjal	
Välisviimistluse materjalid	Krohv, puit, kivi, vineer, betoon, kvaliteetsed metallmaterjalid või klaas. Fassaadid peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt, ühe hoone puhul kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Kohustuslik on fassaadis kasutada klaaspindasid. Kaupmehe tn 4, 6, 8, 10, 12, 14 hoonetel peavad esinduslikud fassaadid olema nii Kaupmehe tn kui Vana- Narva mnt poolses küljes.	
+/- 0.00	lahendatakse projektiga	
Harjajoone suund	paralleelselt või risti Kaupmehe tänava kulgemise suunaga	
Katuse tüüp	lamekatus või kaldkatus	
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata kohustuslikku joont, ehitusjoon peab aga kulgema paralleelselt või risti Kaupmehe tänava kulgemise suunaga.	

MÄRKUS: Kaupmehe tänava Vana-Narva mnt poolsete kruntide hoonestusalad on määratletud selliselt, et on võimalik krunte liita ja hooneid ehitada üle krundi piiride.

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, ümbruskonnaga arvestav ning kvaliteetne.

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise vajadus on Kaupmehe 14 krundil seoses olemasolevate tehnovõrkude (vesi, sadeveekanaliseerimine) kulgemisega üle nimetatud maaüksuse.

5.15. Vajaduse korral riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

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;
- 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.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

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

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

Avalikud teed, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee ärajuhtimissüsteemi rajab ala arendaja.

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Korterelamutele ehituslubade väljastamise eelduseks on külgnevale üldmaa sihtotstarbega krundile (79401:006:0802) haljastuse (sh kõrghaljastus ja jalgteed) rajamine.

5.20. Lähtetingimuste muutmine

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

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering

5.21. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

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

Tabel 3. 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 7-13/2-591	peainspektor Pjotr Vorobjov	planeeringu lisad	-
2	Tartu Teedevalitsus	3.09.2007 nr 199	arengu- ja programmi-osakonna juhataja Aare Lepik	planeeringu lisad	-
3	Tartumaa Keskkonna-teenistus	10.08.2007. a kirjaga nr 41-12-3/36164	Keskkonna-korralduse peaspetsialist Ivo Ojamäe	planeeringu lisad	Vt koos-kõlastuskiri
4	OÜ Raadimõisa Gaas	7.08.2007	Toomas Ruusmaa	planeeringu lisad	-
5	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk	1.08.2007 nr 5462	OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnajuhtivspetsialist Enn Kitsnik	planeeringu lisad	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
6	Tartu Veevärk AS	1.08.2007 nr 637	üle vaadatud /allkiri/	planeeringu lisad	-
7	Tartu linn	saadetud e-mail 11.07.2007	vastust ei tulnud 3 nädala jooksul, seega loeme kooskõlastatuks	planeeringu lisad	
8	AS Merko Tartu	7.08.2007	projektidirektor Juhan Varik	planeeringu lisad	-
9	Maaamet	15.08.2007. a kirjaga nr 6.2-3/7497	Peadirektori esimene asetäitja peadirektori ülesannetes Raivo Vallner	planeeringu lisad	-

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala 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.

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

KAARDID

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

Tila külas asuvate Kaupmehe tänav 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
maaüksuste ja lähiala detailplaneering

LISAD