

Töö nr: 50DP12
Asukoht: Tartu vald
Huvitatud isik: Tartu Vallavalitsus

Tartu valla lõunaosa (III etapi) DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Projektijuht /Heiki Kalberg/

Maastikuarhitekt /Karl Hansson/

PLANEERINGU KOOSSEIS - EESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A ÜLDOSA	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	3
2.1 <i>Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:</i>	3
2.2 <i>Alusplaan</i>	4
3 PLANEERINGUALA JA KONTAKTVÖÖNDI FUNKSIONAALSED, LINNAEHITUSLIKUD NING AJALOOISED SEOSSED	4
3.1 <i>Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	4
3.2 <i>Ajalooline ülevaade</i>	5
4 OLEMASOLEV OLUKORD	6
B KEHTESTATAV OSA	7
1 PLANEERITUD ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	7
2 KRUNDI EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	7
3 KUJAD	8
4 TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.....	9
5 HALJASTUS JA HEAKORD	10
5.1 <i>Haljastusklassid</i>	11
6 TEHNOVÕRGUD.....	11
6.1 <i>Üldosa</i>	11
6.2 <i>Veevarustus</i>	12
6.3 <i>Reoveekanaliseerimine</i>	13
6.4 <i>Sademevee ärajuhtimine</i>	13
6.5 <i>Sooja- ja gaasivarustus</i>	15
6.6 <i>Elektrivõrk</i>	15
6.7 <i>Telekommunikatsioonivõrk</i>	16
6.8 <i>Välisvalgustus</i>	16
7 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS, OLULISE RUUMILISE MÕJUGA OBJEKT	17
8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	17
9 SERVITUUDID	18
10 PLANEERINGU RAKENDUMINE	18
C JOONISED	19
1 ÜLDSKEEM M 1:20 000	20
2 PLANEERINGUALA JA KONTAKTVÖÖNDI AJALOOISED FUNKSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:20 000	21
3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000	22
4 PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:1000	23
5 PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:1000.....	24
6 TEHNOVÕRGUD M 1:1000.....	25
7 REOVEE VALGALADE SKEEM M 1:15 000	26
8 SADEMEVEE VALGALADE SKEEM M 1:15 000	27
9 DETAILPLANEERINGU ETAPPIDE SKEEM M 1:25 000	28
D KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	29

A ÜLDOSA

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringuala paikneb Tartu valla lõunaosas Tila külas. Planeeringuala suuruseks (kehtestatavas etapis) on ca 40,5 ha.

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

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

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu ala kokku on ca 600 ha ning tulenevalt erinevast avalikust huvist on see jagatud erinevateks etappideks: 2007.a kehtestati I etapp ning 2011. a II etapp. Samaaegselt III etapi koostamisega on menetluses ka IV etapp.

2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

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

2.1 Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Vallavolikogu 03. septembri 2008 a. otsusega nr 102 kehtestatud Tartu valla üldplaneering;
- Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt, Ramboll Eesti AS, 2010, töö nr 2008-034.

2.2 Alusplaan

Alusplaaniks on võetud AS K&H Geodeesiabüroo poolt 2005. a juunist oktoobrini mõõdetud (töö nr 05G4392) digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500 koos maa-aluste tehnoorkude digitaalsete joonistega.

3 Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed, linnaehituslikud ning ajaloolised seosed

3.1 Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas piirnedes lõunast Luunja vallaga. Planeeringuala asub endise sõjaväe lennuvälja piirkonnas, mis on planeeringuala tugevus – on oma lugu, oma olemus, oma struktuur. Eelnevates planeeringu etappides ja ka praeguses planeeringu etapis on endise sõjaväelennuvälja teedevõrgustikku ja muldkindlustusi suures osas säilitatud ning püütud osades kohtades hoonestusega rõhutada. Samuti on säilitatud lennurada ning peamine ruleerimistee ala lääneosas – nimetatud rajad on ette nähtud peamiselt jalakäijatele ning tuleb hoida hoonestusest vabana ja omavalitsusele kuuluvana; kui nimetatud alad erastada ja/või täis ehitada ning eemaldada avalikust kasutusest, siis kaoks oluline osa koha identiteedist. Ka planeeringualast lääne poole kavandatud Eesti Rahva Muuseumi peahoone, mis on kogu piirkonda mõjutav ehitus, on kavandatud lennuvälja ruleerimistee pikenduseks. Eesti Rahva Muuseumi ligidusse on kavandatud Tartu linnahall.

Lääne poole on veel kavandatud ühiskondliku sihtotstarbega hoonestusalasid ning regionaalsete mõõtmetega kaubanduskeskus. Planeeringualast põhja poole on valla üldplaneeringuga kavandatud elamumaa ning ka roheline koridor. Planeeringualast ida pool on metsa- ja soolad, sh Möllatsi soo, millest kaevandatakse vähemalt lähima kahekümne aasta jooksul turvast. Planeeringualast kagusse on kavandatud endisele lennuvälja territooriumile Luunja vallas tootmismaa-ala. Planeeringuala naabrusesse lõunapiiril Luunja vallas on kavandatud roheline koridor ning kaugemale, peale rohelist koridori, elamumaa. Tartu linna piires on lõuna pool elamumaa ning selle taga roheline koridor.

Planeeringualale on hetkel juurdepääsud Tartu linna ja Luunja valla poolt Raadiraja tänava ning Roobi tee kaudu. Läbi planeeringuala on projekteeritud Tartu linna idapoolne ringtee, mis loob ühenduse Vana Narva maantee ning Tartu linna vahel.

3.2 Ajalooline ülevaade¹

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

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

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

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

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

Nõukogude väed lahkusid Raadilt 1992. aastal. 1993 andis Kaitseministeerium lennuvälja üle AS-le Tartu Raadi lennujaam (aktsionärid Tartu linn, Tartu vald, Luunja vald). 1994. aastal maandus Raadile Poola presidenti Lech Walesat kandev lennuk. Viimane maandumine Raadil toimus arvatavasti 1996. aastal. Aprillis 1999 loobuti lõplikult lennuvälja taastamise plaanist.

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

4 Olemasolev olukord

Planeeringualal asub mitmeid peamiselt lagununud lennuvälja teenindanud hooneid, esineb jääkreostust. Suurel osal planeeringualast on alanud metsastumise protsess, endisele lagedale alale on tekkinud tihe võsa, mis aegapidi kasvab metsaks. Väärtuslikku kõrghaljastust ei leidu.

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

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

Planeeringu koostamise ajal asub planeeritaval alal kas tervenisti või osaliselt 5 katastriüksust ning osa maast on reformimata riigimaa. Planeeringualale jäävate kinnistute andmed on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

Planeeringualal esineb kaks III kategooria kaitsealust liiki: *Dactylorhiza incarnata* (kahkjaspunane-sõrmkäpp) (registrikoodid: KLO9300267 ja KLO9300265); *Dactylorhiza baltica* (balti-sõrmkäpp) (registrikood: KLO9300264).

Teadaolevalt puuduvad planeeringualal muud seadustest tulenevad kitsendused.

B KEHTESTATAV OSA

1 Planeeritud ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jaotatud kruntideks, mille pindala ja sihtotstarve on esitatud joonisel 5 *Planeeritud maakasutus*.

Joonisel 5 *Planeeritud maakasutus* on esitatud ka lubatud kruntide liitmine (liitmiseks loetakse ka kohene jagamine nn liidetavateks kruntideks) – ühises loetelus esitatud krunte võib liita ühe- või mitmekaupa, liites sel juhul ka vastavate kruntide ehitusõiguse ja muud planeeringuga määratud tingimused. Tehnorajatistele (alajaamad, pumplad) on planeeritud eraldi krundid, kui võrguavaldaja ei soovi eraldi krunti, siis võib vastava krundi liita piirneva avalikult kasutatava tänavamaaga.

Uue krundi moodustamisel mitmest erinevast krundist tuleb algul moodustada ajutised krundid, mis hiljem liidetakse. Joonisel 5 on esitatud krundi jagamisega seonduvate maakorralduslike vaheetappide piirid ja suurused.

2 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi ehitusõigusega (joonis 4, *Planeeringu põhijoonis*) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus suhtelise kõrgusena. Arhitektuurse nõudena on esitatud ka hoonete lubatud katusekallete vahemik ja korruselisus ning lubatud välisviimistlusmaterjalid.

Hoonete ehitamine on lubatud ainult joonisel 4 esitatud planeeritud hoonestusala piires vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada kõrghaljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada plastmaterjale ja imiteerivaid materjale, samuti ümarpalki.

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

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

Kruntidele, millel on joonisel 4 esitatud tabelis lubatud piirde rajamine, on lubatud krundi piirile või sellest krundi poole piirde rajamine. Krundid, millel ei ole lubatud piirde rajamine, peavad olema avatud ja läbikäidavad. Hoonestusala piires on lubatud piirde rajamine. Mootorsõidukite pääsu piiramine krundile on lubatud kõigil kruntidel keskkonda sobivate vahenditega.

Vallavalitsusel on õigus esitada täiendavaid tingimusi projekteerimiseks.

3 Kujad

Ehitiste vahelised kujad peavad vastama Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded." Täpne tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

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

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

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

Tuletõrjehüdrandid tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012 *Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* veetorstike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest. Planeeringus on esitatud tuletõrjehüdrantide ligikaudsed asukohad. Kõigil kruntidel tuleb tagada hüdrandi kaugus hoonest kuni 100 meetrit, vajadusel tuleb krundi siseselt rajada täiendavad hüdrandid. Hüdrantides tuleb tagada vajalik veekogus.

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

4 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

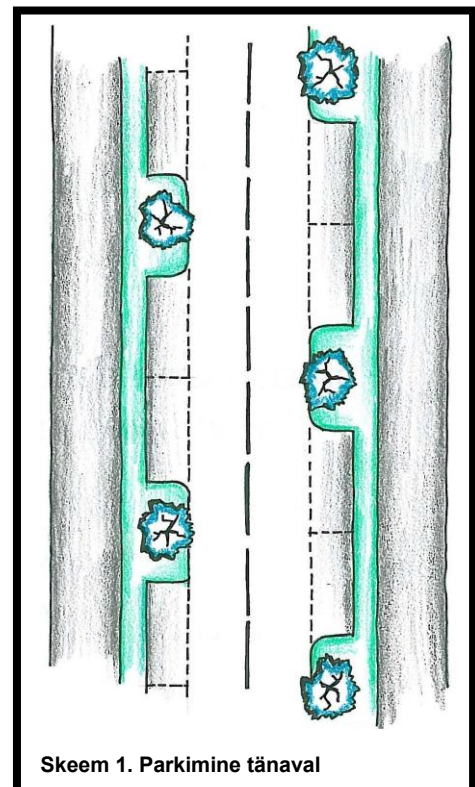
Planeeringuala läbivana on projekteeritud Tartu linna idapoolne ringtee. Planeeringualale on planeeritud kinnistutele juurdepääsuks teedevõrgustik, mis seob on planeeringuala idaringiga. Raadiraja tn säilib olemasolevas teekoridoris.

Sõiduteed on planeeritud peamiselt kahe-suunalise ja kaherealise, Idaringtee võib ehitada vajadusel ka neljarealisena. Projekteerimisel võib vajadusel lisada pöördetee, pöördetee tuleb kavandada selliselt, et säilivad planeeritud puuderead ning jalg- ja jalgrattateed. Kõigile tänavatele on planeeritud haljasribaga sõiduteest eraldatud tee jalakäijatele ja jalgratturitele, mille laius peab olema vahemikus 3...4 m.

Tänavatele on kus võimalik planeeritud sõidutee ning jalg- ja jalgrattatee vahele haljasriba, millele tuleb istutada kõrghaljastust; võib istutada ka nähtavust mitte piiravat madalhaljastust. Nimetatud haljasriba võib kasutada ka 0° parkla tegemiseks sammuga 2 parkimiskohta (pikkus 12 m) ja puu; sellisel juhul tuleb tagada, et puud ja parkimiskohad tänava erinevatel külgedel oleksid nihkes, mitte kohakuti, vt Skeem 1.

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

Tee projekteerimisel tuleb kasutada liikluse rahustamiseks ruumilisi meetmeid – liikluse rahustamine tuleb tagada tänava ruumiliste ehituslike võtetega (kitsaskohad



Skeem 1. Parkimine tänaval

teedel, tänavahaljastus piirab sõiduruumi, skulptuurid piiravad sõiduruumi jne), mitte ainult erinevat liiki künnistega.

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

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

Teeprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes annab tänavamaa-alale kujunduslikult tervikliku lahenduse.

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

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

Tänavakaitsevöönd on planeeritud 0 m krundi piirist.

Ühistranspordi peatuste asukohad ei ole määratud, kuid planeeritud vähemalt 4 m laiune haljasriba võimaldab taskuga ühistranspordi peatuse tegemist igal tänaval.

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

Parklad tuleb nõuetele vastavalt liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Hoonestuse ja parkimise projekteerimisel tuleb arvestada vastavalt hoone liigile kehtivat parkimismormatiivi – kõikjal tuleb tagada standardijärgne parkimisvajadus. Vajadusel tuleb vähendada hoone pindala või ehitada hoonesisene parkimine.

5 Haljastus ja heakord

Sõiduteede ning -platside ja hoonestuse alune maa ei tohi tootmis- ja ärimaa kruntidel olla suurem kui 80%, 20% krundist peab olema haljasala. Tänavatel esitatud puuderea tingmäärgiga alal tuleb projekteerimise käigus määrata puude täpne asukoht ja liik ning võimalik parkimiskohtade ja bussipeatuse tegemine.

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada kruntide kaupa edasisel projekteerimisel.

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

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

5.1 Haljastusklassid

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

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

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

6 Tehnovõrgud

6.1 Üldosa

Planeeringuga on määratud tehnovõrkudega ühendamine kõigile planeeritud hoonestusega kruntidele. Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud varasemates planeeringu etappides kehtestatud ning ka kehtestamata planeeringuetappide tehnovõrkude terviklahendusega; vajadusel vt 2011. a vastu võetud Tartu valla

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

6.2 Veevarustus

Kõigile tänavatele on planeeritud veetoru asukoht ja on loodud võimalus ühendada torustik ringvõrguna. Kogu Tartu valla lõunaosa detailplaneeringuga (ei ole kehtestatud täies ulatuses) planeeritud veetorustik on Tartu linna veetorustikuga võimalik ühendada Raatuse tn pikendusele, Põhja pst pikendusele ja põhjapoolse Tartu linna ringteele rajatavate torudega, samuti Vinnali kinnistuni tuleva torustikuga. Tartu valda planeeritud Kobrullehe veehaardega on planeeringuala võimalik ühendada põhjapoolse Tartu linna ringteele rajatavate torudega.

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

Planeeritud tuletõrjehüdrantide asukohad on esitatud tehnovõrkude kaardil. Tuletõrjeveehüdrandid tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele veetorustike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest. Kõigil kruntidel tuleb tagada hüdrandi kaugus hoonest alla 100 meetri, vajadusel tuleb krundi siseselt rajada täiendavad hüdrandid. Hüdrantides tuleb tagada vajalik veekogus.

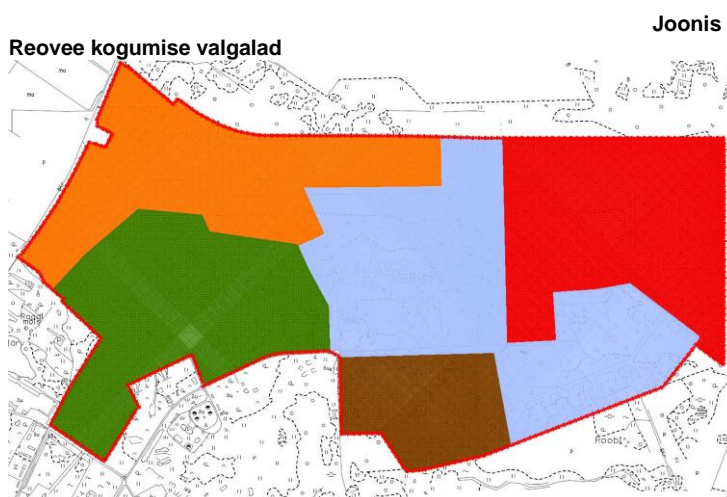
Kogu planeeringuala vee-ettevõtjaks on kavandatud Tartu linna ühisveevärki ja -kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise valdav ettevõtte. Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ja seega ka planeeringuala ühisveevärgi valdajalt.

6.3 Reoveekanaliseerimine

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

Kogu Tartu valla lõunaosa planeeringuala (kõik etapid koos) jaguneb viieks reovee valgalaks, millest kaks on võimalik isevoolselt (vt seletuskirja joonis 1, sinine ja roheline) juhtida Tartu linna reoveekanaliseerimise ja kolm tuleb juhtida läbi pumplate (vt seletuskirja joonis 1, punane, oranž ja pruun). Reovee kogumise valgalade piiri tuleb täpsustada

projekteerimise käigus. Käesolev planeeringuala jääb sinisele, punasele ning pruunile alale. Planeeringualalt kokku kogutav reovesi on kavandatud juhtida Raadiraja tänava kaudu Tartu linna reoveetorustikku.



Projekteerimise käigus

tuleb läbi viia tekkiva reovee modelleerimine arvestades kogu valgala lähitulevikku. Modelleerimise alusel saab hakata tegema üksiklahendusi. Kõigil hoonestatavatel kruntidel peab olema tagatud reoveekanaliseerimise ühendus. Reoveekanaliseerimise täpne vajadus ja paiknemine tuleb määrata projekteerimise käigus, arvestades ka valgala „taga pool“ olevate maaüksuste reoveekanaliseerimise ühendamise vajadust.

Kogu planeeringuala teenindajaks on kavandatud Tartu linna ühisveevärki ja -kanaliseerimise ning sademeveekanaliseerimise valdav ettevõtte. Reoveekanaliseerimise projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ja seega ka planeeringuala ühiskanaliseerimise valdajalt. Põhimõtteline reovee kogumise ja ärajuhtimise skeem on esitatud joonisel 7.

6.4 Sademevee ärajuhtimine

6.4.1 Üldosa

Kogu Tartu valla lõunaosa detailplaneeringualal toimub sademevee äravool Jaamamõisa oja (VI valgala), Raadi järve (IV valgala), Murisoo peakraavi (V valgala), läbi teadaolevalt nimeta kraavide Emajõkke (I, II) ning kohaliku madalamasse väljavooluta vee kogunemiskohta. Käesolev planeeringuala jääb valgaladele IV, V ja VI. Valgalade skeem on esitatud joonisel 8. Planeeringuala keskel on

reoveekanalisisatsioonitorustik, millesse juhitakse nii reo- kui ka sademeveett ning mis suubub Tartu linna. Planeeringualal puudub maaparandatud ala.

Kogu Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu (ei ole kehtestatud täies ulatuses) planeeringulahendus on koostatud selliselt, et ei suureneks planeeringualalt ära juhitud vooluhulk. Kõvakattega pindade lisandumisest tulenev vooluhulkade suurenemine

Tabel 3
Olemasolevad arvutuslikud sademevee valgalad ja äravool

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

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

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

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

6.4.2 Maaparanduskraavide valgala

Sademevee juhtimisel suublasse tuleb täita järgmisi nõudeid:

- enne sademevee kõnealusesse kraavi juhtimist peab olema võimalik võtta veeproove;
- heitvee juhtimiseks tuleb taotleda vee erikasutusluba;
- kruntidele ehitusloa (või maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja kruntimiseks) saamiseks peab olema kohaliku maaparandusühistu nõusolek. Maaparandusühistu võib nõuda kuni suublani vastavalt täienevale sademevee hulgal tekkinud kraavi rekonstrueerimist/parendamist;
- ehitusloa taotlemise projekti koostamise käigus tuleb üle kontrollida kõnealuse kraavi vee ära juhtimine kuni Emajõeni või teise kohaliku

maaparandusühistu poolt näidatud suublani ning projektis lahendada ka vastavad korrigeerimist nõudvad tegevused.

6.5 Sooja- ja gaasivarustus

Kogu Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu (ei ole kehtestatud täies ulatuses) lahenduse järgi on kõigil planeeritud hoonestatavatel kruntidel võimalik liituda kaugküttega. Kaugküttetorustiku ühendus Tartu linna olemasoleva kaugküttevõrguga tuleb teha Põhja pst pikenduse kaudu. Planeeringualast lõuna poole Luunja valla osale on võimalik kaugkütteühendus põhjapoolse Tartu linna ringtee kaudu. Küttetorustiku jõudmine IV etapi planeeringualale ei ole ainult praegust planeeringuala arvestades lähiajal reaalne.

Tänavatele on kavandatud gaasitorustik, millega on kõigil kruntidel võimalik liituda. Gaasi kesk- ja madalsurve torude täpne asukoht ning rõhu reguleerimise kappide asukoht tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Gaasitorustik on planeeritud peamiselt kõnniteede ja haljasalade alla.

Lubatud on maakütte rajamine kruntide siseselt.

Kaugkütte- ja gaasitorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritud alal oleva kaugkütte- või gaasitorustiku valdajalt. Täpne kütte liik määrata projekteerimisel.

6.6 Elektrivõrk

6.6.1 Põhivõrk

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud krundile Pos 407 Raadi 110/10 kV alajaam. Alajaama ühendamiseks 110 kV elektrivõrku on planeeritud kaks 110 kV kaabelliini olemasolevast Anne 110/35/10 kV alajaamast ning täiendavalt kaks 110 kV kaabelliini läbi planeeritud ala põhja suunas. 110 kV kaabelliinide omavaheline kaugus peab olema vähemalt üks meeter ning kaablite kaitsevööndi ulatus ca 4 meetrit.

Planeeritud 110 kV alajaamast on planeeritud 110 kV kaablid ka krundi Pos 408 suunas, kus on antud võimalus võimaliku taastuv või kohalikul energial põhineva elektritootmise jaama ühendamiseks 110 kV võrguga.

6.6.2 Jaotusvõrk

Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud madalpingeliini ja keskpingeliini asukoht – peamiselt (üksikutel tänavatel on ristlõige erinev) on tänavamaa servast jäetud ca 2,5 m laiune maa-ala elektri madal- ja keskpingekaablitele, projekteerimise käigus tuleb määrata täpselt madal- ja keskpingekaablite vajadus. Planeeringualale on kavandatud

uued alajaamad eraldi kruntidel (Pos 336, 418, 431 ja 449). Vajadusel võib kaaluda alajaama ehitamist hoone mahtu; hoone mahus oleva alajaama jaoks peab hoone valdaja andma elektrivõrgu valdajale tasuta kasutamiseks vajaliku suuruse, kuju ja juurdepääsuga ruumi. Kõigile alajaamadele on lubatud rajada juurdepääsutee avalikult teelt.

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

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

Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

6.7 Telekommunikatsioonivõrk

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

Kogu Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu (ei ole kehtestatud täies ulatuses) Planeeringualale on kavandatud kaks uut telefonikeskjaama – planeeringuala lääneosasse krundile Pos 58 (ei kehtestata käesoleva etapiga) ja idaosas krundile Pos 417 (käesolevas etapis). Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud telekommunikatsiooniliin. Narva mnt alt on planeeritud läbi telekommunikatsiooniühendus telefonikeskjaamadest planeeringuala teenindamiseks. Üle perspektiivse Tartu linna idaringtee ida-läänesuunalisi sildasid projekteerides tuleb sillal ette näha asukoht ka telekommunikatsioonikanalisatsiooni jaoks.

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

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

6.8 Välisvalgustus

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

Välisvalgustusvõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritava alal välisvalgustusvõrku valdavalt ettevõttelt.

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

Planeeringualal esineb kaks III kategooria kaitsealust liiki: *Dactylorhiza incarnata* (kahnjaspunane-sõrmkäpp) (registrikoodid: KLO9300267 ja KLO9300265); *Dactylorhiza baltica* (balti-sõrmkäpp) (registrikood: KLO9300264).

Planeeringuala sees võib jääda nimetatud taime kasvuala planeeritud ehitiste alale. Planeeritavate ehitiste alla jäävas osas tuleb kaitsealune taim ümber istutada mõnele üldmaa sihtotstarbega krundile. Olemasoleva taime kohal ei tohi teha ehitustöid. Eelnimetatud liikide kaitse tuleb tagada edasisel tegevusel ja kaitsealuste liikide esinemisala projekteerimistingimused tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga. Planeeringu põhijoonisel on esitatud täiendavad nõuded kaitsealuste liikide kasvualal ehitustegevuse läbi viimiseks. Kõikidel kruntidel, kus on leitud kaitsealuseid liike, tuleb projekteerimistingimused kooskõlastada Keskkonnaametiga.

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

8 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

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

9 Servituudid

Kõik tänavamaale ehitatavad avalikes huvides tehnovõrgud on planeeritud talumiskohustusena.

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

10 Planeeringu rakendumine

Planeeringu seletuskiri kehtib ühtse tervikuna. Seega tuleb enne projekteerimise hakkamist töötada läbi terviktekst, et vältida lünklikul lugemisel tekkivaid puudujääke ja nende hilisemat realiseerumist vigase lahendusena. Eriosade projekteerimisel tuleb arvestada ka teistele osadele esitatud nõuetega – nt elektriühenduse koostamisel tuleb arvestada ka haljastuse ja liiklusega ning teistes peatükkides esitatud tingimustega jne.

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

Planeeringuala hoonete ja teede/tänavate projektide koostamisel tuleb esitada sademevee ära juhtimise lahendus koos eesvooluga lähtuvalt ptk-s 6.4 esitatud põhimõttest.

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

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

C JOONISED

1	Üldskeem	M 1:20 000
2	Planeeringuala ja kontaktvööndi ajaloolised funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:20 000
3	Olemasolev olukord	M 1:1000
4	Planeeringu põhijoonis	M 1:1000
5	Planeeritud maakasutus	M 1:1000
6	Tehnovõrgud	M 1:1000
7	Reovee valgalade skeem	M 1:15 000
8	Sademevee valgalade skeem	M 1:15 000
9	Detailplaneeringu etappide skeem	M 1:25 000

**D KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL
JA KOOSKÖLASTUSED**

Koostöö võrguvaldajatega skanneeritult

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

KOOSKÖLASTATUD 7524/2008
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond
"21" 29.08 allkiri *Mets*
TINGIMUSTEL: *100% projektid
koostöölastada firmadelt.*

Enn Kitsnik
juhtivspetsialist
Tartu piirkond

**ÜLE VAADATUD
RAADIMÕISA GAAS OÜ**
RK 11046399

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

ÜLE VAADATUD
"9" 12.2008 a.

Tööjoonised kooskõlastada
täiendavalt

JAAK ULMAS
Elion Ettevõtte AS
Mehaanika insener-grupijuht

**AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD**
"15" 12.2008 a. nr. 806
*Sadeniavettt juhutada linna
territooriumile või läbi
linna territooriumi võimalikult
vähem.*
[Handwritten Signature]
I.P. Pindmaa

**AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD**
"20" 12.2010 a. nr. 599
[Handwritten Signature]



K&H AS
Turu 45d
51013 TARTU

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

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering

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

Meie poolne koostöö on võimalik järgmistel tingimustel:

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

Lugupidamisega

Leho Lindmaa
AS Tartu Keskkatlamaja
Juhatuse liige

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

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

Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus on tehnokaardil.

PR. E. Jätku
18.04.2008



TARTU MAAVALITSUS

Tartu Vallavalitsus
Kõrveküla
60501 TARTUMAA

Teie 24.03.2008 nr 7-2/465

Meie 16.04.2008 nr 9-2/747

Kooskõlastuste määramine Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringule

Tuginedes planeerimisseaduse § 17 lg 3 p 2 määrán:

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering vajab kooskõlastamist:

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

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

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

Lugupidamisega

Esta Tamm
maavanem

Lisa: planeeringu tekst ja kaardid ühes köites

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

TARTU VALLAVALITSUS
SAABUNUD
"17" 04 2008 a.
Nr. 4-2/465-1

TARTU MAAVALITSUS

TARTU MAAVALITSUS

TARTU MAAVALITSUS

TARTU MAAVALITSUS

Riia 15
51010 Tartu

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



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

Teie 28.03.2008 nr 5-1.136

Meie 14.04.2008 nr 6.2-3/3504

Tartu Vallavalitsus
Kõrveküla alevik
Haava sjk
60501 TARTUMAA

Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering

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

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

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

Lugupidamisega

Raivo Vallner
Peadirektori esimene asetäitja
peadirektori ülesannetes

Kristi Kivimaa 675 0127

SISSE TULNUD
"15." aprillil 2008 a.
Nr. 55/136



K&H AS
Turu 45d
51013 Tartu

Teie 25.03.2008


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

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneering

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

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

Lugupidamisega


Jalmar Mandel
Juhataja

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

SISSE TULNUD
"17." aprill, 2008. a.
Nr. 5-5/130



KULTUURIMINISTEERIUM

AS K&H
Turu 45D
51013 Tartu

Teie 21.04.2008 nr 5-1.181

Meie 24.04.2008 nr 10.3-20/961

Detailplaneeringu kooskõlastamine

Käesolevaga Kultuuriministeerium kooskõlastab Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneeringu märkusteta.

Lugupidamisega



Laine Jänes
Minister



Siim Sukles
Kantsler

Koopia: Eesti Rahva Muuseum, Eesti Rahva Muuseumi Ehituse SA

Andres Nõlve 628 2265

SISSE TULNUD
25. April 2008
Nr. 5.5./116



MAANTEEAMET TARTU TEEDEVALITSUS


AS K&H
Turu 45 D

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

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

Tartu Teedevalitsus kooskõlastab Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringu (K&H töö 05DP418 A-916) selgitava täpsustusega, et detailplaneeringu kehtestaja on teadlik, et planeeritav ala ei puuduta olemasolevaid ega tulevasi riigimaanteid ning riigimaanteilt juurdepääs planeeritavale alale toimub Kõrveküla-Tartu km 1,1 asuvale ringristmikule viiva tee kaudu.

Lugupidamisega


Aare Lepik
Arengu- ja programmiosakonna juhataja
740 8104



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

Teie 28.12.2010 nr 1.7-2/374

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

Tartu valla lõunaosa (II etapi) detailplaneeringu kooskõlastamine

Lugupeetud Heiki Kalberg

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

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

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

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

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

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Rainis Uiga
Juhataja

Voldemar Hurt 730 2251
voldemar.hurt@keskkonnaamet.ee

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

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