

Tartu maakond
Tartu vald
Tila ja Vahi küla

**Jöhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva
maantee vahelise ala detailplaneeringu
I ETAPP**

Projektijuht:
Kärt Pill

Planeerija:
Kärt Pill

SISUKORD

1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja.....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	13
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	18
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	19
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	21
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	21
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	22
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga.....	24
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	25
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	25
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	25
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	26
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	26
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	26
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	27
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	28
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	28
Kooskõlastuste kokkuvõte.....	29

JOONISED:

Leht 1	Situatsiooniskeem M 1:20 000
Leht 2	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:10 000
Leht 3	Olemasolev olukord M 1:4 000
Leht 4	Planeeringu põhikaart M 1:2 000
Leht 5	Maakasutus ja kitsendused M 1: 4 000
Leht 6	Tehnovõrkude planeering M: 1:2 000
Leht 7	Illustreeriv joonis

Kärt Pill, planeerija / / 25.05.09

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on planeeringualasse jäävate kinnistute omanikud: Marju Truus, AS Merko Tartu; Arvo Laur, OÜ Ülenurme Investeeringud; Gennadi Nopason, Epp Karike Sonin ja Vambola Orav.

2. Detailplaneeringu koostaja

Detailplaneeringu koostajaks valiti konkursi korras Ülenurme Investeeringud OÜ.

Planeeringu gruppi kuuluvad:

- Planeeringu projektijuht ja planeerija

Kärt Pill (Ülenurme Investeeringud OÜ, Viljandi mnt 13, Tartu 50412. tel 5185096)

- Teede konsultant

Elmo Jahhu (OÜ Jahhu Projekt, Männi 11-3, Kambja alevik, Kambja vald, Tartumaa 62001)

- Tehnovõrkude konsultant

Andres Piir (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, Turu 30, Tartu 51013)

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kujundada alale terviklikult funktsioneeriv arhitektuurselt kvaliteetne olemasolevasse situatsiooni sobituv linnaruum. Planeeringuga jagatakse maaüksused kruntideks, määratakse kruntide ehitusõigused ning antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, teedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala suurus on 100,34 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta on toodud tabelis 3.1.

Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu lahendus on jaotatud kahte etappi. Käesolev planeering käsitleb esimese etapi lahendust (A kuni E sektor).

Tabel 3.1 Andmed planeeritavate maaüksuste kohta*.

<i>Katastriüksuste nimi</i>	<i>Omanik</i>	<i>Katastriüksuste tunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala ha</i>	<i>Sektor**</i>
Mõisapõllu	Eesti Vabariik	79401:006:0962	Maatulundusmaa	14,47	A
Ignatsi	AS Merko Tartu	79401:006:0389	Maatulundusmaa	7,34	B
Suure – Riistapuu	Marju Truus	79401:006:0630	Maatulundusmaa	9,13	C
Saare	Mare Laur	79401:006:0414	Maatulundusmaa	8,61	D
Mustanõlva	Rending OÜ	79401:006:1032	Maatulundusmaa	6,53	E

Mustavee	Rending OÜ	79401:006:1029	Maatulundusmaa	5,74	
Mustametsa	Rending OÜ	79401:006:1031	Maatulundusmaa	3,9	
Mustaperve	Rending OÜ	79401:006:1033	Maatulundusmaa	4,93	
Mustääre	Rending OÜ	79401:006:1036	Maatulundusmaa	4,44	
Mustapõllu	Rending OÜ	79401:006:1034	Maatulundusmaa	4,21	
Mustaserva	Rending OÜ	79401:006:1035	Maatulundusmaa	4,29	
Musta	Ülenurme Investeeringud OÜ	79401:006:1030	Väikeelamumaa	0,3505	
Tähe	Gennadi Nopason	79401:006:0109	Maatulundusmaa	1,52	F
Tähe	Gennadi Nopason	79401:006:1002	Maatulundusmaa	7,61	
Niina	Niina Štšepetova	79403:002:0034	Elamumaa	0,4233	G
Simane	Elfrida Simane	79401:006:0500	Elamumaa	1,8476	G
Kungla	Andrus Agarmaa	79403:002:0419	Maatulundusmaa	0,7141	G
Murula	Epp Karike Sonin	79403:002:0508	Maatulundusmaa	12,41	H
Hanna	Vambola Orav	79403:002:0314	Maatulundusmaa	1,8811	I
			Kokku	100,3466	

* Andmed vastavalt kinnistusraamatu väljavõttele (seisuga 10.03.09).

**Selgitamaks paremini omandisuhteid maa-alal, on planeeringuala jaotatud sektoriteks (vt ka joonist „Olemasolev olukord“, leht 3).

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“;
- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartu valla üldplaneering;
- Naaberpiirkonna detailplaneeringud.

Kehtivad detailplaneeringud antud alal puuduvad.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Tartu maakond Tartu vald, Vahi ja Tila küla Suure – Riistapuu, Ingatsi, Saare, Mõisapõllu, Tähe, Simane, Niina, Kunla, Murula, Hanna ja Vana – Narva mnt katastriüksuste geoluse mõõdistuse mõõtkavas 1:1000 on koostatud Tartu Maakorralduse OÜ, tegevuslitsentsi number 211MA – k 13.05.1996. Töö number on EK - 6087 . Mõõdistused on teostatud novembris 2007. aastal. Koordinaadid L – EST 97 süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis. Eelnevalt, 2006 aasta novembris, oli mõõdetud sama firma pool Musta, Mustanõlva, Mustaperve, Mustaääre, Mustaserva, Mustapõllu, Mustametsa, Mustavee katastriüksuste geodeetiline alusplaan, töö numbriga KE-5967. Maa-ala plaan on koostatud mõõtkavas 1:1000 ja koordinaadid L – EST 97 süsteemis ning kõrgused Balti süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu valla lõuna osas ca 1 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist. Ala läbib külapiir – 80% alast asub Vahi külas ning ülejäänud ala jääb Tila külla. Planeeringualast ca 1,5 kilomeetri kaugusele edelasuunda jääb Emajõgi, ca 700 meetri kaugusele idasuunda Raadi lennuväli, ca 1,2 kilomeetri kaugusele lõunasuunda Raadi järve ääres olev Raadi mõisa hoonekompleks. Detailplaneeringu lähipiirkonda võib pidada valla aktiivseima arenguga piirkonnaks, mille piirkonna arengueeldused tulenevad logistiliselt heast asukohast Tartu-Jõgeva-Aravete ja Jõhvi – Tartu - Valga liiklusmagistraalide suhtes ning piirnemisest Tartu linnaga. Planeeringuala asukoha skeem on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“, leht 1.

Planeeringuala külgneb kolmest küljest maanteedega – idast Tartu – Vahi, põhjast Jõhvi – Tartu – Valga ja idast Vana – Narva maanteega. Olemasolevatele hoonetele toimub juurdepääs otse maanteelt. Planeeringualale on väljaehitatud neli mahasõitu – üks Vana – Narva maanteelt ja kolm Jõhvi – Tartu – Valga maanteelt. Nimetatud mahasõidud likvideeritakse planeeringu rakendamisel. Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale rajatakse kaks uut ringristmikku – üks Tartu – Vahi maanteele, teine Vana – Narva maanteele. Viimase ringristmiku täpne paiknemine pannakse paika detailplaneeringu II etapiga.

Maa-alale on planeeritud kaks kogujateed – põhimagistraal hakkab kulgema Raadi lennuväljalt Tartu – Vahi maanteele, teine tee on planeeritud Vana – Narva maanteelt, mis kulgeb kuni eelpool mainitud põhimagistraalile. Kergliiklusteed on planeeritud kõikide planeeringuala ümbritsevate maanteedee äärde. Samuti on planeeritud antud planeeringualale läbiv kergliiklusteede võrgustik, mis võimaldab liikuda erinevate elamu – ja tööstuspiirkondade vahel. Haljastuse planeerimisel on järgitud, et alale tekib läbiv

rohekoridoride võrgustik koos suuremate tuumaladega.

Tartu linna- ning kaugbussiliinide liiklus kulgeb mööda planeeringuala vahetus läheduses asuvaid maanteid ning linna tänavaid. Tartu linna äärealal mööda Vahi tn kulgeb autobussiliin nr 7. Jõhvi – Tartu – Valga maantee ääres, Vahi tööstuspargi läheduses, on maaliini bussipeatus. Planeeritavale alale on planeeritud neli bussipeatust, mis tulevikus peaks tagama ühistranspordi ühenduse Tartu linnaga. Kahe bussipeatuse täpne paiknemine pannakse paika planeeringu II etapiga. Planeeritud liikluskeem, juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel „Planeeringu põhikaart“, leht 4.

Käsitletavas piirkonnas on hajaasustusala ning talukompleksid väljakujunenud Saare, Musta, Tähe (7901:006:1002), Simane ja Niina kinnistutel.

Arvestades, et planeeringuala külgneb kolmest küljest maanteedega on see asukoht kõige parem just äripindade jaoks. Kuna planeeringuala piirneb lõunast elamupiirkonnaga, on ka käsitletavale maa-ala põhja poole planeeritud väikeelamupiirkond koos rohevõrgustiku tuumalaga. Kui antud ala välja arendada, tekib piirkonnast ühtne tervik - väikeelamupiirkonna üleminek korterelamupiirkonnaks, sealt üleminek äripiirkonnaks. Väikeelamupiirkonda on planeeritud krunt ühiskondliku hoone tarvis. Planeeringu koostamise hetkel on kohaliku omavalitsuse huvi sinna rajada lastead. Hoonete korruselisuse määramisel on arvestatud, et arendustegevus sulanduks piirkonda. Kuna Vahi külas asuvate Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneeringuga (töö nr DP06 – 004) on planeeritud maksimaalne korruselisus kuni 16 korrust bürootornidel, siis antud planeeringualal langeb korruselisus idast läände.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid seoseid illustreerib joonis „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“, leht 3.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuga käsitletav ala hõlmab maa-ala, mis jääb kolme maantee (Tartu – Vahi mnt, Jõhvi – Tartu - Valga mnt, Vana – Narva mnt), Raadimõisa elamurajooni ja planeeritava Raadimõisa ostukeskuse maa-ala vahele. Planeeritavate maaüksuste olemasolevad sihtotstarbed on maatulundusmaa ja elamumaa.

Ala on kasutatud loodusliku rohumaana. Põllumaid ei ole kasutatud ca 10 aastat põllumajandus eesmärgil ning nad on hakanud võsastuma. Territooriumil on kaks suuremat

metsatukka, üks neist ala kirdeosas (ca 1 ha suurune) ja teine keskosas (ca 0,5 ha suurune). Hoonetekomplekside õueala haljastus on mitmekesine, enam esinevad puuliigid on: harilik sirel, harilik toomingas, harilik vaher, aedõunapuud ja teised koduaedadele iseloomulikud puuliigid. Jõhvi – Tartu – Valga maantee lõunaserva ääristab arukaskede puuderivi.

Planeeringuala asub Ugandi lavamaa lainjal moreentasandikul, suurem osa uuringualast jääb Raadi - Maarjamõisa maetud ürgoru kohale. Vaadeldav ala on väga liigniiske, ajutist pinnavett võib kohata nõgudes ja lohkudes. Pinnasevee tase jääb maapinnast 0,4...4,5 m sügavusele, abs kõrgusele 46,25...50,25 m. Kevadel ja sügisel suurvete ajal võib veetase tõusta 0,5 m võrra. Moreenpinnaste peale hakkab kevadiste suurvihmade ajal kogunema ülavesi. Tuleb arvestada, et suurvete ajal võib lühiajaliselt moreeni peale tekkida ülavee kiht. Ala läbib kaks endist maaparandus eesvoolu, samuti võib leida alalt väiksemaid kraave ja tiike. Planeeringualale on koostatud OÜ Rakendusgeoloogia poolt ehitusgeoloogilise uurimustöö aruanne (töö nr08-057). Aruanne on toodud lisades.

Vaadeldav ala on vahelduva reljeefiga. Ühtlane langus on kirdest kagusse. Maapinna kõrguste vahe on kuni 12 meetrit. Kõige kõrgem koht ulatub üle 57 meetri merepinnast, samas madalaima koha absoluutkõrgus on 45 meetrit. Alal keskosas asub inimtekkelisi pinnavorme – tiigid, kraavid, künkad.

Olemasolevad kommunikatsioonid paiknevad valdavalt põhimaanteede ääres ning planeeringuala sisemaal nende laiendamise vajadus seni on puudunud. Olemasolevaid elamuid teenindavad 0,4 kV õhuliinid. Vee – ja kanalisatsiooniühendused on lahendatud lokaalselt – salvkaevude ja immutussüsteemi põhjal.

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- 0,4 kV pingega õhuliini kaitsevöönd on 2 meetrit. Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge.
- Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Jõhvi – Tartu – Valga ja Vana – Narva riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Tartu – Vahi kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 meetrit.
- Riigimaanteedel on sanitaarkaitsevöönd, mille mõjuala määramise aluseks on perspektiivne liiklussagedus, mitte olemasoleva tee tehnilised näitajad, kuna müra

sõltub liiklussagedusest. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoones kui väljaspool hooneid) maanteeliiklusest põhjustatud müratase suure tõenäosusega ületab kehtestatud normtaseme. Seega on vajalik tervise kaitseks normmürataseme tagamiseks võtta tarvitusele müra leevendavaid meetmeid. Jõhvi – Tartu – Valga maantee on sanitaarkaitsevöönd 300 meetrit, Vana – Narva maantee 200 meetrit.

Hetkel on vaadeldava ala kontaktvööndi oluliseim müraallikas planeeringuala idaküljega piirnev Vana – Narva maantee, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli Maanteeameti 2007. a liiklusloenduse põhjal 3850 sõidukit (sh 5 % raskesõidukeid). Kehtestatud piirkiirus, vahetult planeeringualaga külgnevas teelõigis, on 90 km/h. Planeeringualaga põhjast külgneva Jõhvi-Tartu-Valga maantee 2007. aasta liiklussagedus vaadeldavas teelõigis (km 126,4-130,2) oli 1239 sõidukit ööpäevas (sh 11 % raskesõidukeid), piirkiirus samuti 90 km/h. Tartu-Vahi tee liiklussagedus planeeringualast läänes oli 1200 sõidukit ööpäevas (raskeliiklust hinnanguliselt 10 %).

Perspektiivis võib vaadeldavas piirkonnas prognoosida märgatavat liikluskoormuste suurenemist, seda nii käesoleva planeeringu realiseerimisest kui ka üldistest liikluse kasvutrendidest ja lähialade arendustegevusest tulenevalt. Planeeringualale on koostatud OÜ Hendrikson & Ko poolt müra modelleerimine ja hinnangu aruanne (Töö nr: 1136/08). Aruanne on toodud lisades.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, võib välja lugeda, et maa-ala loodenuk jääb nõrgalt kaitstud põhjeveega alale. Tartu valla üldplaneeringuga lubatud maakasutused on keskuse maa ja planeeringuala edelaosas haljasala ning parkmetsa maa. Planeeritav lahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis „Olemasolev olukord“, leht 3.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringu algatamise eelsed ja planeeringujärgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 5.3.1.

Tabel 5.3.1 Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev maaüksuse aadress**	Olemasoleva maaüksuse sihtotstarve**	Olemasoleva maaüksuse pindala (ha)**	Planeeringujärgne krundi pindala (m ²)	Planeeringujärgne krundi sihtotstarve*	Olemasolevast maaüksusest moodustatavad krundid (positsiooni nr)
Mõisapõllu	Maatulundusmaa	14,47	1 409	100% Elamumaa	A - 1
			1 303	100% Elamumaa	A - 2
			1 308	100% Elamumaa	A - 3
			1 301	100% Elamumaa	A - 4
			1 396	100% Elamumaa	A - 5
			1 442	100% Elamumaa	A - 6
			1 301	100% Elamumaa	A - 7
			1 302	100% Elamumaa	A - 8
			1 304	100% Elamumaa	A - 9
			1 349	100% Elamumaa	A - 10
			1 451	100% Elamumaa	A - 11
			26 649	100% Transpordimaa	A - 12
			7 045	100% Transpordimaa	A - 13
			2 024	100% Transpordimaa	A - 14
			12 117	100% Ühiskondlike ehitiste maa	A - 15
			54 446	100% Üldkasutatav maa	A - 16
			18 794	100% Üldkasutatav maa	A - 17
			6 254	100% Üldkasutatav maa	A - 18
			2 539	100% Üldkasutatav maa	A - 19
			144 734	Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku	
Ignatsi	Maatulundusmaa	7,34	6 369	100% Elamumaa	B - 1
			8 264	100% Elamumaa	B - 2
			8 394	100% Elamumaa	B - 3
			8 176	100% Elamumaa	B - 4
			8 083	100% Elamumaa	B - 5
			8 235	100% Elamumaa	B - 6
			8 334	100% Elamumaa	B - 7
			8 363	100% Elamumaa	B - 8

			3 614	100% Transpordimaa	B - 9
			1 664	100%Transpordimaa	B - 10
			2 976	100%Transpordimaa	B - 11
			914	100%Transpordimaa	B - 12
			73 386	<i>Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>	
Suure – Riistapuu	Maatulundusmaa	9,13	4 776	100% Ärimaa	C - 1
			4 576	100% Ärimaa	C- 2
			4 674	100% Ärimaa	C - 3
			4 164	100% Ärimaa	C - 4
			4 289	100% Ärimaa	C - 5
			4 361	100% Ärimaa	C - 6
			3 686	100% Ärimaa	C - 7
			3 806	100% Ärimaa	C - 8
			3 870	100% Ärimaa	C - 9
			3 880	100% Ärimaa	C - 10
			3 695	100% Ärimaa	C - 11
			3 873	100% Ärimaa	C - 12
			2 397	100% Elamumaa	C - 13
			2 332	100% Elamumaa	C - 14
			2 315	100% Elamumaa	C - 15
			2 530	100% Elamumaa	C - 16
			2 344	100% Elamumaa	C - 17
			2 318	100% Elamumaa	C - 18
			2 334	100% Elamumaa	C - 19
			2 287	100% Elamumaa	C - 20
			2 410	100% Elamumaa	C - 21
			2 349	100% Elamumaa	C - 22
			7 078	100% Transpordimaa	C - 23
5 326	100% Transpordimaa	C - 24			
3 682	100% Üldkasutatav maa	C - 25			
1 827	100% Üldkasutatav maa	C - 26			
			91 179	<i>Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>	
Saare	Maatulundusmaa	8,61	2 913	100% Ärimaa	D - 1
			2 636	100% Ärimaa	D- 2
			2 960	100% Ärimaa	D - 3
			2 987	100% Ärimaa	D - 4
			3 003	100% Ärimaa	D - 5
			3 024	100% Ärimaa	D - 6
			2 997	100% Ärimaa	D - 7

			2 735	100% Ärimaa	D - 8
			3 168	100% Ärimaa	D - 9
			3 041	100% Ärimaa	D - 10
			3 132	100% Ärimaa	D - 11
			2 976	100% Ärimaa	D - 12
			2 333	100% Elamumaa	D - 13
			2 276	100% Elamumaa	D - 14
			2 097	100% Elamumaa	D - 15
			2 280	100% Elamumaa	D - 16
			2 401	100% Elamumaa	D - 17
			2 027	100% Elamumaa	D - 18
			2 769	100% Elamumaa	D - 19
			2 495	100% Elamumaa	D - 20
			2 563	100% Elamumaa	D - 21
			3 504	100% Elamumaa	D - 22
			2 694	100% Elamumaa	D - 23
			6 559	100% Transpordimaa	D - 24
			5 032	100% Transpordimaa	D - 25
			3 436	100% Transpordimaa	D - 26
			1 580	100% Transpordimaa	D - 27
			2 842	100% Üldkasutatav maa	D - 28
			1 155	100% Üldkasutatav maa	D - 29
			309	100% Üldkasutatav maa	D - 30
			2 246	100% Üldkasutatav maa	D - 31
			86 170	<i>Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>	
Mustanõlva	Maatulundusmaa	6,53	3853	100% Ärimaa	E - 1
Mustavee	Maatulundusmaa	5,74			
Mustametsa	Maatulundusmaa	3,9	4 135	100% Ärimaa	E - 2
Mustaperve	Maatulundusmaa	4,93	3 967	100% Ärimaa	E - 3
Mustaääre	Maatulundusmaa	4,44	4 810	100% Ärimaa	E - 4
Mustapõllu	Maatulundusmaa	4,21	4 011	100% Ärimaa	E - 5
Mustaserva	Maatulundusmaa	4,29	3 320	100% Ärimaa	E - 6
Musta	Elamumaa	0,3505	5 907	100% Ärimaa	E - 7
			4 261	100% Ärimaa	E - 8
			5 945	100% Ärimaa	E - 9
			6 109	100% Ärimaa	E - 10
			9 640	100% Ärimaa	E - 11
			5 866	100% Ärimaa	E - 12

			5 501	100% Ärimaa	E - 13
			7 664	100% Ärimaa	E - 14
			7 873	100% Ärimaa	E - 15
			6 686	100% Ärimaa	E - 16
			4 526	100% Ärimaa	E - 17
			5 715	100% Ärimaa	E - 18
			4 286	100% Ärimaa	E - 19
			4 604	100% Ärimaa	E - 20
			6 470	100% Ärimaa	E - 21
			7 752	100% Ärimaa	E - 22
			6 500	100% Ärimaa	E - 23
			7 060	100% Ärimaa	E - 24
			6 972	100% Ärimaa	E - 25
			13 038	100% Ärimaa	E - 26
			7 079	100% Ärimaa	E - 27
			5 134	100% Ärimaa	E - 28
			5 751	100% Ärimaa	E - 29
			4 889	100% Ärimaa	E - 30
			4 459	100% Ärimaa	E - 31
			5 492	100% Ärimaa	E - 32
			12764	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis- kondlike ehitiste maa	E- 33
			15 400	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis- kondlike ehitiste maa	E - 34
			22 991	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis- kondlike ehitiste maa	E - 35
			11 803	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis- kondlike ehitiste maa	E - 36
			13 611	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis- kondlike ehitiste maa	E - 37
			13 149	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis- kondlike ehitiste maa	E - 38
			17 847	100% Transpordimaa	E - 39
			11 117	100% Transpordimaa	E - 40
			13 675	100% Transpordimaa	E - 41
			12 133	100% Transpordimaa	E- 42
			4 259	100% Üldkasutatav maa	E - 43

			1 248	100% Üldkasutatav maa	E - 44
			1 132	100% Üldkasutatav maa	E -45
			403	100% Üldkasutatav maa	E - 46
			3 196	100% Üldkasutatav maa	E - 47
			343 993	<i>Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>	

* Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 23.oktoobri 2008. a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

** Andmed vastavalt Kinnistusraamatu seisuga 10.03.09.

Kuna planeeringu koostamise hetkel ei ole täpselt teada hoonete kasutamise otstarve, on planeeringuga kruntide Pos E – 33 kuni E – 38 planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve määratud vahemikuna 80% - 100% ärimaa ja 0% - 20% ühiskondlike ehitiste maa, võimaldamaks planeeringu rakendamisel määrata krundile täpne katastriüksuse sihtotstarve (nt 85% ärimaa ja 15% ühiskondliku ehitise maa).

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 5.4.1) on määratud: krundi kasutamise sihtotstarve, põhihoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast ja hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Absoluutse kõrgusena pole planeeringus kõrgusi esitatud. Maa-alale tuleb koostada täiendav kuivendusprojekt, mis paneb paika maapinna planeeritava reljeefi.

Hoonete suurima ehitusaluse pindala all on mõeldud kõikide krundil paiknevate hoonete (põhi - ja kõrvalhoonete) ehitusaluste pindalade summat. Ühe põhihoone maksimaalne ehitusalune pindala võib olla järgnev:

- ühe korteriga elamu ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui 300 m²;
- kolme ja enama korteriga elamu ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui 1 100 m²;
- ärifunktsiooniga hoone (büroo- ja administratiivhooned ning kaubandus- ja teenindushooned) ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui 5000 m²;
- segafunktsiooniga hoone (avalikud ja ärihooned) ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui 5000 m²;
- haridus- ja teadushoonete ning meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hoonete ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui 2000 m² (Pos A - 15).

Krundile on lubatud rajada ka põhihoone funktsiooni toetavaid hooneid (nt kuur, individuaalgaraaž, saun, katlamaja, boilerjaam, jäätmehoidla hoone jms). Kõrvalhoonete arv

ei ole planeeringuga paika pandud, seda reguleerib täpsemalt kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud projekterimistingimused.

Planeeringuga on näidatud maksimaalsed ehitusõigused. Korruselisuse ja hoone kõrguse määramisel on arvestatud sellega, et tehnoruume on võimalik lahendada hoone mahus. Lahtiste tehnosõlmede (ventilatsiooni seadmed jms) paiknemine hoone katusel ei ole lubatud.

Tabel 5.4.1. Kruntide ehitusõigus

<i>Pos nr</i>	<i>Planeeritav sihtotstarve</i>	<i>Põhi- hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus/ korruse- lisus</i>	<i>Planeeringu- järgne krundi pindala (m²)</i>	<i>Suurim lubatud täisehituse % krundi pinnast</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusaalne pindala (m²)</i>	<i>Põhihoone kasutamise otstarve, lubatud on ka vastavate otstarvete alaliigid</i>
A - 1	E (001)	1	8,5/2	1 409	20	281	11100
A - 2	E (001)	1	8,5/2	1 303	20	260	11100
A - 3	E (001)	1	8,5/2	1 308	20	261	11100
A - 4	E (001)	1	8,5/2	1 301	20	260	11100
A - 5	E (001)	1	8,5/2	1 396	20	279	11100
A - 6	E (001)	1	8,5/2	1 442	20	288	11100
A - 7	E (001)	1	8,5/2	1 301	20	260	11100
A - 8	E (001)	1	8,5/2	1 302	20	260	11100
A - 9	E (001)	1	8,5/2	1 304	20	260	11100
A - 10	E (001)	1	8,5/2	1 349	20	269	11100
A - 11	E (001)	1	8,5/2	1 451	20	290	11100
A - 15	Üh (016)	2	10/2	12 117	30	3635	11310 12630
B - 1	E (001)	2	15/3	6 369	30	1910	11220
B - 2	E (001)	2	15/3	8 264	30	2479	11220
B - 3	E (001)	2	15/3	8 394	30	2518	11220
B - 4	E (001)	2	15/3	8 176	30	2452	11220
B - 5	E (001)	2	15/3	8 083	30	2424	11220
B - 6	E (001)	2	15/3	8 235	30	2470	11220
B - 7	E (001)	2	15/3	8 334	30	2500	11220
B - 8	E (001)	2	15/3	8 363	30	2508	11220
C - 1	Ä (002)	2	12/3	4 776	50	2388	12200/12300
C - 2	Ä (002)	2	12/3	4 576	50	2288	12200/12300
C - 3	Ä (002)	2	12/3	4 674	50	2337	12200/12300
C - 4	Ä (002)	2	12/3	4 164	50	2082	12200/12300
C - 5	Ä (002)	2	12/3	4 289	50	2144	12200/12300
C - 6	Ä (002)	2	12/3	4 361	50	2003	12200/12300
C - 7	Ä (002)	2	12/3	3 686	50	1843	12200/12300
C - 8	Ä (002)	2	12/3	3 806	50	1903	12200/12300

C - 9	Ä (002)	2	12/3	3 870	50	1935	12200/12300
C - 10	Ä (002)	2	12/3	3 880	50	1940	12200/12300
C - 11	Ä (002)	2	12/3	3 695	50	1847	12200/12300
C - 12	Ä (002)	2	12/3	3 873	50	1936	12200/12300
C - 13	E (001)	1	15/3	2 397	30	719	11220
C - 14	E (001)	1	15/3	2 332	30	699	11220
C - 15	E (001)	1	15/3	2 315	30	694	11220
C - 16	E (001)	1	15/3	2 530	30	759	11220
C - 17	E (001)	1	15/3	2 344	30	703	11220
C - 18	E (001)	1	15/3	2 318	30	695	11220
C - 19	E (001)	1	15/3	2 334	30	700	11220
C - 20	E (001)	1	15/3	2 287	30	686	11220
C - 21	E (001)	1	15/3	2 410	30	723	11220
C - 22	E (001)	1	15/3	2 349	30	704	11220
D - 1	Ä (002)	2	12/3	2 913	50	947	12200/12300
D - 2	Ä (002)	2	12/3	2 636	50	1132	12200/12300
D - 3	Ä (002)	2	12/3	2 960	50	1331	12200/12300
D - 4	Ä (002)	2	12/3	2 987	50	1434	12200/12300
D - 5	Ä (002)	2	12/3	3 003	50	1501	12200/12300
D - 6	Ä (002)	2	12/3	3 024	50	1512	12200/12300
D - 7	Ä (002)	2	12/3	2 997	50	1222	12200/12300
D - 8	Ä (002)	2	12/3	2 735	50	1367	12200/12300
D - 9	Ä (002)	2	12/3	3 168	50	1584	12200/12300
D - 10	Ä (002)	2	12/3	3 041	50	1520	12200/12300
D - 11	Ä (002)	2	12/3	3 132	50	1566	12200/12300
D - 12	Ä (002)	2	12/3	2 976	50	1488	12200/12300
D - 13	E (001)	1	15/3	2 333	30	699	11220
D - 14	E (001)	1	15/3	2 276	30	682	11220
D - 15	E (001)	1	15/3	2 097	30	629	11220
D - 16	E (001)	1	15/3	2 280	30	684	11220
D - 17	E (001)	1	15/3	2 401	30	720	11220
D - 18	E (001)	1	15/3	2 027	30	608	11220
D - 19	E (001)	1	15/3	2 769	30	830	11220
D - 20	E (001)	1	15/3	2 495	30	748	11220
D - 21	E (001)	1	15/3	2 563	30	768	11220
D - 22	E (001)	1	15/3	3 504	30	1051	11220
D - 23	E (001)	1	15/3	2 694	30	808	11220
E - 1	Ä (002)	2	12/3	3 853	50	1833	12200/12300
E - 2	Ä (002)	2	12/3	4 135	50	2067	12200/12300
E - 3	Ä (002)	2	12/3	3 967	50	1983	12200/12300
E - 4	Ä (002)	2	12/3	4 810	50	2405	12200/12300
E - 5	Ä (002)	2	12/3	4 011	50	2005	12200/12300
E - 6	Ä (002)	2	12/3	3 320	50	1660	12200/12300
E - 7	Ä (002)	2	12/3	5 907	50	2953	12200/12300

E - 8	Ä (002)	2	12/3	4 261	50	2130	12200/12300
E - 9	Ä (002)	2	12/3	5 945	50	2972	12200/12300
E - 10	Ä (002)	2	12/3	6 109	50	3054	12200/12300
E - 11	Ä (002)	2	12/3	9 640	50	4820	12200/12300
E - 12	Ä (002)	2	16/4	5 866	50	2933	12200/12300
E - 13	Ä (002)	2	16/4	5 501	50	2750	12200/12300
E - 14	Ä (002)	2	16/4	7 664	50	3832	12200/12300
E - 15	Ä (002)	2	16/4	7 873	50	3936	12200/12300
E - 16	Ä (002)	2	16/4	6 686	50	3343	12200/12300
E - 17	Ä (002)	2	16/4	4 526	50	2263	12200/12300
E - 18	Ä (002)	2	12/3	5 715	50	2857	12200/12300
E - 19	Ä (002)	2	12/3	4 286	50	2143	12200/12300
E - 20	Ä (002)	2	12/3	4 604	50	2302	12200/12300
E - 21	Ä (002)	2	12/3	6 470	50	3235	12200/12300
E - 22	Ä (002)	2	12/3	7 752	50	3876	12200/12300
E - 23	Ä (002)	2	12/3	6 500	50	3250	12200/12300
E - 24	Ä (002)	2	12/3	7 060	50	3530	12200/12300
E - 25	Ä (002)	2	12/3	6 972	50	3486	12200/12300
E - 26	Ä (002)	2	12/3	13 038	50	6519	12200/12300
E - 27	Ä (002)	2	12/3	7 079	50	3539	12200/12300
E - 28	Ä (002)	2	12/3	5 134	50	2567	12200/12300
E - 29	Ä (002)	2	12/3	5 751	50	2875	12200/12300
E - 30	Ä (002)	2	12/3	4 889	50	2444	12200/12300
E - 31	Ä (002)	2	12/3	4 459	50	2229	12200/12300
E - 32	Ä (002)	2	16/4	5 492	50	2746	12200/12300
E- 33	Ä (002) Üh (016)	5	20/5	12764	50	6382	12200/12300/ 12600
E - 34	Ä (002) Üh (016)	5	20/5	15 400	50	7700	12200/12300/ 12600
E - 35	Ä (002) Üh (016)	5	20/5	22 991	50	11495	12200/12300/ 12600
E - 36	Ä (002) Üh (016)	5	24/6	11 803	50	5901	12200/12300/ 12600
E - 37	Ä (002) Üh (016)	5	24/6	13 611	50	6805	12200/12300/ 12600
E - 38	Ä (002) Üh (016)	5	24/6	13 149	50	6574	12200/12300/ 12600

* Ol ol – olemasolev olukord säilitatakse

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid:

- E - elumaa (001)
- Ä - ärimaa (002)
- L - transpordimaa (007)

- Üh - ühiskondlike ehitiste maa (016)
- Üm - üldkasutatav maa (017)

Tabel 5.4.2. Ehitise kasutamise otstarvete liigid.

Kood	Ehitise kasutamise otstarve, lubatud on ka vastavate otstarvete alaliigid*
11100	Ühe korteriga elamud
11220	Kolme ja enama korteriga elamud
11310	Hoolekandeesutuste hooned
12630	Haridus- ja teadushooned, välja arvatud (üli)õpilaste ühiselamud (11321), raamatukogud (12623) ja ülikooli kliinikud (12641)
12200	Büroo- ja administratiivhooned
12300	Kaubandus- ja teenindushooned;
12600	Meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned

*Kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu"

Ehitusgeoloogilised tingimused

Sõltuvalt hoonete suurusest ja koormustest pinnastele, tuleks valida vundeerimis viis. Suuremate majade puhul tuleb arvestada võimaliku vaivundamendi rajamise vajadusega. Vaiad tuleks süvistada otstega järgmistesse kihtidesse: kruusaga savisesse peenliiva (6, IgIII, moreen), keskliiva (8, fgIII), kruusa (9, fgIII), murenenud devoni liivakivisse (10, D2ar) või devoni liivakivisse (11, D2ar). Pinnaste normatiivsed näitajad tuleb iga projekteeritava hoone puhul täiendavate ehitusgeoloogiliste uuringutega täpsustada.

Väiksemad elumajad on soovitatav projekteerida maksimaalselt kõrgele ja vertikaalplaneeringuga tagada, et pinnaseveed vajuksid ehitisest eemale. Kui elamutele rajatakse keldrikorruseid, tuleb nendele projekteerida korralikud niiskuisolatsioonid ja alale kuivendus. Vundamendisüvendi rajamisel tuleb drenaaž ette näha väljaspool hoone kontuuri, vältimaks moreen-, möll- ja liivpinnaste loodusliku struktuuri rikkumist.

Veeküllastunud möll (kiht 2) ja liivpinnastes (kihid 3,4,7 ja 8) kaevikute nõlvad ei püsi, need vajavad kindlustamist. Möll (kiht 2) ja liivpinnased (kihid 3,4,7 ja 8) on veeküllastunult tundlikud struktuuri rikkumise suhtes, heljunduvad kergesti ja tagasisettinult kaotaksid oluliselt kandevõimes.

Moreenpinnased (kihid 5 ja 6) on tundlikud leondumise suhtes. Leondudes kaotaks nad mitmekordselt kandevõimes ja nendessee rajatud kaevikute nõlvad muutuksid

ebastabiilseks. Leondumise vältimiseks tuleb ehituskaevikud hoida kuivad ja vahetult ehituskonstruksiooni alla jäävatel savipinnastel ei tohiks vihma korral ehitusmehhanismidega liikuda.

Möll (kiht 2), (möllikad) peenliivad (kihid 3 ja 7) ning moreenpinnased (kihid 5 ja 6) on tugevalt külmakerkelised pinnased. Keskliivad (kihid 4 ja 8) ja kruus (kiht 9) on nõrgalt külmakerkelised pinnased. Normatiivne külmumissügavus Tartus on 1,3 m.

Niiskuspakkonna tüübilt on tegu niiske kuni liigniiske alaga.

Ehitusgeoloogilise uuringu aruandes (aruanne on toodud lisade kaustas) esitatud pinnaste normatiivsed näitajad on mõeldud esialgsete vundeerimis tingimuste määramiseks ja teede- ja trassitööde läbiviimiseks. Alale planeeritavate hoonete all on vaja läbi viia täiendavad ehitusgeoloogilised uuringud.

5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratud hoonestusala seotus krundipiiridega (vt joonist „Planeeringu põhikaart“,

leht 4). Hoonestusala all on mõeldud ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeritavate hoonete põhimaht peab asuma hoonestusalal, lubatud on väiksemamahuliste hooneosade ja rajatiste (varikatused jms) ulatumine väljapoole määratud hoonestusala. Hoonete paigutamisel tuleb arvestada tuleohutuskujadega. Rajatise võib püstitada ka väljapoole hoonestusala. Hoonestusalale võib istutada haljastust ja rajada parklaid.

Antud lahendusega on lubatud äri kruntide hoonestusalade kattumine võimaldamaks krunte liita. Liita on lubatud maksimaalselt 4 krunti. Planeering näeb ette võimaluse lahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt:

- lubatud hoonete arvud liituvad;
- lubatud ehitusalad ja hoonetealuste pinnad liituvad,
- hoonete lubatud kõrgus ei muutu.

Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise piiri, kui kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule. Juhul, kui krunte ei soovita liita, on hoonestusalade minimaalne kaugus krundi piirist 5 meetrit. Krundil paiknevate hoonetevaheline kuja määratakse vastavalt tuleohutusnõuetele. Kui hoone projekteerimise käigus määratakse tulemüür, võib hoonetevahelist kuja vähendada.

5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale rajatakse kaks uut ringristmikku – üks Tartu – Vahi maanteele, teine Vana – Narva maanteele. Viimase ringristmiku lahendus pannakse paika planeeringu II etapis. Maa-alale on planeeritud kaks kogujateed. Põhimagistraal hakkab kulgema Raadi lennuväljalt Tartu – Vahi maanteele. Teine tee on planeeritud Vana – Narva maanteelt, mis kulgeb kuni eelpool mainitud põhimagistraalile. Viimase tee kulgemine pannakse paika täpsemalt planeeringu II etapi käigus.

Planeeringuala teed on lahendatud hierarhiliselt.

- Põhitänava laiuseks on määratud 33,0 meetrit, mõlemal pool sõiduteed on 3 meetri laiused kergliiklusteed, sõidutee laius on 7,0 meetrit. Põhitänavalt mahasõidud on lubatud (vt joonist „Tehnovõrkude planeering“, leht 6 lõige A - A).
- Jaotustänava, mis kulgeb Vana – Narva mnt-lt põhitänavale, on planeeritud 20,0 meetri laiuseks. Mõlemal pool teed on 2,0 meetri laiused jalgteed. Sõidutee laiuseks on määratud 7,0 meetrit. Jaotustänava ülesanne on koguda väiksematelt teedelt ja kruntidelt liiklusvood kokku ja suunata need põhitänavale või maanteele. Jaotustänavalt kruntidele mahasõidud on lubatud (lõige D - D).
- Äripiirkonna kvartalisisene tänav on planeeritud 17,0 meetri laiuseks, millest 7,0 meetrit kuulub sõidutee alla ja 2 meetrit jalgtee alla. Jalgteed on planeeritud vaid ühele poole teed. Tänavalt on lubatud kruntidele mahasõidud (lõige E – E).
- Korterelamupiirkonna tänava (lõige B - B) maa-ala laiuseks on planeeritud 18,0 meetrit – sõidutee laiuseks 6,1 meetrit ning mõlemale poole 2,0 meetri laiused jalgteed. Pos B - 11 ja C – 24 teemaal on planeeritud ka täiendavad parkimiskohad korterelamu külastajatele. Tänav tagab igale krundile juurdepääsu.
- Elamupiirkonna tänava maa – ala on planeeritud 12,0 meetrit lai, millest 6,1 jääb sõidutee tarvis ning 2,0 meetrit jalgtee jaoks. Tänav tagab igale krundile juurdepääsu.

Planeeringualaga põhjast külgneva Jõhvi-Tartu-Valga maantee perspektiivseks liiklussageduseks on võetud 6 000 sõidukit ööpäevas (sh 10 % raskeid), samuti ka Tartu-Vahi maantee puhul. Jõhvi – Tartu – Valga maantee ja Vahi tee ristmiku lahendus võib tulevikus muutuda (ringristmiku asemele rajatakse tõenäoliselt kahetasandiline ristmik ning Vahi tee läheb süvendisse). Tartu – Vahi maanteele suunatakse planeeringualalt põhiliselt sõiduautod, seega ristumine Tartu – Vahi maanteega on lahendatud väiksema ringristmikuga ($r = 6$). Ringristmiku planeerimise juures on jälgitud, et suuregabariidilised sõidukid ei hakka tulevikus sõitma läbi elamupiirkonna.

Kuna vaadeldav ala on liigniiske, on teedelt tuleva sajuvee ärajuhtimiseks planeeritud

kraavid ja selleks on eraldatud sõidutee ning kergliiklustee või jalakäijate tee vahele kuni 4,5 meetrised haljasribad. Samuti on liigse pinnasevee ärajuhtimiseks planeeritud kraavide süsteem, mis paikneb planeeritud rohevõrgustikul. Täpsed kraavide asukohad pannakse paika maa-ala kuivendusprojektiga. Juhul, kui projekteerimise käigus selgub, et planeeringus määratud kraave pole otstarbekas teha, tuleb kraavide maa-alale rajada haljasribad. Kraavid peavad olema kindlustatud ja heakorrastatud. Elamupiirkondades juhitakse teedelt tulev sajuvesi sajuveekanaliseerimisele. Teede ristumisel kraavidega tuleb kraavidesse paigaldada truubid.

Mööda planeeringuala kulgevad kergliiklusteed, mis võimaldavad elanikel liikuda erinevate elamu – ja äripiirkondade vahel. Kergliiklusteed on planeeritud ka kõikide maanteed äärde.

Tänavatele ja kergliiklusteedele on planeeritud tänavavalgustus. Planeeringualale on kavandatud bussiliiklus ning vähemalt neli bussipeatust.

Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Korterelamute arendaja peab tagama, et korterite omanike autode parkimine lahendatakse omal krundil, tänavaalal parkimine on mõeldud külalistele ja neid parkimiskohti ei saa arvestada hoone projekteerimise käigus parkimiskohtade arvutamisel. Korterite kohta kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta. Ärisihtotstarbega kruntide parkimiskohtade arvutamisel tuleb jälgida Eesti standardist Linnatänavad (EVS 843:2003) tulevaid norme, mis ütleb, et parkimismäär äärelinna uuel väikeste küllastajate arvuga asutusel on üks parkimiskoht 80 m² brutopinna kohta ja suure küllastajate arvu korral üks parkimiskoht 50 m² kohta. Täpset parkimiskohtade arvu kruntidel eraldi välja toodud pole, parkimiskohtade arv peab vastama parkimismäärile (planeeringu koostamise käigus pole täpne hoonestuskava ja tegevus teada).

Parklate juurde tuleb planeerida õli – ja liivapüünised, et saastunud sademevett enne kraavi juhtida nii, et see ei halvendaks suubla seisundit.

Tee kõrgusarvud pannakse paika tee eskiisprojektiga.

Jõhvi – Tartu – Valga ja Vana – Narva riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 50 meetrit. Tartu – Vahi kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 meetrit. Jõhvi – Tartu – Valga mnt sanitaarkaitsevöönd on 300 meetrit ja Vana – Narva mnt-I 200 m.

Täpsed tee parameetrid pannakse paika tee tehnilise projekti käigus.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal puudub maastikuarhitektuurse väärtusega haljastus. Planeeritavate kogujateede äärde on planeeritud haljastatud alad. Kõrghaljastust võib rajade kraavide serva. Planeeringuga seatakse planeeritavatele ärikruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 20% ulatuses, korruselamumaal 40% ulatuses ja väikeelamumaal vähemalt 60% krundi pindalast. Haljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va. tehnovõrkude kaitsevööndisse. Täpsem haljastus tuleb lahendada haljastusprojektiga. Juhul, kui vähendatakse ehitusalust pinda, tuleb suurendada samas mahus haljasala. Joonisel „Planeeringu põhikaart“, leht 4, on toodud hoonestatava krundi haljastuse paiknemine.

Käsitletavale maa-alale on moodustatud rohevõrgustik koos kahe suurema tuumalaga. Rohevõrgustiku koridorid on planeeringuala läbivad ning võimaldavad elanikel liikuda erinevate äri – ja elamupiirkondade vahel. Kergliiklusteed peavad olema heakorrastatud ja valgustatud.

Lõunapoolsele tuumalale on planeeritud veekogu ja samuti vabaajaveetmise ala – lõkkeplatsid, istumiskohad, sportimisalad jne.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb koostada maa-alale kuivendusprojekt, mis määrab ära maa-ala planeeritavad kõrgused ja sademete vee ärajuhtimise. Kuna planeeringu koostamise hetkel on käsitlev maa-ala halbade hüdroloogiliste omadustega, ei ole mõistlik täpsemat puude ja põõsaste liiki ning osakaalu ära määrata. Puude täpne liik ja paiknemine määratakse haljastusprojektiga peale maaparanduslikke töid. Elamute piirkonna ja ärimaade vahele on soovituslik rajada okaspuuhaljastust, vältimaks ärimaadelt tuleneva kahjuliku mõju ulatumist elamualadele.

Välispiirded kruntide ümber on lubatud. Maksimaalne kõrgus piiretel on 2 meetrit. Keelatud on läbipaistmatute lahenduste kasutamine.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27 oktoobri 2004. a. määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass üksikelamutel on TP 3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Korruselamutel ja ärihoonetel on madalaim lubatud tulepüsivusklass TP 2, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpsem tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

Juhul, kui hoonetele ehitatakse enam kui 2 korrust, peab ärihoone tulepüsivusklass olema TP1. Juhul, kui hoonete kasutajate arv ületab 250 inimest, peab hoone olema ühekorruseline (TP2 puhul) või vastama tulepüsivusklassi TP1 nõuetele.

5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Hoonetele on planeeritud vee-, reovee-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena.

Veevarustus.

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub veetorustik.

Planeeritud lahendus. Planeeringulahendus näeb ette kaheetapilist lahendust.

I etapp. Planeeritava veevõrkude liitumispunktid on olemasolevatel tehnovõrkudel.

II etapp. Rajatakse uus veehaare ja survetõstepumpla Kobrullehe maaüksusele. Samuti rajatakse Vahi tn kuni Mõisapuiestee tänavale D 225 toru.

Reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub kanalisatsioonitorustik.

Planeeritud lahendus. Planeeringulahendus näeb ette kaheetapilist lahendust.

I etapp. Planeeringualalt kogutakse reovesi isevoolselt kokku ja suunatakse ülepumpamise tee olemasolevatesse survekanalisatsioonitorudesse Tartu – Vahi mnt-le.

II etapp. Kogu planeeringuala reovesi suunatakse isevoolselt Ujula tänavale. Selleks rajatakse planeeringualalt Ujula tänavale magistraaltoru.

Sajuveekanaliseerimine

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub sajuveekanaliseerimise torud.

Planeeritud olukord. Planeeritavalt alalt kogutakse kogu sajuvesi kokku ning suunatakse olemasolevatesse kraavidesse.

Tuletõrjevõrkude varustus

Olemasolev olukord. Planeeringualal puuduvad tuletõrjevõrkude kohad.

Planeeritud olukord. Planeeringualale on planeeritud 29 tuletõrje hüdranti. Tuletõrjevõrkude lõplik lahendus töödatakse välja ja kooskõlastatakse Päästeteenistusega projekteerimise käigus.

Soojavarustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub küttevõrgustik.

Planeeritud lahendus. Hoonetel on planeeritud lokaalküte. Kasutada on lubatud gaasi või

keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

Gaasivarustus

Olemasolev olukord. Planeeringalal puudub gaasitoru.

Planeeritud lahendus. Planeeringulahendus näeb ette kahe etapilist lahendust.

I etapp. Planeeritava gaasivõrkude liitumispunktid on olemasolevatel tehnovõrkudel.

II etapp. Planeeringuala hakkab gaasiga varustama Vana- Nava mnt kõrvale projekteeritud gaasitoru.

Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Olemasolev olukord. Planeeringualal elektrivõrk ei ole välja ehitatud. Käsitleva ala läbivad 0,4 kV pingega õhuliinid.

Planeeritud lahendus. Planeeritavatest tegevustest tingituna planeeritakse käsitlevale alale kaheksa alajaama. Alajaamad on planeeritud avaliku kasutusse jäävatele kinnistutele. Kuna planeeringu koostamise hetkel ei ole teada planeeritavate hoonete tegevused ja seega ei ole teada vajaminevad võimsused, on lubatud alale rajada täiendavaid alajaamu, et tagada vajaminev elektrivõimsus. Alajaamad peavad paiknema üldmaa või transpordimaa sihtotstarbega kruntidel. Alajaamade toide on planeeritud olemasolevast Härä ja Mõisavärava alajaamadest. Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV kaablikapid, arvestusega 1 kaablikapp ühe kuni kahe kinnistu kohta. Maksimaalne elektrivõimsus kogu planeeritaval alal lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritavatele teedele on planeeritud rajada välisvalgustus. Välisvalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisstaadiumis koos koostatava elektrivõrgu projektiga.

Telekommunikatsioonivõrk

Olemasolev olukord. Planeeringuala ei läbi sidekommunikatsioonikaableid.

Planeeritud olukord. Kogu planeeritavale alale on ette nähtud telekommunikatsioonivõrk. Ühendus olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga toimub Tartu vallas Mõisaplatsi 3 krundil asuvast Raadimõisa RSSi krossist RDMJ01

Tehnotrasside kulgemine ja liitumispunktid on toodud joonisel „Tehnovõrkude planeering“, leht 6.

Planeeringuga määratakse ära trasside põhimõtteline kulgemine ja lahendus. Täpne tehnovõrkude lahendus selgub tehnilise projekti käigus. Vastavalt tehnilisele projektile on lubatud muuta planeeringu tehnovõrkude lahendust. Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad

projekteeritakse eraldi tehovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga

Planeeritavale alale ei ole planeeritud keskkonnaohtlikke objekte. Kruntidelt ja kõvakattega teedelt kokku kogutud sajuvesi tuleb enne kraavi juhtimist puhastada õli – bensiinipüünise abil. Püüduuri komplekti peab kuuluma ka liiva – mudapüünise osa. Püüniste täpsed asukohad pannakse paika edasise projekteerimise käigus. Sajuveetrassi projekteerimise korral peab jälgima, et kraavi suunatud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001.a määrusele nr 269 „Heitvee veekogusse ja pinnasesse juhtimise kord“. Kruntidel kavandatavad tegevused ei tohi ületada võimalikku ülenormatiivse kahjuliku mõju (suits, gaas, aur, lõhn, tahm, soojus, müra, põrutused jms) levimist naaberladele. Kavandatavad tegevused peavad vastama keskkonnakaitse nõuetele.

Kõikidele planeeritavatele hoonestatavatele kruntidele kehtib prügikonteineri(te) paigutamise nõue. Täpsete asukohtade paika panemisel tuleb arvestada juurdepääsutee asukohaga. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Sorteeritud jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Ehituste alla jääv kasvupinnast on soovituslik kasutada haljastusobjektide tarbeks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Planeeringualal tootmistegevuse tagajärjel tekkinud reovee kanalisatsiooni juhtimise tingimused pannakse paika koostöös reoveekanaliseerimise haldajaga lähtudes „Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadusest“ (vastu võetud 10.02.1999. a seadusega (RT I 1999, 25, 363), jõustunud 22. 03. 1999), keskkonnaministri 16. oktoobri 2003. a. määrusest nr. 75 „Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta“ ning teistest kehtivatest õigusaktidest ja normatiividest.

Planeeringuala läbib endise sõjaväe tarbeks rajatud kütusetrassi. Trassi likvideerimise töid võib teostada ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi omav ettevõtte või teha töid litsentsi omava ettevõtte järelevalve all. Võimalik jääkmereostus tuleb likvideerida.

Planeeritava ala puhul on üldjoontes tegemist III kategooria segaalaga (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted). Liikluse müra ekvivalenttaseme piirtase (rahuldavad tingimused) olemasolevatel segaaladel on 65 dB

päeval ja 55 dB öösel, hoonete teepoolisel küljel on lubatud vastavalt 70/60 dB. Taotlustaseme nõue on 60 dB päeval ja 50 dB öösel (hoonete teepoolisel küljel vastavalt 65/55dB). Äri- ja büroohonete kasutamise iseloomust tulenevalt on määrav müratase päevasel ajal. Taotlustaseme nõue II kategooria elamualadel on 60 dB päeval ja 50 dB öösel. Elamualade puhul on oluline müratase nii päevasel kui öisel ajal. Detailplaneeringu vastavus kehtivatele müranormidele on soovitatav tagada erinevaid meetmeid kombineerides (piirkiiruse alandamine teatud piirkondades, heade akustiliste tingimuste tagamine ärihoonete siseruumides). Detailplaneeringu realiseerimisel kavandataval kujul (täismahus) tuleb ette näha müratõkkeseinad. Müratõkkeseinu ei ole kõigi vaadeldavate elamualade puhul tarvis välja ehitada koheselt, vaid alles liiklussageduste tõusmisel teatud piirini. Kruntide Pos B – 1 ja Pos C - 13 on hetkeliikluse tingimustes tagatud normidel vastav mürasituatsioon, kuid leevendavate meetmete vajadus kaasneb suures osas juba käesoleva planeeringu realiseerimisest tingitud liikluskoormuste tõusuga, arvestamata täiendavat naaberalade arendustegevusest tingitud liikluskoormuste suurenemist. Müratõkkeseina ei ole tarvis ehitada, kui ala piirkiirust vähendatakse Tartu – Vahi maanteel 50 km-ni tunnis, teelõigule ei lubata raskeliiklust öhtusel ja öisel ajal ning summaarsed liiklussagedused jäävad madalamaks kui ca 3000 sõidukit ööpäevas.

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

Vajadus puudub

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

Vajadus puudub

5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringus ette nähtud arhitektuurinõuded on näidatud Tabelis 5.13.1 „Arhitektuurinõuded ehitistele“. Kohustuslikud ehitusjooni planeeringuga ei määrata.

Planeeritavate ärihoonete arhitektuurne välisilme peab olema kohalikku keskkonda (äri- ja elamupiirkond) sulanduv; olema oma lahendustes esinduslik, sobilik põhimaantee naabrusesse. Viimistlusmaterjalidena tuleb kasutada kaasaegseid kestvaid ehitusmaterjale nagu näiteks kivi, betoon, klaas ja metall ning nende kombinatsioonid. Hoonete täpsed värvilahendused lahendatakse ehitiste arhitektuursete projektide koostamise käigus. Välispiirded kruntide ümber on lubatud. Suuremate ärihoonete arhitektuursetes lahenduses ei

tohi kasutada ainult ühte välisviimistluse materjali.

Kuna planeeringu koostamise ajal puudus planeeringuala arendajal täpne arendusplaan (täpsed tegevused planeeritavatel kruntidel), siis on esitatud võimalikult suured uushoonestusalad. Hoone(te) projekteerimisel on soovitatav teha ehituskava, millega on määratud täpsed tingimused ehitatavatele uushoonetele ning hoone(te) väljaehitamise etapid. Hoonestuskava realiseerimise erinevates etappides tuleb lahendada ka iga etapi nõuetekohane parkimine, haljastus ja heakord.

Tabel 5.13.1 Arhitektuurinõuded ehitistele

	<i>Ühe korteriga elamud</i>	<i>Kolme ja enama korteriga elamud ja sotsiaalhoone</i>	<i>Ärihooned</i>
Lubatud korruselisus	kuni 2	kuni 3	kuni 6
Katusekalded	hoonete põhimahul 0°- 45°	hoonete põhimahul 0°- 20°	hoonete põhimahul 0°- 10°
Katusekatte materjalid	kivi, plekk või rullmaterjal		keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine
Välisviimistluse materjalid	krohv, puit, kivi, vineer, betoon, kvaliteetsed metallmaterjalid või klaas. Keelatud on palkmajade ehitamine.		
+/- 0.00	lahendatakse projektiga		
Harjajoone suund	paralleelselt või risti tänava kulgemise suunaga		
Katuse tüüp	viilkatus	lame või kaldkatus	
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata kohustuslikku joont.		

5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks. Eravaldusesse jäävate kinnistuid koormad servituudid on toodud joonisel „Maakasutus ja kitsendused“, leht 5.

5.15. Vajaduse korral riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest. Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elamu -, äri- ja büroopiirkonnas

kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega:

- hea nähtavus ja valgustus (hea nähtavus vähendab sissemurdmist, vandalismi, varguste sagedust, süütamise riski);
- vältida agressiivsetena väljanägevaid piirdeid;
- korrashoid (kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine);
- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- valdusse sissepääsude arvu piiramine öhtuti ja nädalavahetustel;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine (videovalve);
- parklatesse sissepääsu kontroll;
- süütamisohtlike kohtade jälgimine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- omanikutunde tekitamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

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

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata kõik üldkasutatav maa (Üm) ja transpordimaa (L) sihtotstarbega krundid avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest.

Planeeritavatele maa-alustel kommunikatsioonidel on kaitsevöönd kuni 3,5 m mõlemale poole trassi telge. Reoveepumpla kuja on 20 m. Täpne trasside kaitsevöönd määratakse tehnilise projektiga.

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Jõhvi – Tartu – Valga ja Vana – Narva riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 50 meetrit. Tartu – Vahi kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge on 20 meetrit.
- Riigimaanteedel on sanitaarkaitsevöönd, mille mõjuala määramise aluseks on perspektiivne liiklussagedus, mitte olemasoleva tee tehnilised näitajad, kuna müra sõltub liiklussagedusest. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoones kui väljaspool hooneid) maanteeliiklusest põhjustatud müratase suure tõenäosusega ületab kehtestatud normtaseme. Seega on vajalik tervise kaitseks normmürataseme tagamiseks võtta tarvitusele müra leevendavaid meetmeid.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Ehitusprojekt koostada vastavalt kohalikus omavalitsuses väljastatud täpsustavatele projekteerimistingimustele. Koosõlastatud projekti alusel väljastab kohalik omavalitsus ehitusloa.

Krunti teenindavate planeeringujärgsete üldkasutatavad teede, üldkasutatavatele alade kavandatud haljastuse, maa-ala kuivenduse, välisvalgustuse, vihmavee ärajuhtimissüsteemi ning teised tehnovõrkude jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkuleppele. Hoonete kasutusloa väljastamise eeltingimuseks on antud krundi teenindavate rajatiste väljaehitamine.

Krundisisesed jalakäijate ning sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed realiseerib krundi igakordne omanik. Müratõkkeseinte ehitamise kohus on vajaduse tekkimisel krundi valdajal (pos B – 1, C – 13).

Maa – alale tule koostada ühtne kuivendusprojekt (sh vertikaalplaneerimise projekt), teede ja tehnovõrkude eskiisprojekt, mis annab lähteseisukohad tehnilise projektidele. Hiljem, kui tuleb planeeringu realiseerimine, koostab tehnilise projekti asjast huvitatud isik oma arenduspiirkonnale.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.

Kärt Pill, planeerija /...../ 25.05.09