

TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

reg nr 11558917 EEP 001501

Vabaduse väljak 6 10146 Tallinn

Tel.: 56156921 56506369

Email: ttarhitekt@gmail.com

VASTUTAV SPETSIALIST:

Tõnu Saan

Volitatud arhitekt , tase 7

Kutsetunnistus 117321

Huvitatud isik: Rosier Team OÜ

Reg nr 10749874

Umboja tn 1, 13516 Tallinn

Juhat.liige Ivar Valdmaa

Stadium: DETAILPLANEERING**TILA KÜLAS ASUVATE RAADIRAJA TN 6 JA RAADIRAJA TN 8
MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
DP-15-04-2016**

Tallinn 2016

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. 1.Detailplaneeringu koostamise alus
2. Detailplaneeringu koostaja
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks
 - 5.1 planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
 - 5.2 olemasoleva olukorra analüüs
 - 5.3 planeeritava aa-ala kruntideks jaotamine
 - 5.4 kruntide ehitusõigus
 - 5.5 arhitektuurinõuded ehitistele
 - 5.6 kruntide hoonestusalade piiritlemine
 - 5.7 tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus
 - 5.8 haljastuse ja heakorra põhimõtted
 - 5.9 ehitistevahelised kujad
 - 5.10 tehnovõrgud
 - 5.10.1 elektrivarustus
 - 5.10.2 tänavavalgustus
 - 5.10.3 sidevarustus
 - 5.10.4 kütetorustik
 - 5.10.5 veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimine
 - 5.10 keskkonnatingimuste seadmine
 - 5.11 ettepanek kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks
 - 5.12 servituutide vajaduse määramine
 - 5.13 kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
 - 5.14 muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus
 - 5.15 planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja
 - 5.16 majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

6. JOONISED

1.	SITUATSIOONISKEEM	M 1: 10000	DP-1
2.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED JA MAAKASUTUS	M 1: 5000	DP-2
3.	OLEMASOLEV OLUKORD	M 1: 500	DP-3
4.	PLANEERINGU PÕHIJONIS	M 1:500	DP-4
5.	PLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500 M 1:500	DP-5 DP-5*
6.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV JOONIS		DP-6
7.	TÄNAVA RISTLÕIGE	M 1:500	DP-7

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

- 1.1 Tartu Vallavalitsuse 31.08.2016.a. korraldus nr 422 Tila külas asuvate Raadiraja tn 6 ja Raadiraja tn 8 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta „Tila külas asuva Raadiraja 6 maaüksuse /kü tunnus 79403:002:1304) detailplaneeringu koostamise lõpetamine ning Tila külas asuvate Raadiraja tn. 6 ja Raadirajs tn. 8 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mittealgatamine“.
- 1.2 Tila külas asuvate Raadiraja tn 6 ja Raadiraja tn 8 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP-5-2016
- 1.3 Rosier Team OÜ reg nr 10749874 esindaja Ivar Valdmaa 04.05.2016.a. Raadiraja 6 ja 8 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus..

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

Algatamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele vastav:

arhitektuurne osa:

TT ARHITEKTUURIBÜROO OÜ

Reg nr 11558917

EEP001501

Vabaduse väljak 6 10146 Tallinn

tel. 56156921 56506369

email: ttarhitekt@gmail.com

arhitektid Tim Saan ja Tõnu Saan

tehnovõrkude osa:

OÜ KESKKONNAPROJEKT

Reg nr EL10769210-0001

Ringtee 12 51013 Tartu

tel. 730506

email: kp@keskkonnaprojekt.ee

insenerid: Marek Uiboupin ja Indrek Võpsu

3. PLANEERINGU EESMÄRK, ANDMED PLANEERINGUALA KOHTA

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevate ärimaa kruntide sihtotstarbe muutmise ning jagamine elamu-ärimaamaa, ärimaa, sotsiaalmaa, transpordimaa ja tootmismaa kruntideks. Elamumaa ja ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused hooneteprojekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala heakorrale, haljastusele, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ning tehnovõrkudega varustatusele.

Planeeritava ala pindala on u 6,2 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Vastavalt Planeerimiseseadusele vajadusel planeeringuala ulatust laiendatakse kuni olemasolevate võrguühendusteni.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Raadiraja tn 6** (kü tunnusega 79403:002:1304);
 - maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
 -pindala- 35602 m²;

-nimi- **Raadiraja tn 8** (kü tunnusega 79403:002:1305);
 -maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
 -pindala- 26305 m²;

-nimi- **Raadiraja alajaam** (kü tunnusega 79403:002:1306);
 -maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmismaa;
 -pindala- 58 m²;

4. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID

Tartu valla arengukava;
 Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
 Tartu valla üldplaneering;
 Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneering;
 Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering.

5. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Geopoint OÜ (EG10409530-0001) poolt 07.2015.a.koostatud Raadiraja tn 6 topo – geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega. M 1:500 Töö nr 15-G222
 Geoweb OÜ (EEG 000177) poolt 06.2016.a. koostatud Raadiraja tn 8 krundi geodeetiline alusplaan. M 1:500 Töö nr GA16032

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritud ala asub Tartu valla üldplaneeringu kohaselt C-keskuse maal. Maa-ala on teiste valla piirkondade ja Tartu linnaga seotud olemasoleva teedevõrguga. Piki planeeritud ala kagukülge kulgeb olemasolev 2-suunalise liiklusega Raadiraja tänav, mis ühendab planeeritud ala olemasolev teedevõrguga. Planeeringuala loodeküljel asub ERM-i hoone ja teda teenindav ala. Teised kontaktvööndis paiknevad kinnistud on hoonestamata. Kuna tegemist on perspektiivse Tartu linnale lähedal paikneva piirkonnaga võib lähiajal arvestada uute arendustega kus kinnistute maakasutusesihtotstarveteks on elamu- või elamu-ärimaa. Arvestades, et tegemist on linnalähialaga võib väita, et põhiliseks kujuneb lahtine hoonestusviis

Kontaktvööndi ala paikneb Raadireaja tänava ääres kuhu on planeeritud bussiliiklus ühenduse pidamiseks valla teiste piirkondade ja Tartu linnaga. Lähimad vajalikud infrastruktuuri objektid – ostukeskused, lasteasutused, haridus- ja kultuuriasutused asuvad Tartu linnas ca 1,5-2km kaugusel , 15min jalgikäigutee ulatuses. Planeerinulahendus vastab Tartu valla üldplaneeringus esitatule. Planeering mitmekesistab piirkonna seniseid kasutusfunktsioone ning algatab piirkonna edasise arengu, samas aitab see mitmekesistada eluasemevalikut. Arvestades eelpooltoodut on planeeringus kavandatud hoonestus – kümnel elamu-äriramaa krundil, igal krundil 1 4/-1 korrusega äri-korterelamu, piirkonna linnaruumi sobiv. Planeeritavatel kinnistutel paikneb kaks kaponiiri.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud maa-ala suurusega 6,2 ha asub Tartu vallas, Tila külas, Raadiraja 6, Raadiraja 8 ja Raadiraja alajaama maaüksustel . Planeeritud ala piirneb kagust Raadiraja tänavaga, edelast Raadiraja tn 4 18590m² suuruse äriramaa krundiga ja Ermipargi 7.62 ha suuruse üldkasutatava maaga; loodest ERMI 9,3ha suuruse ühiskondlike ehitiste maaga ning kirdest 20.89ha suuruse Raadiraja transpordimaaga.

Maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala m ²	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Omanik
1	Raadiraja tn 6	35602	79403:002:1304	äriramaa	Rosier Team OÜ
2	Raadiraja tn 8	26305	79403:002:1305	äriramaa	Rosier Team OÜ
3	Raadiraja alajaam	58	79403:002:1306	tootmismaa	Tartu vald

Raadiraja tn 6, Raadiraja tn 8 ja Raadiraja alajaama krudid on hoonestamata. Planeeritud ala on edela – kirdesuunalise tõusuga kirdesuunas. Planeeritud ala väikseim maapinna kõrgus on 54.90 krundi edelaküljel ja suurim kõrgus on 58.40 krundi kirdeküljel. Kinnistu loode poolisel osal paikneb kaks kaponiiri. Planeeritud alal kõrghaljastus praktiliselt puudub. Ala kaguküljel, Raadiraja tänava ääres asub üksiku laiguna III kategooria kaitsealuse liigiga sõrmkäpp, kahkjaspunane (Dactylorhiza incarnata).

5.3. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringuga on kolme krundi liitmise ja jagamise teel moodustatud 15 krundi – 8 elamu-ärimaa, 2 ärimaa, 6 teemaa, 1 üldkasutatava maa ja 1 tootmismaa sihtotstarbega. Kõik transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid on määratud avalikku kasutusse.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE						
Pos nr	krundi aadressi ettepanek	krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus	moodustatakse kinnistustest (nr)	liidetavate lahutavate osade suurused m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
POS 1	RAADIRAJA TN 18	E80%≤Ä20%	4064	Raadiraja tn.6 79403:002:1304	+4064	Ä 100%
POS 2	RAADIRAJA TN 20	E80%≤Ä20%	4955	Raadiraja tn.6 79403:002:1304	+4955	Ä 100%
POS 3	RAADIRAJA TN 22	E80%≤Ä20%	3300	Raadiraja tn.6 79403:002:1304	+3326	Ä 100%
POS 4	RAADIRAJA TN 24	E80%≤Ä20%	4491	Raadiraja tn.6 79403:002:1304	+4491	Ä 100%
POS 5	RAADIRAJA TN 26	E80%≤Ä20%	4560	Raadiraja tn.6 79403:002:1304 Raadiraja tn.8 79403:002:1305 Raadiraja alajaam 79403:002:1306	+2789 +1738 +33	Ä 100% Ä 100% T 100%
POS 6	RAADIRAJA TN 28	E80%≤Ä20%	3587	Raadiraja tn.6 79403:002:1304 Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+2364 +1223	Ä 100% Ä 100%
POS 7	RAADIRAJA TN 30	E80%≤Ä20%	3580	Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+3580	Ä 100%
POS 8	ERMI TN 19	E80%≤Ä20%	4680	Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+4680	Ä 100%
POS 9	ERMI TN 17	Ä 100%	4334	Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+4334	Ä 100%
POS 10	ERMI TN 15	Ä 100%	5006	Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+5006	Ä 100%
POS 11	RAADIRAJA TN 32	T 100%	58	Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+58	Ä 100%
POS 12	RAADIRAJA TÄNAV L-3	L 100%	1507	Raadiraja tn.6 79403:002:1304	+1481	Ä 100%
POS 13	RAADIRAJA TÄNAV L-5	L 100%	860	Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+860	Ä 100%
POS 14	ERMI TÄNAV L-2	L 100%	584	Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+584	Ä 100%
POS 15	RAADIRAJA TÄNAV L-2	L 100%	140	Raadiraja tn.6 79403:002:1304	+140	Ä 100%
POS 16	RAADIRAJA TÄNAV L-4	L 100%	303	Raadiraja tn.6 79403:002:1304 Raadiraja tn.8 79403:002:1305 Raadiraja alajaam 79403:002:1306	+214 +64 +25	Ä 100% Ä 100% T 100%
POS 17	RAADIRAJA TÄNAV L-6	L 100%	227	Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+227	Ä 100%
POS 18	RAADIRAJA PARK	Üm 100%	15729	Raadiraja tn.6 79403:002:1304 Raadiraja tn.8 79403:002:1305	+11778 +3951	Ä 100% Ä 100%

5.4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundi sihtotstarbed vastavalt leppemärkidele:

Korterelamu maa – **EK** ; Ärimaa–**Ä** ; Tee ja tänava maa– **LT** ; Kergliiklusmaa-LK ;
Haljasala maa– **HP** ; Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa-**OE**

Hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 2 (1 elamu-ärihoone (pos 9 ja pos 10 1 ärihoone) ja
1 teenindav abihoone);

Kruunide ehitusüksus:	Kruunide ehitusüksus:	Kruunide planeeritud suurus	ehitusala pind		hoone kõrgus meetrites		noone arv kruunide	maa sihtotstarve (detailplaneeringu osakaal % ja sihtotstarve maa sihtotstarve ja teavakate ja ootakate) ligilähedalt	suletud brutopind sihtotstarvete kaupa (vastavalt katastriteaduse liigile) m ²	Tüüpivastavus	Arhitektuurinõuded	Piiarvud / Märkused
			maa peal	maa all	koruste arv	maa peal						
POS 1	RAADIRAJA TN 18	4064	750	750	14m	4/-1	1+1	EK80%≤A20% E80%≤A20%	E2160 ≤ A540	TP2	SV Planeeritud elektriikaabli koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks SV Planeeritud sidekaabli koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks SV- servituudi vajadus	
POS 2	RAADIRAJA TN 20	4955	750	750	14m	4/-1	1+1	EK80%≤A20% E80%≤A20%	E2160 ≤ A540	TP2	SV Planeeritud elektriikaabli koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks SV Planeeritud sidekaabli koridori laiusega 1+1m võrguvaldaja kasuks SV- servituudi vajadus	
POS 3	RAADIRAJA TN 22	3300	750	750	14m	4/-1	1+1	EK80%≤A20% E80%≤A20%	E2160 ≤ A540	TP2	Tänaava katisevõlvitud kuni hoonesusalani	
POS 4	RAADIRAJA TN 24	4491	750	750	14m	4/-1	1+1	EK80%≤A20% E80%≤A20%	E2160 ≤ A540	TP2	Katisevõlvitud kanda märgede enne maakorraldusfööde teostamist Ermi kinnistu kasuks, et Ermi kinnistul võivad toimuda vabohuurtused kus määratase võib ületada lavapärast keskkonnamääratase.	
POS 5	RAADIRAJA TN 26	4560	750	750	14m	4/-1	1+1	EK80%≤A20% E80%≤A20%	E2160 ≤ A540	TP2	hooneite +/- 0,00= +0,5m maapinnast	
POS 6	RAADIRAJA TN 28	3587	750	750	14m	4/-1	1+1	EK80%≤A20% E80%≤A20%	E2160 ≤ A540	TP2		
POS 7	RAADIRAJA TN 30	3580	750	750	14m	4/-1	1+1	EK80%≤A20% E80%≤A20%	E2160 ≤ A540	TP2		
POS 8	ERMI TN 19	4680	750	750	14m	4/-1	1+1	EK80%≤A20% E80%≤A20%	E2160 ≤ A540	TP2		
POS 9	ERMI TN 17	4334	750	750	14m	4/-1	1+1	Ä100%	Ä2700	TP2		
POS 10	ERMI TN 15	5006	750	750	14m	4/-1	1+1	Ä100%	Ä2700	TP2		
POS 11	RAADIRAJA TN 32	58	20	-	3m	-	1	OE100%	20	TP1		
POS 12	RAADIRAJA TÄNAV L-3	1507	-	-	-	-	-	LT100%	-	-		
POS 13	RAADIRAJA TÄNAV L-5	840	-	-	-	-	-	LT100%	-	-		
POS 14	ERMI TÄNAV L-2	584	-	-	-	-	-	LT100%	-	-		
POS 15	RAADIRAJA TÄNAV L-2	140	-	-	-	-	-	LK100%	-	-		
POS 16	RAADIRAJA TÄNAV L-4	303	-	-	-	-	-	LK100%	-	-		
POS 17	RAADIRAJA TÄNAV L-6	227	-	-	-	-	-	LK100%	-	-		
POS 18	RAADIRAJA PARK	15729	-	-	-	-	-	HP100%	-	-		

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

- lubatud korruselisus- korterelamu-ärihoonel kuni 4 maapealset ja 1 maa-alune korrus, ärihoonel kuni 4 korrust ja 1 maa-alune korrus;
- katusekalded- 0-15 kraadi;
- katuse tüüp- lamekatuse;
- katusekatte materjal- rullmaterjal;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon-puudub, piiranguks on hoonestusalade piirid
- +/- 0.00 =abs.kõrgus sidumine määrata ehitusprojekti koostramise käigus lähuvast teede ja vertikaalplaneeringu lahendustele.

Rajatavate hoonete lahendused, värvi-, vormi- ja materjalikäsitus peavad vastama kaasaegse funktsionaalse arhitektuuri nõuetele.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeritud elamumaa maakasutuse sihtotstarbega kruntide hoonestusalad on piiritletud kruntide külgedest min 4m (vastavalt EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus Osa 7:Ehitisele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimisel ja ehitamise käigus), et oleks tagatud hoonetevahelised tuleohutuskujud ning planeeritud sõiduteedest 10m, et oleks tagatud tee kaitsevöönd. Väljaspoole määratud hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava alaga piirnev olemasolev Raadiraja tänav on 2-suunalise liiklusega. Raadiraja tn 6 ja 8 kinnistutele puuduvad olemasolevad sissesõiduteed kuid Raadiraja põhitänav on asfalteeritud.

Moodustatavatele kinnistutele juurdepääsud on projekteeritud lõuna ja ida suunalisena, Raadiraja tänavalt. Kuna kavandatud hoonete arv on 10 ning parkimiskohtade arv kokku 600, on planeeritud vastavalt normidele üks lisa väljasõit Raadiraja tänavale. Ühele väljasõidule on arvestatud maksimaalselt 240 parkimiskohta.

Liikluslahendus on koostatud kooskõlasstandardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Projekteerimise lähtetase on üldjuhul (H). Funktionaalsuse alusel planeeritavad juurdepääsuteed on kvartalisised tänavad – projektkiirus 20km/h jakehtibõuealaliiklemiskorraldus. Jalakäijate ja jalgratturite eraldamiseks autoliikusest tuleks kaaluda järgmises projekteerimise etapis kõrvaltänav ristlõike kasutust projektkiirusel 30km/h vastavalt koos jalgteedega (sõiduteest eraldus äärekiviga h=8cm). Jalakäijate sõidutee ületamiskohtadel tuleks kasutada täiendavaid rahustavaid meetmeid.

Raadiraja tänav ja juurdepääsuteedega paralleelselt on planeeritud jalakäijate/jalgratturite liikumisalaks kergliiklusteed.

Parkimine on hoonestatavatel kruntidel ette nähtud oma kruntidel asuvatel kõvakatendiga parkimisaladel

arvestusega 2 parkimiskohta iga planeeritava korteri kohta..

Raadiraja tänavale planeeritava ala ulatuses on kavandatud ühiskondliku transpordi – bussi – peatus.

Planeeritud teede teekoridori laius on 12m ja tee kaitsevööndi ulatus on määratud 10m.

Juurdepääsuteedeks planeeritud maa-alade –Pos 11;Pos 12;Pos 13 – avalikuks kasutatavaks teeks määramine toimub ehitusseadustikus sätestatud korra alusel

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud maa-alal praktiliselt puudub kõrghaljastus. Planeeritud elamumaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidele on kavandatud täiendavalt kõrghaljastus ja murualad. Maapinnaga ühenduses oleva haljastuse osakaal planeeringualal on min 20% pindalast sh kõrghaljastus 5%. Planeeritud puude või põõsaste liigid määratakse ehitusprojekti koostamise mahus. Planeeringus kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamisel lahendatakse vajadusel ka kruntide haljastuse muudatused või täiendused. Kruntidele pole piirdeid ette nähtud. Sademeveed kruntidel juhitakse planeeritud sademevee kanalisatsiooni.

Planeeringus on lähtutud olemasolevatest kõrgusmärkidest maa-alal ja ümbritseval alal. Vertikaalplaneerimine koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne teedelahendus ja hoonete asukoht.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel on arvestatud kehivate normatiivsete kujadega - insulatsioonitingimused, tuleohutuskujud (vt. ptk.5.15), teekaitsevööndid.

5.10. TEHNOVÕRGUD

5.10.1 ELEKTRIVARUSTUS

Olemasolev olukord

Elektrivõrguga liitumiseks on võimalik kasutada planeeringuga hõlmatud Raadiraja 6 ja 8 kinnistuid läbivat keskpinge maakaablit („Ülejõe-Raadi lennujaam“), mis paikneb paralleelselt Raadiraja tänavaga.

Planeeritud lahendus

Olemasolevasse keskpinge maakaablist on planeeritud teha sisselõige ning tekkinud otstele lisada jätkumuhvid ja pikendada kuni paigaldatava alajaamani. Kuna aga olemasolev kaabel jääks planeeritavate hoonete ning parklate alla, siis on vajalik sisselõikekoht näha ette antud aladest väljapoole.

Alajaama jaoks on eelnevalt moodustatud kinnistu („Raadiraja alajaam“), kuid kuna planeeritav kuivenduskraav ning kergliiklustee hõivavad antud kinnistu ja täiendavalt on vajalik tagada ka alajaama teenindamiseks vaba juurdepääsutee, siis peab olemasoleva kinnistu asukohta muutma.

Alajaama lubatud maksimaalne elektriline läbilaskevõime on Elektrilevi OÜ tehniliste tingimuste alusel 3x1000A. Antud elektrienergia jaotamiseks on projekteeritud madalpinge maakaablid kuni jaotuskilpideni ning sealt edasi hoonete liitumiskilpideni. Elektrikilbid on planeeritud paigaldada hooneväliselt sokliga pinnasesse (sissepääsude lähedusse) ning maakaablitrassid kõnniteede alale.

Elektrivarustuse täpsem lahendus esitada põhiprojekti staadiumis.

5.10.2 TÄNAVAVALGUSTUS

Olemasolev olukord

Raadiraja tn 6 ja 8 kinnistuteni viiv Raadiraja tänav on valgustatud, kuid planeeritavad sissesõiduteed, parklad ning kergliiklusteed vajavad ka oma valgustust.

Planeeritud lahendus

Planeeringualale rajatav tänavavalgustus peab vastama kehtivatele normidele. Valgustusmastidena kasutada metallmastidele monteeritud konsoolvalgusteid. Välisvalgustuse energiatarve ja juhtimine tuleb lahendada kinnistupõhiselt, kuid hiljem kohalikule omavalitsusele üleantavatel kinnistutel paiknevate teealade valgustamiseks on võimalik võtta elektritoide Raadiraja tänava olemasolevatest valgustusmastidest.

Tänavavalgustuse täpsem lahendus esitada põhiprojekti staadiumis.

5.10.3 SIDEVARUSTUS

Olemasolev olukord

Raadiraja tn 6 ja 8 kinnistutel olemasolev sidevõrk puudub, samuti ei ole sidetrasse ka Raadiraja tänaval.

Planeeritud lahendus

Tuginedes Telia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, on vajalik planeeringualal ehitada välja sidekanalisatsioonitorustikud koos sidekaevudega alates lähimast Teliale kuuluvast sidekaevust (nr 2242) asub Muuseumi tee 2 krundi piiril või kooskõlastatuna sidekanalisatsiooni omanikuga alates olemasoleva kanalisatsiooni planeeringualale lähimast punktist. Hoonestusalale tuleb näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele tuleb kasutada ka sidekaevusid. Planeeritavad kaevud ei tohi jääda sõiduteede alale.

Sidevarustuse täpsem lahendus esitada põhiprojekti staadiumis.

5.10.4 KÜTTETORUSTIK

Olemasolev olukord

Raadiraja tn 6 ja 8 kinnistutel olemasolev küttetorustik puudub.

Planeeritud lahendus

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 127/16, 09.08.2016 on ette nähtud ühendada projekteeritav kaugküttetorustik magistraaltorustikuga Raadiraja ja Muuseumi tänavate ristmikul. Raadiraja tänavate maa-alale on ette nähtud DN200 soojustorustik. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Soojatorustiku rajamisel arvestada kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu I etapiga.

Soojatorustike täpsem lahendus esitada põhiprojekti staadiumis.

5.10.5 VEEVARUSTUS, REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. INF/764, 21.11.2016 lahendada Raadiraja 6 ja 8 detailplaneeringus planeeringualal asuvate kruntide veevarustus ja kanalisatsioon ning siduda see Raadiraja tänavaga ääres asuvate olemasolevate tehnovõrkudega. Planeeringu koosseisus (seletuskirjas ning viitena tehnovõrkude asendiplaanil) näha ette planeeringuala torustike sidumine OÜ Altren Projekt poolt koostatava vee- ja kanalisatsioonitorustike eelprojektiga. Raadiraja 6 ja 8 detailplaneeringu rakendamiseks vajalik tööde maht ja etapid selgitatakse valminud eelprojekti alusel. OÜ Altren Projekt poolt koostatav eelprojekt, töö nr VK-38, on siduv ning aluseks planeeringu rakendamisel ja edasiste projekteerimistingimuste väljastamisel ning lepingute sõlmimisel.

VEEVARUSTUS JA REOVEEKANALISATSIOON

Olemasolev olukord

Raadiraja tn 6 ja 8 kinnistutel olemasolev vee- ja kanalisatsioonitorustikud puuduvad.

Planeeritud lahendus

Raadiraja 6 ja 8 kinnistute vee- ja kanalisatsioonitorustikud on projekteeritud ühendada Raadiraja tänavaga paralleelselt kulgevate olemasolevate torustikega. Täpsem lahendus esitada põhiprojekti staadiumis.

SADEMEVEEKANALISATSIOON

Olemasolev olukord

Raadiraja tn 6 ja 8 kinnistutel puudub olemasolev sademeveekanaliseerimine kuid sademevee ärajuhtimiseks on olemas kraavid.

Planeeritud lahendus

Planeeritud on kinnistutele sademevee kanalisatsioonitorustikud. Parklate sademevesi on ette nähtud puhastada liiva-õlipüüduritega. Sademeveetorustike eesvooluks on Raadiraja tänavaaärde projekteeritud kraav, mis suubub Muuseumi tee olemasolevasse peakraavi. Täpsem lahendus esitada põhiprojekti staadiumis.

5.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Jäätmekäitluse põhimõtted.

Jäätmehoolduse kord Tartu valla haldusterritooriumil on määratud valla jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikide juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Kõikidel planeeritud kruntidel on ette nähtud olmejäätmed koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse, mis paigaldatakse hoovialadele rajatavatesse jäätmehooldlatesse. Jäätmehooldlate asukohad täpsustatakse ehitusprojektis.

5.12. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks

Planeeringus arvestatakse Raadiraja tn 6 maaüksusel asuva III kategooria kaitsealuse liigiga *Dactylorhiza incarnata* (sõrmkäpp, kahkjaspunane).

5.13. Servituutide vajaduse määramine

Planeeritava madalpinge ja kõrgepinge kaabelliinide paigaldamiseks ja teenindamiseks on vaja seada servituut võrguvaldaja kasuks, servituudiga koormatav ala on 1m kummalegi poole liini telge. Planeeritava sidekanalisatsioonitrassi paigaldamiseks ja teenindamiseks on vaja seada servituut võrguvaldaja kasuks, koormatav ala on 1m kummalegi poole trassi telge. Tänava kaitsevöönd kuni hoonestusalani.

Raadiraja tänava teekaitsevöönd on 10m.

5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Meetmed kuritegevuse ennetamiseks on kavandatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevus ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitude alusel.

Planeeritud ala on kavandatud suhteliselt tiheda asustusega elamualana. See aitab jälgida piirkonnas toimuvat. Tiheda asustusega piirkonnas on võimalik läbi maastikukujunduse ja arhitektuuri luua peremehetunnet, tekitada tihedaid suhteid naabritega ja vältida vandalismi ohtu. Heakorrastatud elamuala annab elanikele tunde, et nad on piirkonnas teretunud, suurendades omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendades seega kuriteohirmu. Planeeritud korterelamud varustatakse välisvalgustusega ja valvesüsteemidega. Moodustatavad krundid on ette nähtud heakorrastada, nii on tagatud kontroll avaliku ruumi üle. Parkimiskohad asuvad elamute õuealal.

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

Tuleohutusõuded on lahendatud vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardite EVS 812-7:2008 Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehituse käigus“ ja EVS 812-6:2012+A1:2013 „Tuletõrje veevarustus nõuetele“.

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisi alla. Kujad naaberhoonetega on kavandatud üle 8m. On tagatud operatiivsõidukite juurdepääsud hoonetele. Operatiivsõidukite manööverdamiseks on planeeritud läbikäigud läbi kõnniteede. Kõnniteede osades kus on

planeeritud operatiivsõidukite läbisõidud tuleb teede ehitusprojekti arvestada suuremate koormustega.

Tuletõrjevesi saadakse tänavamaale planeeritud hüdrantkaevudest. Tagatud on tuletõrjevee vajadus 10l/s kolme tunni jooksul.

5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja on kinnistu omanik kui ei ole teisiti kokku lepitud.

5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeritud alal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismudelid ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sele osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseadustikus paragrahv 24 lõige 2 punkt 2 nõuetele vastava isiku poolt.

Ehituslubasid hoonetele ei väljastata enne kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja –rajatised.

Planeeringus määratud servituutide kanded kinnistusraamatus peavad olema fikseeritud enne ehituslubade väljastamist.

Katastriraamatusse kanda märge enne maakorraldustööde teostamist Ermi kinnistu kasuks, et Ermi kinnistul võivad toimuda vabaõhuüritused kus müratase väib ületada tavapärasest keskkonnamürataset.

Planeeringu elluviimise tegevuskava etapid:

Kavandatu viiakse ellu kolmes ehitusjärjekorras:

I ehitusjärjekord - Pos 1; 2 ; 3 ,4 ; 12; 15

II ehitusjärjekord – Pos 5, 6; 7, 11; 13; 16

III ehitusjärjekord – Pos 8; 9 ; 10 ;14; 17; 18

6. DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITATAVAD KAARDID

1.	SITUATSIOONISKEEM	M 1: 10000	DP-1
2.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED JA MAAKASUTUS	M 1: 5000	DP-2
3.	OLEMASOLEV OLUKORD	M 1: 500	DP-3
4.	PLANEERINGU PÕHIJONIS	M 1:500	DP-4
5.	PLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500 M 1:500	DP-5 DP-5*
6.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV JOONIS		DP-6
7.	TÄNAVA RISTLÕIGE	M 1:500	DP-7