

Tartu maakond
Tartu vald
Tila küla ja Vahi alevik

**Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva
maantee vahelise ala detailplaneeringu
II 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	8
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
5.4. Kruntide ehitusõigus	13
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	16
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	16
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	18
5.8. Ehitistevahelised kujad	19
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	19
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga.....	21
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitse- ja täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	22
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	23
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	23
5.14. Servituutide vajaduse määramine	24
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	24
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	24
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	24
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	25
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	25
Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	27

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 7-1	Planeeritud liikluskorraldus M 1:4 000
Leht 7-2	Perspektiivne liikluslahendus M 1:4 000
Leht 8	Illustreeriv joonis
Leht 9	Tänavanimede määramise ettepanek
Kärt	Pill, planeerija /...../ 17.10.11

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 teise etapi lahendust (F kuni G sektor). Etappideks jaotamise vajaduse tingis „Tartu idapoolse ringtee eelprojekti“ alusel uue liiklussõlme projekteerimine planeeringualale. Planeeringualasse on kaasatud ka Raja ja Vainu maaüksused idapoolse ringtee teemaa osas.

Tabel 3.1 Andmed planeeringuala sisse jäävate maaüksuste kohta*.

<i>Katastriüksuste nimi</i>	<i>Omanik</i>	<i>Katastriüksuste tunnus</i>	<i>Sihotstarve</i>	<i>Pindala ha</i>	<i>Sektor**</i>
Tähe	Gennadi Nopason	79401:006:0109	Maatulundusmaa	1,52	F

Tähe	Gennadi Nopason	79401:006:1002	Maatulundusmaa	7,61	F
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
Keskuse tee 12	Rending OÜ	79401:006:1332	Ärimaa Transpordimaa	2,3105	J
Keskuse tee 8	Rending OÜ	79401:006:1412	Ärimaa Transpordimaa Ühiskondlike ehitiste maa	14,50	J
Raja	Osaühing MAA & METS	79401:006:0627	Maatulundusmaa	3,16	G
Vainu	Olavi Topmann	79403:002:0233	Maatulundusmaa	9,41	G

* Andmed vastavalt kinnistusraamatu väljavõttele (seisuga 10.12.10).

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

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitismäärus;
- 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;
- „Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt“;
- Naaberpiirkonna detailplaneeringud.

Jõhvi - Tartu - Valga mnt, Tartu - Vahi mnt ja Vana – Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapp kehtestati 27.05.2009. a. Tartu Vallavolikogu otsusega nr 41

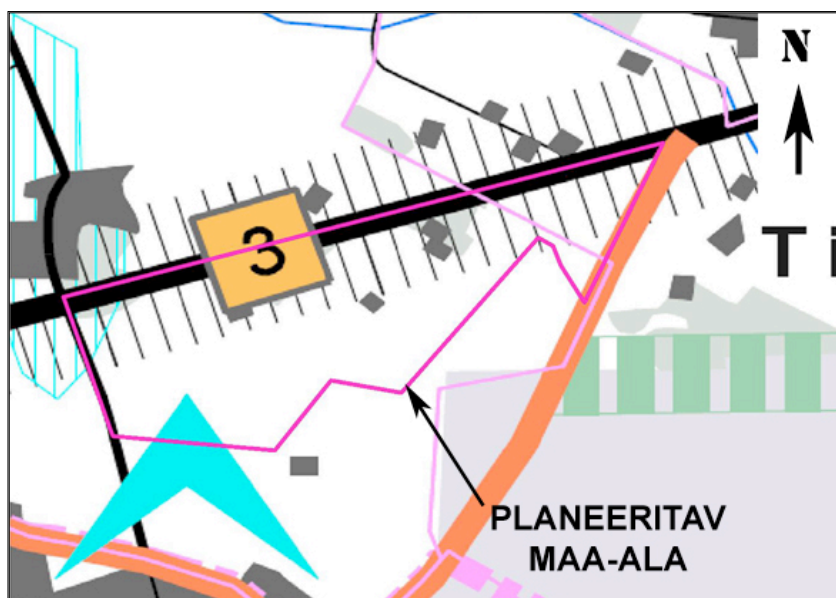
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Tartu maakond Tartu vald, Vahi alevik ja Tila küla Suure – Riistapuu, Ingatsi, Saare, Mõisapõllu, Tähe, Simane, Niina, Kunla, Murula, Hanna ja Vana – Narva mnt katastriüksuste geoaluse 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 poolt Musta, Mustanõlva, Mustaperve, Mustääre, 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

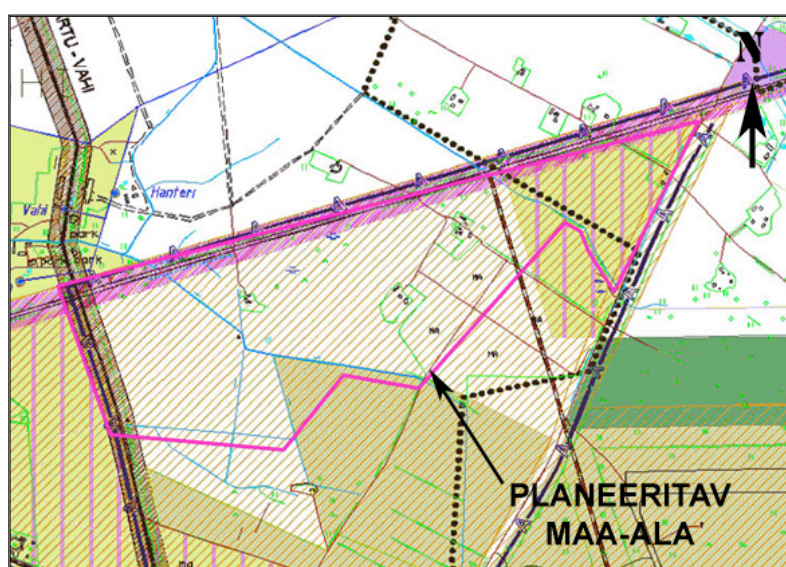
Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu valla lõuna osas ca 1 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist. Ala läbib haldusüksuse piir – 80% alast asub Vahi alevikus ning ülejäänud ala jääb Tila külla. Planeeringualast ca 1,5 kilomeetri kaugusele edelasuunda jääb Emajõgi, ca 700 meetri kaugusele idasuunda 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).

Vastavalt Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Tartu Maavanema korraldusega 1.jaanuaril 1998. aastal) laieneb alale Jõhvi – Tartu – Valga maantee sanitaarkaitsevöönd (joonisel 5.1.1 märgitud musta viirutusena) ja maa-ala loodenurk jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale (märgitud helesinise viirutusena). Helesinine kolmnurk joonisel näitab Tartu linna arengusuunda. Planeeringulahendus arvestab teemaplaneeringus märgitud piirangutega, samuti on planeeritav kooskõlas maakonnaplaneeringus näidatud Tartu linna arengusuunaga. Planeeringulahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;



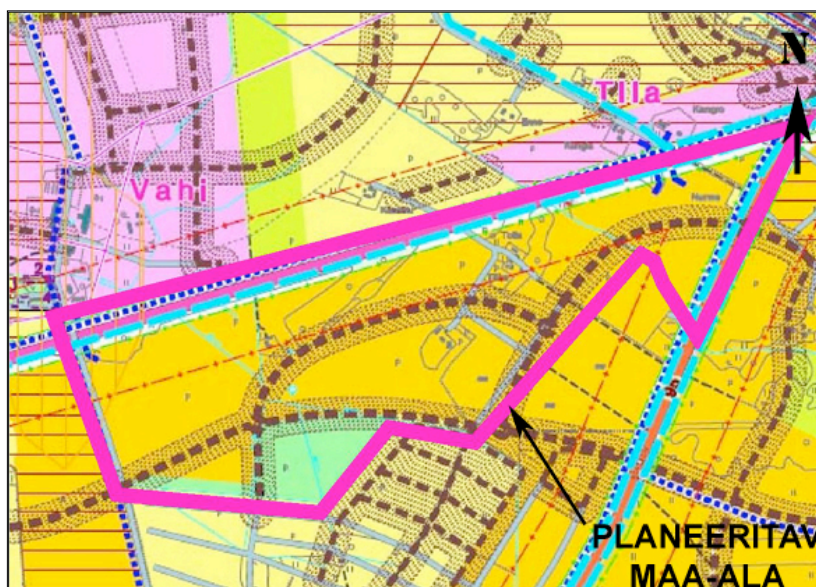
Joonis 5.1.1. Väljavõte planeeringust „Asutust ja ...“. Allikas: Tartu Maavalitsus.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ (kehtestatud Tartu Maavanema korraldusega 20. septembril 2001. aastal) on maakasutuseks määratud planeeringuala kirdenurgas ja põhjaosas – vastavalt siis segafunktsiooniga tiheasustusala (lai lilla viirutus beežil pinnal) ja üldmaa (märgitud tume beeži pinnana). Tähelepanu tuleb pöörata teekaitsevöönditele, nimelt Valga – Tartu – Jõgeva ja ka Tartu – Vahi maanteel on kaitsevööndi laiuks määratud 50 meetrit (joonisel märgitud lilla ja pruuni tiheda viirutusema). Planeeringulahenduse juures on arvestatud nii maakasutuse määramise kui ka maantee kaitsevööndiga. Tartu valla üldplaneering täpsustab segafunktsiooniga tiheasustusala piire, millega on antud lahenduse juures ka arvestatud.



Joonis 5.1.2. Väljavõte planeeringust „Tartu linna lähialade ...“. Allikas: Tartu Maavalitsus.

Tartu valla üldplaneeringu (kehtestatud Tartu Vallavolikogu otsusega nr 102 03. septembril 2008. aastal) kaardi väljavõttelt (joonis 5.1.1) on näha, et ala läbib kaks kogujateed. Põhimagistraal hakkab kulgema Raadi lennuväljalt Tartu – Vahi maanteele. Teine tee on planeeritud Vana – Narva maanteelt, mis kulgeb kuni eelpool mainitud põhimagistraalile. Perspektiivsed teed on joonisel märgitud lillaka katkendjoonega. Kergliiklusteed (joonisel märgitud tumesinise katkendjoonega) on planeeritud kõikide planeeringuala ümbritsevate maanteede äärde. Tartu valla üldplaneeringuga lubatud maakasutused on keskuse maa (märgitud oranži pinnana) ja planeeringuala edelaosas haljasala ning parkmetsa maa (märgitud helerohelise pinnana). Keskuse maa all mõeldakse segaehitusala küla piires, kus on elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, kultuuri- ning kogunemisasutused ja haljasalad. Haljasala ja parkmetsa maa on valdavalt linnalisele asulale iseloomulikud puhkuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud metsaalad või inimese poolt rajatud haljasrajatiste alad. Väljatöötatud planeeringulahendus vastab Tartu valla üldplaneeringule.



Joonis 5.1.1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust. Allikas: Tartu Vallavalitsus.

Planeeringuala külgneb kolmest küljest maanteedega – idast Tartu – Vahi, põhjast Jõhvi – Tartu – Valga ja idast Vana – Narva maanteeaga. 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 uued mahasõidud Tartu – Vahi ja Vana – Narva maanteelt.

Kergliiklusteed on planeeritud kõikide planeeringuala ümbritsevate maanteedega. 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 kaks bussipeatust (I etapis), mis tulevikus peaks tagama ühistranspordi ühenduse Tartu linnaga. 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. Olevad talukompleksid säilitatakse ja antud kruntide kasutusotstarvet ei muudeta. Hoonete korruselisuse määramisel on arvestatud, et arendustegevus sulanduks piirkonda. Kuna Vahi alevikus 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, elumumaa ja ärimaa. Seoses Tartu idapoolse ringtee kulgemisega üle maa-ala, on planeeringualasse kaasatud ka Raadimõisa ostukeskuse maa-ala põhjapoolne ala ja Tartu idapoolse ringtee alla jäävad maaüksused.

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 nr 08-057). 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. Ala keskosas asub inimtekkelisi pinnavorme – tiigid, kraavid, künkad.

Olemasolevad kommunikatsioonid paiknevad valdavalt põhimaanteedes 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 olulisem 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, lähialade arendustegevusest tulenevalt ja Tartu idapoolse ringtee kulgemisest üle maa-ala. 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 loodenurk jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Tartu valla üldplaneeringuga lubatud maakasutused on keskuse maa ja planeeringuala edelaosas haljasala ning parkmetsa maa.

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.

<i>Olemasolev maaüksuse aadress**</i>	<i>Olemasoleva maaüksuse sihtotstarve**</i>	<i>Olemasoleva maaüksuse pindala (ha)**</i>	<i>Planeeringujärgne krundi pindala (m²)</i>	<i>Planeeringujärgne krundi sihtotstarve*</i>	<i>Olemasolevast maaüksusest moodustatavad krundid (positsiooni nr)</i>

Tähe (79401:006:0109)	Maatulundusmaa	1,52	8 948	100% Elamumaa	F - 1
			6 268	100% Elamumaa	F - 2
			<i>15 216Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>		
Tähe (79401:006:1002)	Maatulundusmaa	7,61	14 330	100% Elamumaa	F - 3
			3 457	100% Ärimaa	F - 4
			3 358	100% Ärimaa	F - 5
			14 514	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis-kondlike ehitiste maa	F - 6
			15 256	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis-kondlike ehitiste maa	F - 7
			4 676	100% Transpordimaa	F - 8
			4 967	100% Transpordimaa	F - 9
			2 202	100% Transpordimaa	F - 10
			1 143	100% Transpordimaa	F - 11
			2 862	100% Transpordimaa	F - 12
			7 871	100% Üldkasutatav maa	F - 13
			1 537	100% Üldkasutatav maa	F - 14
			<i>76173Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>		
Niina (79403:002:0034)	Elamumaa	0,4233	4 233	100% Elamumaa	G - 7
Simane (79401:006:0500)	Elamumaa	1,8476	5 151	100% Elamumaa	G - 1
			12 327	100% Elamumaa	G - 2
			593	100% Transpordimaa	G - 3
			396	100% Transpordimaa	G - 4
			<i>18467Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>		
Kungla (79403:002:0419)	Maatulundusmaa	0,7141	6 775	100% Transpordimaa	G - 5
			367	100% Transpordimaa	G - 6
			<i>7142Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>		
Murula (7903:002:0508)	Maatulundusmaa	12,41	7 295	100% Ärimaa	H - 1
			4 769	100% Ärimaa	H - 2
			4 774	100% Ärimaa	H - 3
			4 573	100% Ärimaa	H - 4
			4 411	100% Ärimaa	H - 5
			10 392	100% Ärimaa	H - 6
			7 085	100% Ärimaa	H - 7
			7 085	100% Ärimaa	H - 8
			7 085	100% Ärimaa	H - 9
			7 085	100% Ärimaa	H - 10
			8 527	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis-kondlike ehitiste maa	H - 11

			8 273	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis-kondlike ehitiste maa	H - 12
			8 255	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis-kondlike ehitiste maa	H - 13
			9 425	80% - 100% Ärimaa 0% - 20% Ühis-kondlike ehitiste maa	H - 14
			9 854	100% Transpordimaa	H - 15
			990	100% Transpordimaa	H - 16
			12 311	100% Transpordimaa	H - 17
			1 464	100% Transpordimaa	H - 18
			507	100% Üldkasutatav maa	H - 19
			124160 <i>Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>		
Hanna (79403:002:0314)	Maatulundusmaa	1,8811	5 731	100% Ärimaa	I - 1
			5 009	100% Ärimaa	I - 2
			3 769	100% Ärimaa	I - 3
			2 998	100% Transpordimaa	I - 4
			1 305	100% Üldkasutatav maa	I - 5
			18812 <i>Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>		
Keskuse tee 12 (79401:006:1332)/	Ärimaa Transpordimaa/	2,3105/	8 534	100% Ärimaa	J - 1
			4 144	100% Ärimaa	J - 2
			2 057	100% Ärimaa	J - 3
Keskuse tee 8 (79401:006:1412)	Ärimaa Transpordimaa Ühiskondlike ehitiste maa	14,50	11 830	100% Transpordimaa	J - 4
			4 428	100% Transpordimaa	J - 5
			30993 <i>Planeeringujärgsed krundi pindalad kokku</i>		
Raja (79403:002:0732)	Maatulundusmaa	3,16	846	100% Transpordimaa	G - 8
Vainu (79401:006:0756)	Maatulundusmaa	9,41	6 689	100% Transpordimaa	G - 9
			13 621	100% Transpordimaa	G - 10
			20310 <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 10.12.10.

Kuna planeeringu koostamise hetkel ei ole täpselt teada hoonete kasutamise otstarve, on planeeringuga kruntide Pos F – 6, F – 7 ja Pos H – 11 kuni H – 14 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;
- 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.

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 projekteerimistingimused.

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

Tabel 5.4.1. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Planeeritav sihtotstarve	Põhihoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus/korruselisus	Planeeringujärgne krundi pindala (m ²)	Suurim lubatud täisehituse % krundi pinnast	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Põhihoone kasutamise otstarve, lubatud on ka vastavate otstarvete alaliigid**
F - 1	E (001)	2	8,5/2	8 948	20	400	11100
F - 2	E (001)	2	8,5/2	6 268	20	400	11100
F - 3	E (001)	OI ol	OI ol	14 330	OI ol*	OI ol	OI ol

F - 4	Ä (002)	2	12/3	3 457	50	1728	12200/12300
F - 5	Ä (002)	2	12/3	3 358	50	1679	12200/12300
F - 6	Ä (002) Üh (016)	5	20/5	14 514	50	7257	12200/12300/ 12600
F - 7	Ä (002) Üh (016)	5	20/5	15 256	50	7628	12200/12300/ 12600
G - 1	E (001)	2	8,5/2	8 948	20	400	11100
G - 2	E (001)	2	8,5/2	6 268	20	400	11100
G - 7	E (001)	OI ol	OI ol	4 233	OI ol	OI ol	OI ol
H - 1	Ä (002)	2	12/3	7 295	50	1982	12200/12300
H - 2	Ä (002)	2	12/3	4 769	50	2384	12200/12300
H - 3	Ä (002)	2	12/3	4 774	50	2349	12200/12300
H - 4	Ä (002)	2	12/3	4 573	50	2286	12200/12300
H - 5	Ä (002)	2	12/3	4 411	50	2205	12200/12300
H - 6	Ä (002)	2	12/3	10 392	50	5196	12200/12300
H - 7	Ä (002)	2	16/4	7 085	50	3542	12200/12300
H - 8	Ä (002)	2	16/4	7 085	50	3542	12200/12300
H - 9	Ä (002)	2	16/4	7 085	50	3542	12200/12300
H - 10	Ä (002)	2	16/4	7 085	50	2722	12200/12300
H - 11	Ä (002) Üh (016)	3	20/5	8 527	50	4263	12200/12300/ 12600
H - 12	Ä (002) Üh (016)	3	20/5	8 273	50	4136	12200/12300/ 12600
H - 13	Ä (002) Üh (016)	3	16/4	8 255	50	4127	12200/12300/ 12600
H - 14	Ä (002) Üh (016)	3	20/5	9 425	50	4712	12200/12300/ 12600
I - 1	Ä (002)	2	12/3	5 731	50	1395	12200/12300
I - 2	Ä (002)	2	12/3	5 009	50	1700	12200/12300
I - 3	Ä (002)	2	12/3	3 769	50	1751	12200/12300
J - 1	Ä (002)	2	60/16	8 534	50	4267	12200/12300
J - 2	Ä (002)	2	60/16	4 144	50	1744	12200/12300
J - 3	Ä (002)	2	60/16	2 057	50	985	12200/12300

* OI ol – olemasolev olukord säilitatakse

** vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel on lubatud ka teised otstarbed.

Katastriüksuse sihtotstarvete liigid:

- E - elamumaa (001)
- Ä - ärimaa (002)
- 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
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 suuruselt 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 nendesse 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.

Niiskuspaikkonna 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. Rajatisi 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

Planeeringulahendus näeb ette uue ringristmiku rajamist Vana – Narva maanteele. Tagamaks planeeringuala siseselt kõikidele kinnistele juurdepääs, on maa-alale planeeritud kaks kogujateed. Põhimagistraal hakkab planeeringu realiseerimisel kulgema Raadi lennuväljalt Tartu – Vahi maanteele. Teine tee on planeeritud Vana – Narva maanteelt, mis kulgeb kuni eelpool mainitud põhimagistraalile.

Planeeringulahenduse juures on arvestatud Tartu idapoolse ringtee eelprojektiga, mille kohaselt on Vana – Narva maanteele projekteeritud ringristmik, kust üks haru kulgeb üle planeeringuala Jõhvi – Tartu – Valga maanteele. Ristumine maanteega on lahendatud kahetasandiliselt, kõik pöörded on lubatud. Selle tarbeks on planeeritud planeeringualale perspektiivsed maatükid võimaldavaks tulevikus sinna teed ja viadukti rajada. Perspektiivset liikluslahendust illustreerib joonis „Perspektiivne liikluskorraldus“ (leht 7-2).

Planeeringuala sisesed teed on lahendatud hierarhiliselt.

- Jaotustänav, mis kulgeb Vana – Narva mnt-lt põhitänavale, laiuseks on planeeritud 21,0 meetrit. Ühel pool teed on 3,0 meetri laiune kergliiklustee ja teisel pool teed on 2,0 meetri laiune jalgtee. Sõidutee laiuseks on määratud 7,0 meetrit. Jaotustänav ülesanne on koguda väiksematelt teedelt ja kruntidelt liiklusvood kokku ja suunata need põhitänavale või maanteele. Jaotustänavalt kruntidele mahasõidud on lubatud (tähistatud jooniselt „Tehnovõrkude planeering“, lõige A` - A).
- Äripiirkonna kvartalisisene tänav on planeeritud 15,0 meetri laiuseks, millest 7,0 meetrit kuulub sõidutee alla ja 2 meetrit jalgtee alla. Jalgtee on planeeritud ühele poole teed. Tänavalt on lubatud kruntidele mahasõidud (lõige B` – B).
- Kvartalisisene tänav, mis ühendab planeeringuala Raadimõisakeskuse maa-alaga, on planeeritud 16,0 meetri laiuseks. Ühel pool teed on 3,0 laiune kergliiklustee ja sõidutee laiuseks on määratud 7,0 meetrit (lõige C` - C).

Planeeritud liikluskorraldus on toodud joonistel „Planeeringu põhikaart“ (leht 4) ja „Planeeritud liikluskorraldus“ (leht 7 – 1). Perspektiivne liikluslahendus on toodud joonisel leht 7 – 2. Viimastel joonistel on ära toodud ka teemaa kruntide tulevane valdaja. Täpsed tee parameetrid pannakse paika tee tehnilise projekti käigus.

Kuna vaadeldav ala on liigniiske, on teedelt tuleva sajuvee ära juhtimiseks 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. Teede ja mahasõitude ristumisel kraavidega tuleb kraavidesse paigaldada truubid.

Mööda planeeringuala kulgevad kergliiklusteed, mis võimaldavad elanikel liikuda erinevate elamu – ja äripiirkondade vahel. Kergliiklusteed on planeeritud ka Jõhvi – Tartu – Valga maantee äärde.

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

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Ärisihtotstarbega kruntide parkimiskohtade arvutamisel tuleb jälgida Eesti standardist Linnatänavad (EVS 843:2003) tulevaid norme, mis ütleb, et parkimisnorm äärelinna uuel väikeste külastajate arvuga asutusel on üks parkimiskoht 80 m² brutopinna kohta ja suure külastajate arvu korral üks parkimiskoht 50 m² kohta. Täpset parkimiskohtade arvu kruntidel eraldi välja toodud pole, parkimiskohtade arv peab vastama parkimisnormatiivile (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.

Kõik planeeritud teed tuleb määrata avalikku kasutusse.

Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva maantee vahelise ala detailplaneeringuga on eraldatud maa-ala Tartu idapoolse ringtee tarbeks. Täpne ringtee lahendus selgub tee tehnilise projekti käigus. Tee tehniline projekt tuleb

kooskõlastada täiendavalt maaomanikega.

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 ärikruuntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 20% 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 suuremate tuumaladega. Rohevõrgustiku koridorid on planeeringuala läbivad ning võimaldavad elanikel liikuda erinevate äri – ja elamupiirkondade vahel. Kergliiklusteed peavad olema heakorrastatud ja valgustatud.

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 ärihoonetel on TP 2, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpsem tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

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 Kobrulehe 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 magistraalitoru.

Sajuveekanaliseerimine

Olemasolev olukord. Planeeringualal puudub sajuveekanaliseerimise torud.

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

Tuletõrjevõrk

Olemasolev olukord. Planeeringualal puuduvad tuletõrjevõrku kohad.

Planeeritud olukord. Planeeringualale on planeeritud 38 tuletõrje hüdranti. Tuletõrjevõrku lahendus töötatakse välja koostöös Päästeteenistusega. Samuti tuleb projektlahendus Päästeteenistusega kooskõlastada.

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. Planeeringualal puudub gaasitoru.

Planeeritud lahendus. Planeeritava gaasivõrkude liitumispunktid on olemasolevatel

tehnovõrkudel.

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 11 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 Herra 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 tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga

Planeeritavale alale ei ole planeeritud keskkonnaohtlike objekte. Muda - õlipüüduritega tuleb varustada kõik üle 10 parkimiskohaga parklad. Kõvakattega parklatelt kokku kogutud sajuvesi tuleb enne kraavi juhtimist puhastada õli – bensiinipüünise abil. Püüduri 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 naaberaladele. 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). Liiklusmüra ekvivalenttaseme piirtase (rahuldavad tingimused) olemasolevatel segaaladel on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, hoonete teepoolsel küljel on lubatud vastavalt 70/60 dB. Taotlustaseme nõue on 60 dB päeval ja 50 dB öösel (hoonete teepoolsel 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 müratökkeseinad. Müratökkeseinu ei ole kõigi vaadeldavate elamualade puhul tarvis välja ehitada koheselt. Müratökkeseina ei ole tarvis ehitada, kui ala piirkiirust vähendatakse Tartu – Vahi maanteel 50 km-ni tunnis, teelõigule ei lubata raskeliiklust õhtusel 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 miljöövärtusega 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>Ärihooned</i>
Lubatud	kuni 2	kuni 6

korruselisus		
Katusekalded	hoonete põhimahul 0°- 45°	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 koormavad servituudid on toodud joonisel „Maakasutus ja kitsendused“ (leht 5).

Kõik planeeritud teed tuleb määrata avalikku kasutusse.

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;

- süütamisohlike 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. Uute hoonete rajamine teekaitsevööndisse on keelatud.
- 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 hooned) 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 rakendamise 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. Kooskõlastatud 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 ehitusloa väljastamise eeltingimuseks on antud krunti teenindavate rajatiste (juurdepääsuteed, tehnovõrgud, vajadusel müratõkke seinad jne) väljaehitamine. Juhul, kui planeeringu realiseerimise hetkeks ei ole rajatud Tartu idapoolet ringteed, on Vana – Narva maanteele planeeritud ringristmiku (sh kergliiklusteed) rajamise kohustus arendajal (koostöös kohaliku omavalitsusega).

Maanteeamet ei võta kohustusi normmürataseme tagamiseks planeeritavatel aladel. Planeeringu realiseerimisel tuleb Rehe tänava juurdepääs riigimaanteele nr 3 (Jõhvi-Tartu-Valga) sulgeda.

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

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.

Kärt Pill, planeerija /...../17.10.11