

Raid Invest OÜ
Tartu vald Tartumaa 60519
Tel: +372 510 9000
e-post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: 71/18
Asukoht: Tartu vald, Raadi alev

Raadi alevi asuva Killustiku põik kvartali DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 163364

Huvitatud isikud:

Nordic Kinnisvarabüroo OÜ

Rehe Varad OÜ

Janek Pakler

Tartu 2018-2022

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta.....	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
5. Planeerimise lahendus.....	4
5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
5.4 Kruntide ehitusõigus.....	10
5.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	11
5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	13
5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	15
5.9 Ehitistevahelised kujad.....	16
5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	17
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	22
5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.....	22
5.13 Servituutide vajaduse määramine.....	22
5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	24
5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	24
5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	24
5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	25
6 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused.....	26

JOONISED

<i>Situatsiooniskeem</i>	27
<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed</i>	28
<i>Olemasolev olukord, M 1:500</i>	29
<i>Põhijoonis , M 1:500</i>	30
<i>Tehnovõrgud, M 1:500</i>	31
<i>Tänavate lõiked</i>	32
<i>Planeeringulahendust illustreeriv joonis</i>	33

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijateks on planeeritava ala maaüksuse omanikud- OÜ Rehe Varad, Janek Pakler, Nordic Kinnisvarabüroo OÜ. Planeeritaval alal kehtib detailplaneeringu koostamise ajal Tartu Vallavolikogu 18.06.2003.a otsusega nr 35 kehtestatud „Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering“.

Tartu Vallavalitsuse 31.05.2018.a korraldusega nr 454 "Vahi alevikus asuva Killustiku põik kvartali detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine" on Killustiku põik 7, Killustiku põik 5 ja Mööbliaida maaüksusele algatatud detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud lähteseisukohad.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub käesoleva planeeringuala ulatuses kehtetuks varem kehtestatud detailplaneering " Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering".

Riigihalduse ministri 27.06.2022 määrusega nr 30 kehtestati uued Tartu valla asustusüksuste lahkmehooned ning uued asustusüksused, mille tulemusel asub planeeringuala Raadi alevis.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Killustiku põik 5, Killustiku põik 7 ja Mööbliaida maaüksustele ehitusõiguse määramist korterelamu funktsiooniga hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 2,1 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuse kohta:

Maaüksuse nimi- Killustiku põik 5

KÜ tunnus- 79401:006:0398

Pindala -11872m²

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% ärimaa.

Maaüksuse nimi- Killustiku põik 7

KÜ tunnus- 79401:006:0384

Pindala -3297m²

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% ärimaa.

Maaüksuse nimi- Mööbliaida

KÜ tunnus- 79401:006:0314

Pindala -1677m²

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa.

Lisaks on planeeringualasse kaasatud osa Mõisavärava tänava maast sh osa Mõisavärava ja Narva mnt ristmikust ning Killustiku põik tupiktänav.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

-Tartu valla arengukava;

-Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;

-Tartu valla üldplaneering;

-Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering (kehtestatud 18.06.2003)

- Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1580) detailplaneering (kehtestatud 12.10.2016);

-OÜ Liikluslahendus töö nr 0818/52 Vahi alevikus asuva Killustiku põik kvartali detailplaneering (Liikluskorralduse ettepanek Narva maanteel), (koostatud nov.2018)

-Narva mnt jalgratta-ja jalgteeprojekt (OÜ Landverk töö nr T1903, koostatud 17.06.2019)

- Vahi tn jalgratta ja jalgteelõiguse Narva mnt-Killustiku põikiprojekt (OÜ Landverk töö nr T1931).

-Killustik põik 1 parkimisala laiendamise projekt (OÜ Landverk töö nr T1923).

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud WEW OÜ poolt juulis 2018 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-119-18). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

5. Planeerimise lahendus

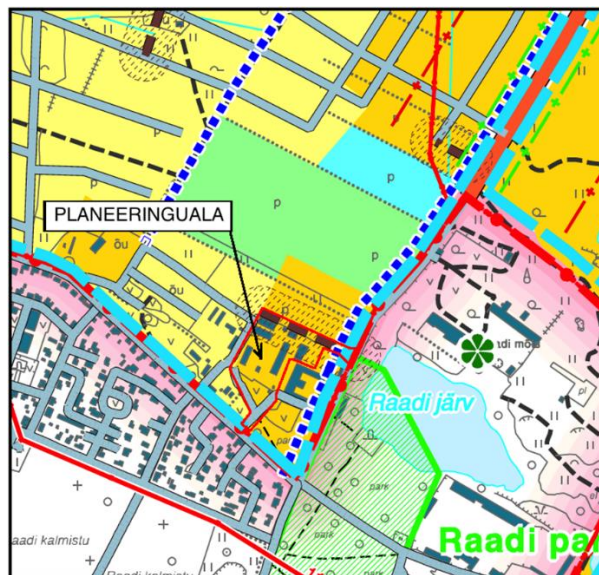
5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Raadi alevis.

Detailplaneeringu alal on planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegiliseks planeerimisdokumendiks Tartu valla üldplaneering (vt skeem 1).

Üldplaneeringu kohaselt asuvad Killustiku põik 5, 7 ja Mööbliaida maaüksused keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Seega on käesoleva detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.



Planeeritavast alas põhja suunas teisel pool Mõisavärava tänavat asuvad ühe ja kahe korruselised Mõisavärava põik tänava üksikelamud. Planeeringualast kirde suunda jääval Mõisavärava tn 1 krundil asub kahekorruseline Raadimõisa Hotell. Planeeringuala piirneb ida suunas Narva mnt 134 krundiga, millel asub korterelamu, selle abihooned ning hiljuti rajatud sõiduautode kiirpesula. Samuti jääb planeeringualast ida suunda Killustiku põik 3 kinnistu, millel asub kahekorruseline kõrge katuseviiluga ärihoone (Mööbliait).

Planeeringualast kagus asub Killustiku põik 1 krundil kahekorruseline ärihoone, kuid mis on Vahi alevikus asuva Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud ehitada neljakorruseliseks. Killustik põik 1 krundile on Tartu Vallavalitsuse 16.01.2020 korraldusega nr 35 algatatud uue detailplaneeringu koostamine, mille menetlus käib paralleelselt käesoleva detailplaneeringuga.

Planeeringualast lõunas asub Killustiku põik tänav ning Vahi tänava äärde jääv Killustiku põik

2 hoonestamata krunt. Nimetatud krundile on projekteerimistingimuste alusel kavandatud kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamine.

Planeeringualast läänes asuvad Raadimõisa tn 13 ja Vahi tn 1, 3 krundid, millel asuvad kahe korruselised korterelamud. Planeeringualast loodes asuvad Raadimõisa tänava ühe-ja kahekorruselised üksikelamud.

Kokkuvõtvalt on planeeringuala ümbritsetud mitmesuguste erineva arhitektuuri, korruselisuse ning otstarvetega hoonetega. Piirkond on tervikuna kiiresti arenev elamu-ja äripiirkond.

Lähim valla territooriumil asuv kauplus, kool, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 2 km kaugusel. Tartu linna suunas jääb lähim kauplus Raadi Maxima planeeringualast ca 1 km kaugusele ning Tartu valla lähim kauplus Coop asub ca 500 m kaugusel planeeringualast. Uus valla territooriumile ehitatud lasteaed Ripsik asub planeeringualast ca 500m kaugusel.

Lähimad bussipeatused asuvad Vahi tänavas ja Narva maantee ääres. Planeeringuala ühendus jalgteede ja sõidukitega on Narva maanteele ning Killustiku põik tänava kaudu Vahi tänavale. Narva maantee ääres on Eesti Rahva Muuseumi poolses küljes kergliiklustee. Tartu vallal on lähiajal kavas rajada kergliiklustee ka teisele poole Narva maanteed, mille lahendus on planeeringujooniste ulatuses kantud planeeringusse vastavalt OÜ Landverk tööle nr T1903 „Narva mnt jalgratta- ja jalgteede projekt“. Lisaks on planeeringuala naabrusesse koostatud mitmed projektid, mille lahendust on käesoleva planeeringu koostamisel arvestatud. Nendeks on –,Vahi tn jalgratta ja jalgteede lõigus Narva mnt-Killustiku põik projekt“ (OÜ Landverk töö nr T1931) mille skemaatiline lahendus kajastub planeeringu joonisel 2 ning „Killustik põik 1 parkimisala laiendamise projekt“ (OÜ Landverk töö nr T1923), mis kajastub planeeringu joonisel 4.

Kergliikluse ja sõiduteede ühendused lähimate olulisemate teeninduspunktidega on head. Planeeringualast üle Narva mnt asub Eesti Rahva Muuseumi hooned ja avalik park.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualal asuvad järgmised ehitisregistrisse kantud hooned ja rajatised:

Killustiku põik 5 maaüksusel:

- kontorihoone (ehr kood 104012985) ehitisealune pind 794 m²;
- töökoda (ehr kood 104012986) ehitisealune pind 500 m²;
- hall (ehr kood 104012989) ehitisealune pind 542 m²;
- hall (ehr kood 104012990) ehitisealune pind 543 m²;
- töökoda (ehr kood 104012988) ehitisealune pind 132 m²;
- rajatis antennimast (ehr kood 220245423) ehitisealune pind 10 m²;
- alajaam- (ehr kood 104012987) ehitisealune pind 63 m².

Killustiku põik 7 maaüksusel:

- Erimell kaarhall (ehr kood 120791132) ehitisealuse pinnaga 540 m²;
- kaarhall (ehr koodiga 104012601) ehitisealuse pinnaga 546 m².

Mööbliaida maaüksus on hoonestamata.

Lisaks paikevad planeeringualal mitmed ehtisregistrisse kandmata väikehooned ja rajatised. Planeeringualal asuv hoonestus on amortiseerunud ja planeeringu koostamisega soovitakse hooned lammutada ning rajada nende asemele kaasaegne korterelamute grupp.

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Planeeringuala kitsendused

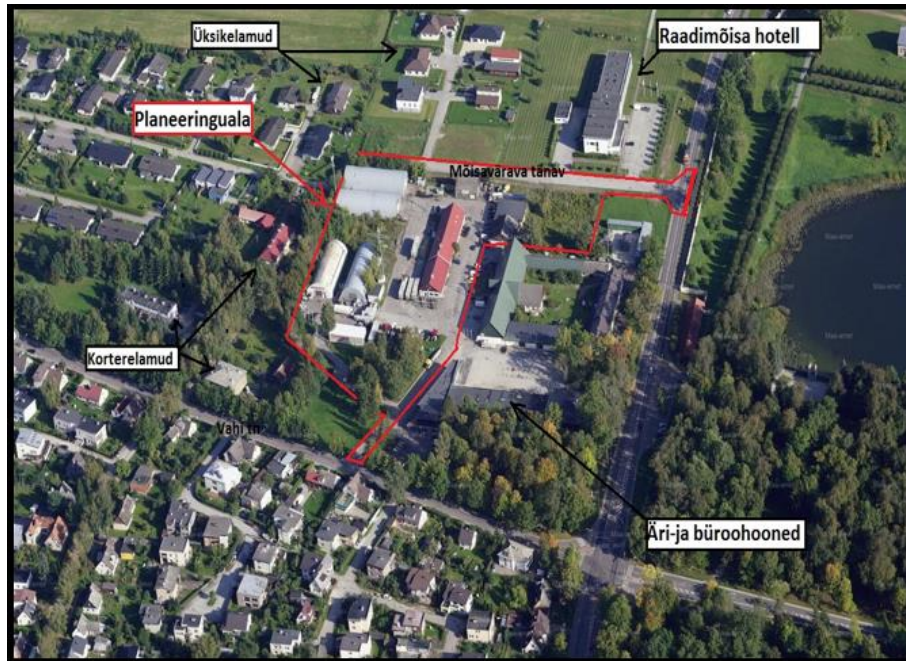
Tabel 1

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Mööbliaida	Sideehitis maismaal	1 m mõlemal pool sideehitist
Killustiku põik 5	Elektri õhuliin alla 1kV	2 m mõlemal pool liini telge
	Sideehitis maismaal	1 m mõlemal pool sideehitist
	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2 m süg, alla 250 mm	2 m mõlemal pool torustikku

	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250 mm	2 m mõlemal pool torustikku
	Elektri maakaabelliin	1 m mõlemal pool maakaablit
	Alajaam ja jaotusseadmed	2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest
	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik 250 mm kuni 1000 mm üle 2 m süg	3 m mõlemal pool torustikku
Killustiku põik 7	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250 mm	2 m mõlemal pool torustikku
	Elektri maakaabelliin	1 m mõlemal pool maakaablit
	Sideehitis maismaal	1 m mõlemal pool sideehitist

Samuti asuvad Killustiku põik 5 krundil kaks antenni masti- üks Telia Eesti AS-ile kuuluv ning teine Elisa AS-ile kuuluv mast. Mõlemate mastide paigalduseks sõlmitud kokkulepped aeguvad enne planeeringu realiseerimist asumist.

Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane, maapinna kõrguste erinevus varieerub ca 1,5 m ulatuses. Mõisavärava tänav asub planeeritavatest kruntidest kõrgemal ca 1m.

Foto 1


Allikas: maaameti fotoladu 2017

Planeeringuala naabermaaüksuste andmed
Tabel 2

Naabermaaüksuse aadress	Pindala	Sihtotstarve
Narva mnt 134	5512 m ²	elamumaa
Killustiku põik 3	3686 m ²	ärimaa
Killustiku põik 1	12607 m ²	ärimaa
Killustiku põik 2	2032 m ²	elamumaa
Vahi tn 1	3891 m ²	elamumaa
Raadimõisa tn 13	6118 m ²	elamumaa

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesolev detailplaneering näeb ette seniste krundi piiride muutmist ja kruntide ümberkorraldamist. Endise Mööbliaida, Killustiku põik 5 ja Killustiku põik 7 kruntide baasil

moodustatakse viis korterelamu krunti ning üks üldkasutatav maa.

Maakasutuse koondtabelid
Tabelid 3.1, 3.2

Planeeringu eelne		
Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Mööbliaida	1677 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Killustiku põik 5	11878 m ²	Ärimaa 100%
Killustiku põik 7	3299 m ²	Ärimaa 100%

Planeeringu järgne		
Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	1677 m ²	Elamumaa 100%
Pos 2	3146 m ²	Elamumaa 100%
Pos 3	3393 m ²	Elamumaa 100%
Pos 4	2924 m ²	Elamumaa 100%
Pos 5	4180 m ²	Elamumaa 100%
Pos 6	1534 m ²	Üldkasutatav maa 100%

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud maakatastriseadusest.

Planeeritud kruntide pindalad on katastrimõõdistamise käigus lubatud täpsustada +/- 10m².

5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Planeeritavate korterelamute ehitusõiguse määramisel on arvestatud üleminekut naaberkruntide olemasolevalt valdavalt kahekorruseliselt hoonestuselt Vahi tänava äärde kavandatud kolme - ja neljakorruselise hoonestuse suunas.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealne pind.

Pos 1,2,3,4,5 hoonete lubatud kasutamise otstarve on kood 11220 - kolme ja enama korteriga elamu.

Hoonete suurim lubatud korruselisus on 3 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus.

Vastavalt määrusele nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu“ loetakse maa-aluseks korruseks korrus, mille põrand on maapinnast madalamal rohkem kui pool ruumi kõrgust ja selle kohal asuva korruse põrand ei ole kõrgemal kui 2,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast või katendist.

Planeeritud lubatud korterite arvud on järgmised:

Pos 1- 11 korterit;

Pos 2- 23 korterit;

Pos 3- 29 korterit;

Pos 4- 18 korterit;

Pos 5- 35 korterit.

Pos 6 üldkasutatava haljasala ja kergliiklustee maale uute hoonete ehitusõigust ei määrata, maa-alal säilib olemasolev alajaam kuni selle vajaduse ära langemiseni antud asukohas.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht kruntidele planeeritud hoonestusalades, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt kruntide ehitusõigusele. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuna puudub planeeringualaga ühtsel joonel kõrvuti asetsev hoonestus ning kohustusliku ehitusjooneta on planeeringuala hoonete kavandamisel võimalik kasutada huvitavamad arhitektuurset lahendust või hoonete kuju.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Jäätmete kogumise rajatiste (maa-aluste süvamahutite, konteinerite või varjualuste) paiknemine määratakse ehitusprojektiga.

Alla 20 m² suuruste hoonete püstitamine on planeeringuala kruntidel keelatud v.a Pos 6 kavandatavale mänguväljakule nt mängumaja vms püstitamiseks.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

5.5 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades maaüksuste kitsendusi, parkimise ning haljastuse rajamise võimalusi, ümbritsevat liikluskorraldust.

Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ning hoonestusala suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Kõik planeeringuala korterelamud tuleb mahuliselt liigendada.

Pos 1, 2, 3 hoonete projektide koostamisel tuleb silmas pidada hoonete asukohta aktiivse liiklusega tee ääres, seetõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata kavandatavate Mõisavärava tänava äärsete hoonete arhitektuursete võtetega liigendamisele.

Pos 2 ja 3 kruntidel on kohustuslik jagada hoonemahud selgelt tajutavateks osadeks, kus ühe osa maht on sarnane Pos 1 korterelamu mahuga.

Lähtuda tuleb lähipiirkonnas olemasolevate hoonete värvi, vormi ja materjali käsitlest.

Detailplaneering annab võimaluse kruntidel Pos 2, 3, 4 ja 5 paigutada parkimiskohad hoone mahtu - sh maa-alusele korrusele. Selle võimaluse jätmiseks määratakse hoonete +/- 0.00 kõrgused vahemikena ja planeeringuga määratakse hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Hoonetesse sissepääsude asukohti (sh sõidukitele) on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoonete arhitektuursele kontseptsioonile ning hoone kasutajatele mugavate liikumisvõimaluste loomiseks.

Arhitektuurinõuded

Tabel 4

Pos nr	Pos 1-5	Pos 6 (tabel käsitleb olemasoleva alajaama ehitusõigust)
Katuse tüüp	lamekatuse, pultkatuse (0-15 kraadi)	lamekatuse- (0-15kraadi)

Katusekatte materjal/ värvus	rullmaterjal, katuseplekk vms / tume (must, pruun, hall)	rullmaterjal, katuseplekk vms
Välisviimistluse materjalid	puut, krohv, kivi, klaas , betoon(sh kombineeritud) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palk välisviimistlusena.	kivi, klaas, betoon, metall (sh kombineeritud)
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata	ei määrata
Muud arhitektuurinõuded	<p>Hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud ja hoonete mahud peavad olema liigendatud.</p> <p>Pos 2, 3 hoonete mahud peavad olema paigutatud planeeringu põhijoonisel toodud hoonestuse liigenduse rütmi arvestades.</p> <p>Mõisavärava tänava äärsed hoone mahud peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt.</p> <p>Pos 2 ja 3 kruntidel on kohustuslik jagada hoonemahud selgelt tajutavateks osadeks, kus ühe osa maht on sarnane Pos 1 korterelamu mahuga.</p> <p>Hoonetel tuleb kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali.</p>	Alajaama rekonstrueerimisel tuleb alajaama välisviimistlus ühtlustada ümbritsevate kortermajade arhitektuuriga.

Lubatud on projekteerimisel kasutada päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikate) kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid, soojuspumbad vms sulandada arhitektuursesse terviklahendusse ning rajada nii, et need ei avaldaks mõju lähiteedel liikujatele ega lähimate elamute kasutamisele. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Katusele paigaldamisel võivad need ulatuda kuni 1m üle detailplaneeringuga määratud ehitise suurima lubatud kõrguse. Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed seintel peavad olema varjestatud.

5.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs kruntidele Pos 4 ja 5 on ette nähtud Killustiku põik tänavalt ning Pos 1, 2, 3 kruntidele Mõisavärava tänavalt. Sõidukite läbisõitu läbi planeeringuala kavandatud ei ole.

Narva mnt ja Mõisavärava tänava ristmiku osas on koostatud Vahi alevikus asuva Killustiku põik kvartali detailplaneeringu liikluskorralduse ettepanek Narva maanteel (OÜ Liikluslahendus töö nr 0818/52, nov. 2018).

Nimetatud ettepaneku kohaselt on Tartu linna suunalt väljasõidule Mõisavärava tänavasse kavandatud vasakpöörde võimalus. Selleks laiendatakse sõidutee ala ning muudetakse teekatte märgistust. Planeeringu koostamise ajal on selgunud, et Tartu vald kavatab paigaldada valgusfoorid planeeringualast eemal asuva Narva mnt ja Mõisa pst ristmikule, mistõttu muutub antud teelõigu liiklus foorjuhitavaks planeeringualast eemal ja liiklusvoo reguleerimine muudab paremaks ka Mõisavärava tänavasse sisse ja väljasõite Narva maanteelt.

Käesolev planeering annab Narva mnt ja Mõisavärava tänava ristmiku lahenduse põhimõttelisena planeeringu põhijoonisel ning täpne ristmiku lahendus antakse ristmiku projekteerimisel.

Mõisavärava tänava äärde nähakse ette 2,5m laiuse kergliiklustee rajamine ning selle ühendamise Raadimõisa tänava kergliiklusteega. Tänav äärde on kavandatud valgustus ning haljasriba. Mõisavärava tänav jääb endiselt sõidukitele tupiktänavaks, sellel säilib senine liikluskorraldus (sh on keelatud tänaval peatumine ja parkimine).

Operatiivsõidukitele ning hädaolukorras ka elanikele (kui nt on takistatud väljapääs Narva mnt-le) on Mõisavärava tänava ja Raadimõisa tänava vaheline kergliiklustee kavandatud laiema asfaltkattega teena (4m). Nimetatud tee rajamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine Raadimõisa tn 32 krundi suunas. Sõidukite ligipääsukeeld ja parkimise regulatsioon tuleb tagada liikluskorralduslike vahenditega, vajadusel paigaldada füüsilised tõkked.

Vahi tänava ristmiku lahendus antakse täpsemalt projekteerimisel vastava projektiga. Detailplaneering näitab vajalikud sõidukite ja kergliiklejate liikumissuunad ja jalakäijate sõidutee ületuseks ligikaudsed asukohad.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundisisiselt. Lubatud on parkimist lahendada hoone mahus (sh maa-alusel korrusel). Parkimine (sh jalgrataste parkimine) tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Jalgrataste hoiustamine on lubatud hoonete mahus - panipaikades, kuid iga hoone juurde tuleb

projekteerida ja rajada jalgratta välihoiukohad.

Lisaks näeb detailplaneering ette Pos 5 krundi lõunaossa maa-ala reserveerimise perspektiivis rattaringluse rendiparkla rajamiseks.

Parkimiskohtade täpne arv ning paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes projekteeritavate hoonete suletud brutopinna täpsetest suurustest, korterite arvust ja arvestades hoonetesse kavandatavate sissepääsude asukohti.

Krundisisesed parkimisalad tuleb lahendada eri tüüpi katenditega - erinevad sillutiskivid, erinevad mustrid, asfalt kombineeritud sillutiskividega vms. Parklad tuleb liigendada haljastusega.

Igal korterelamu krundil tuleb tagada vähemalt 1,5 parkimiskohta sõidukitele ühe korteri kohta. Samuti tuleb projekteerimisel näha ette võimalus elektriautode laadimiseks elamukruntidel (garaažis või parklates).

Korterite arv määratakse projekteerimisel. Korterite arvu määramisel seatakse nõue, et tagatud peab olema nõutav normikohane parkimine krundil ning haljastuse vajadus krundil (haljastatav ala 30% krundist).

Lisaks tuleb projekteerimisel kavandada igale krundile külalisparkimiskohad:

- Pos 1 krundil – minimaalselt 1 külalise parkimiskoht;
- Pos 2-5 kruntidel – minimaalselt 2 külalise parkimiskohta.

Jalgrataste parkimiskohti tuleb kavandada vastavalt standardile 0,5 kohta 1 korteri kohta.

Kruntide siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide korrapärase haljastamine.

Planeeringuala haljastatavaks "südameks" on hoonete keskel asuv puhkeala ja mänguväljak. Mugava ligipääsu tagamiseks Pos 6 mänguväljakule ning kergliiklusteele, ei ole planeeringuala siseselt korterelamu kruntidele omavahelisi piirdeaedu kavandatud.

Pos 6 krunt on planeeritud avalikult kasutatavaks ja selle piiridele ei ole lubatud piirdeaedu püstitada.

Korterelamute parklad tuleb liigendada puude ja põõsastega. Mõisavärava tänava äärde on kavandatud hekk. Kõrghaljastuse täpne liigiline kooslus ja asukoht määratakse projekteerimisel. Haljastuses tuleb kasutada eriliigilisi puid ja põõsaid. Hoonete projektide haljastuslahenduses tuleb anda lisaks istutatavate puude ning muru lahendusele ka kohad põõsastele, mille istustusalad on kohustuslikud.

Kesksel mänguväljaku alal peavad asuma erivanuses lastele mänguelemendid, pingid ja prügikast(id).

Haljastatava ala suurus peab moodustama vähemalt 30% krundist ning kõrghaljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 10% krundist .

Lubatud on turvalisuse kaalutlustel ja naabritega kokkuleppel rajada piirdeaedu korterelamu kruntide välispiiridele nt Raadimõisa tn 13 krundi poolsele piirile ja Pos 1 krundi piirile sõidukite pesula poole. Piirdeaedade vajalikkus ja täpne lahendus antakse projekteerimisel. Piirete lubatud kõrgus on kuni 1,8m. Soovitav on piirdeaedade lahendus kombineerida haljastusega, et tekitada kruntide vahelist privaatsust.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada kaasaegsed suletavad kogumiskonteinerid, rajatistena varjualused või süvamahutid.

Katuse ja parkla lumi tuleb vastavalt vajadusele koristada ja ära vedada või ladustada haljasaladele.

Vertikaalplaneering.

Detailplaneering näeb ette maapinna verikaalplaneeringu vähese muutmise elamukruntidel, nt Pos 1, 2, 3 Mõisavärava tänava äärsete kruntide Pos 2 ja 3 keskmine maapinna kõrgus on kavandatud kuni 51.00 abs m kõrgusele. Vajadusel rajatakse teedele ja parklatesse sisenemistele tugimüürid ja trepid. Sel viisil on lahendatud sõidukite liikumine parklatesse ja jalakäijate liikumine hooneteni. Mõisavärava tänava ja Killustik põik tänavaid ühendav jalgtee peab olema lahendatud ilma treppideta. Lõplik verikaalplaneerimise lahendus antakse projekteerimisel. Välistada tuleb vete valgumine kõvakattega Mõisavärava tänava maa-alalt elumumaa kinnistutele (sademevesi tuleb kalletega kokku koguda ja suunata tänavatorustiku restkaevudesse).

5.9 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal, kui 8m. Erandiks on vaid Pos 6 krundil asuv olemasolev alajaam. Pos 4 korterelamu kavandamisel alajaamale lähemale kui 8m, tuleb tuleohutuslike abimeetmetega tagada hoonete vajalik tuleohutus. Vastav lahendus antakse projekteerimisel.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on I kasutusviisiga kolmekorruseliste korterelamute puhul TP- 2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, seda täpsustatakse projekteerimise käigus. Kui projekteerimise alustamise ajaks muutuvad võrguvaldajate tehnilised tingimused kruntide liitumisvõimaluste osas, siis on lubatud võrguettevõtjatega koostöös planeeritud tehnovõrkude lahendusi muuta ja täpsustada.

Veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele 02.01.2018 nr INF/1 on planeeringuala krunte ümbritsevatel tänavatel järgmised veetorud:

- Vahi tänaval eri lõikudes De 90 PVC ja De 90 PE veetoru;
- Killustiku põik tänaval (Vahi tn – Killustiku põik 5 lõigus) De 90 PE veetoru;
- Killustiku põik tänaval ja Vahi 1 kinnistul (Killustiku põik 5 - Liivamäe põik tn lõigus) DN 100 malmveetoru;
- Mõisavärava tänaval De 90 PE veetoru.

Planeeringualale kavandatavate korterelamute veega varustamiseks tuleb Vahi tänaval asuv De 90 veetoru asendada De 160 veetoriga alates Narva mnt ristmikul asuvast hargnemissõlmest kuni Killustiku põik tänavani (ca 160 jm).

Killustiku põik tänaval tuleb olemasolev De 90 PE ja DN 100 malmveetoru asendada De 110 PE veetoriga. De 110 veetorule on planeeritud uus hüdrant.

Igale kavandatavale korterelamule on planeeritud eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust. Killustiku põik 5 ja Killustiku põik 7 olemasolevad veeühendused tuleb katkestada hargnemiskohas ühisveevõrgitoruga.

Killustiku põik 3 kinnistule on kavandatud eraldi veeühendus Killustiku põik tn veetorustikust. Killustiku põik 5 kinnistut läbivas lõigus tuleb Killustiku põik 3 kinnistu veetorule seada isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks.

Planeeringualal asuv pumpla likvideeritakse.

Kanaliseerimine

Planeeringuala krunte ümbritsevatel tänavatel asuvad järgmised kanalisatsioonitorud:

- Mõisavärava tänaval De 200 PVC torustik;
- Vahi tänaval DN 500 betoonitorustik;
- Killustiku põik tänaval (Vahi tn – Killustiku põik 5 lõigus) DN 250 keraamiline torustik.

Killustiku põik tänaval Pos 4 ja Pos 5 lõunapiiriga piirnevas tänava lõigus kanalisatsioonitorustik puudub.

Kavandatava Pos 4 korterelamu kanaliseerimiseks tuleb rajada kanalisatsioonitorustik praegusele Killustiku põik 7 juurdepääsühtänavale alates Killustiku põik tänaval (Killustiku põik 1 kohal) asuvast De 250 kanalisatsioonitorustikust kuni kaugeima korterelamu ühenduskohani.

Olemasolev DN 250 keraamiline kanalisatsioonitorustik rekonstrueeritakse Vahi tn- Killustiku põik 3 lõigus.

Sademevesi

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele 02.01.2018 nr INF/1 ning Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademeveetorustike eelprojektile (AS K&H töö nr. 1791VK08) jääb planeeringuala Vahi tänava – Kvissentali sademeveetorustiku valgalasse.

Eesvool on käesoleval ajal valmis ehitatud kuni Nurme – Vahi ristmikuni.

Vastavalt OÜ Altren projekt töö nr VK1940 (2019.a) Tartu linn, "Vahi tn lõigus Kummeli tn kuni Killustiku tn sademeveetorustiku ehitus ja veetorustiku rekonstrueerimine lõigus Vahi tn 3 kuni Liivamäe tn" on Vahi tänavale kavandatud sademeveetorustiku ehitamine. Planeeringuala kruntidele rajatakse sademeveetorustikud ning luuakse ühendus Vahi tänavale ehitatava sademevee torustikuga.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt).

Tänavatorustikku tohib ühelt kinnistult sademevett juhtida maksimaalselt DN 100 läbimõõduga toru kaudu. Kinnistutorustik ja reguleeritava mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida.

Soovitav on projekteerimisel ette näha võimalus koguneva sademevee taaskasutamiseks hoone veevarustuses või haljastuses kastmisveena.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanaliseeritustikku ja naaberkinnistutele on keelatud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele planeerida I- klassi õlipüüdurid.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 313669 jäävad detailplaneeringu alasse Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 10/0,4 kV Motora 266 kioskalajaam, 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid ning jaotus- ja liitumiskilbid, liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Elektrilevi OÜ-le kuuluvate liinide trasside muutmine või nende asendamine planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks on võimalik, see toimub kliendi tellimisel ja kulul. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Detailplaneeringuga olemasoleva alajaama ümberpaigutamist ei kavandata. Ette on nähtud maakaablitega ühendused Motora 266 alajaamast planeeritud korterelamu kruntideni. Kruntide piiridele on ette nähtud 0,4 kV liitumiskilbid nende täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Hoonete ja parklate välisvalgustus lahendatakse projekteerimise faasis. Mõisavärava tänava äärde ja planeeringuala läbiva Pos 6 kergliiklustee äärde on kavandatud tänavavalgustus. Mõisavärava täna valgustus tuleb ehitada nii, et tulevikus oleks võimalik pikendada tänavavalgustust Mõisavärava põik tänavale (sh ilma teekatte lõhkumiseta).

Soojavarustus

Detailplaneering näeb ette, et planeeringuala peamiseks kütelahenduseks on kaks alternatiivi - gaasiküte või kaugküte. Lisaküttena on lubatud alternatiivkütte liikide kasutamine (soojuspumbad vms). Soojuspumpade kavandamise korral peavad need olema visuaalselt hoonega harmoneeruvad ja eelistada tuleb keskkonnasäästlikke ning vähest müra tekitavaid lahendusi.

Gaas

Vastavalt Gaasivõrgud AS tehnilistele lähteandmetele 29.11.2018 nr PJ-1465/18 on planeeringuala hoonete gaasivarustus kavandatud Raadimõisa tänaval olemasoleva A-kategooria maagaasi jaotustorustiku edasi arendamisega piki tänavaala kuni liitumispunktideni.

Torustiku läbimõõt tuleb valida vastavalt tarbimisvõimsusele. Gaasitorustiku projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritud alal oleva gaasitorustiku valdajalt.

Kaugküte

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 10.07.2018.a tehnilistele tingimustele nr 160/18 on ühenduskoht soojusvõrguga võimalik Muusemi tee ja Roosi tänava ristmikul olemasolevalt soojustorustikult.

Planeeringu menetluse käigus on AS Tartu Keskkatlamaja liitumisperspektiive täpsustanud ning pakkunud välja kaks eeldatavat kaugkütte liitumisvõimalust - Vahi tänava või Raadimõisa tänavate kaudu Vahi - Kruusakuru ristmikuni.

Planeering kajastab ka kaugküttetorustiku kulgemist planeeringuala hoonetest edasisuunduvana maanteeäärse kergliiklustee alale.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguettevõtjalt AS-ilt Tartu Keskkatlamaja täpsustavad projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

Soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistute haruühendustele peatorustikult tuleb paigaldada sulgarmatuurid.

Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 30527317 on Killustiku põik 7 krundil olemas sidekanal. Killustiku põik 5 krundil sidekanal puudub. Mõlemal kinnistul puudub valguskaabel.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaevust nr 2220 Narva mnt ja Vahi tn ristmikul) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus) kohani, sealhulgas:

- pikendada Killustiku põik 7 krundil asuv sidekanal hoonetesse (ilma transiitmaju kasutamata);
- paigaldada alates sidekaevust 2220 12 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni sidekaevuni 2693.
- sidekaevu 2693 paigaldada jätk FOSC400 A8 ning sinna 1/4 splitter.

- splitterist viia hoonetesse 4 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Keevitada kaevus 2220 2 kiudu ning 2693 kaevus 2 kiudu hoonetesse. Keevitada kaablid hoones.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel uute taotletavate tehniliste tingimuste alusel ja/või vastavate projektidega täpsustada ja muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*), kaugemad ühendused on näidatud planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete seoste joonisel (*joonis 2*).

Tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonete kasutamisetstarbest tulenevalt liigituvad hooned tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi alla.

Lähimad tuletõrjevee hüdrandid on järgmised:

-hüdrant nr 1039 asub Raadimõisa hotelli juures Mõisavärava tänaval otse planeeringuala juures, jääb planeeringuga kavandatavast Pos 1 hoonest ca 40m kaugusele.

Lisaks on planeeringualale Pos 5 krundile kavandatud uus hüdrant.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevatest hüdrantidest ja uuest planeeritud hüdrandist. Vajalik minimaalne veesurve on 10 l/sek 3 h jooksul - vajadus täpsustatakse üle projekteerimisel.

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna esile tuua seni mitmel otstarbel kasutuses olnud ladude ja ärihoonestuse asendumine kaasaegse elukeskkonnaga ning koos sellega seonduva taristu väljaarendamisega. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele

firmadele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

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

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsereežiimi.

5.13 Servituutide vajaduse määramine

Käesoleval ajal kasutavad Killustiku põik 1, 3, 5 krundid ühist juurdepääsu Vahi tänavast. Vastavalt naabermaaüksusel kehtestatud "Killustiku põik 1 maaüksuse detailplaneeringule" on käesolevas detailplaneeringus planeeringuala kruntidele Pos 2 ja 5 juurdepääs üle Killustiku põik 1 krundi lahendatud vastastikuse servituudi seadmise teel. Samuti on vastastikune juurdepääsu servituudi seadmine kavandatud Pos 2 ja 5 ning Killustiku põik 3 kinnistute vahel. Pos 1 ja Pos 2 kruntidele on kavandatud Mõisavärava tänavast üks ühine juurdepääsutee, selleks seatakse mõlemale krundile juurdepääsu tee osas vastastikune servituut.

Planeeringualal olevad kitsendused säilivad kuni vastavat kitsendust põhjustava objekti likvideerimiseni ja kitsenduste kustutamiseni kinnistusraamatust.

Kõikidele uutele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isiklike kasutusõiguste täpne ala ja ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeringu loetavuse huvides on planeeringu tehnovõrkude joonisele kantud üksnes nende tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste või servituutide alad, mis läbivad eraomandis olevaid kinnistuid.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

*Alajaama kaitsevöönd on 2 m alajaama seinast.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit.

*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;

Kaugküttetorustiku kaitsevöönd.

*Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:

-alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 meetrit;

- 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 meetrit.

Sidehitise kaitsevööndid

*Sidehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sidehitist on 1 m.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust).

Ehitamisel ja hoonete korrashoidmisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

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

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad planeeringualal seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud ptk 5.2.

Kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel (peamiselt tehnovõrkude ümbertõstmise või kasutusest välja langemise korral) vastavad kitsendused kustutatakse.

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale.

Elisa AS mast demonteeritakse ja viiakse planeeringualalt ära. Telia Eesti AS mast säilib kuni krundi omaniku ja Telia Eesti AS vahel sõlmitud või sõlmitavate lepingute lõppemiseni.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele ega Tartu Linnavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kruntidele kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste (sh Narva mnt ristmiku ümberehituse, Mõisavärava tänava äärse kõnnitee koos tänavavalgustuse ja haljastusega ning Pos 6 kergliiklustee ja mänguväljaku) väljaehitamise kohustus on planeeringuala kruntide igakordsetel omanikel. Mõisavärava tn ja Narva mnt ristmik tuleb rajada enne Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 hoonetele ehitusloa väljastamist. Ristmiku valmimine on nende hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks.

(Vastav leping käesoleva planeeringu realiseerimiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist)

Narva mnt äärse kõnnitee rajamine on valla investeeringuplaanides ja toimub valla vahenditega.

Enne ehituslubade väljastamist tuleb:

- teostada planeeringukohane katastriüksuste moodustamine;
- leppida kokku Pos 6 krundi üleandmine vallale; *(Kokkulepe Pos 6 üldkasutatava haljasala välja ehitamiseks ja üle andmiseks vallale sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.)*
- sõlmida vajadusel isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud planeeringuala läbivate tehnovõrkude osas;
- seada servituudid juurdepääsude tagamiseks.

Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke. Ehituse ajal tuleb tagada tänavate puhastamine ehitusega kaasnevast porist ja liivast.

Planeeritud korterelamute ehituslubade väljastamise eelduseks on planeeritud rajatiste projektide koostamine ja rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Planeeringuala korterelamutele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui hooneid teenindavad rajatised (sh Raadimõisa tn 13 poolne piirdeaed) on välja ehitatud jt planeeringujärgsed tegevused ellu viidud ning saanud kasutusloa või kasutusteatised.

6. Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	17.01.2020	M.Lempu	Lisade kaust	-
AS Gaasivõrgud	20.05.2019	T.Ernits	Lisade kaust	
AS Tartu Veevärk	24.05.2019 05.12.2019	P.Pindma	L lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	26.04.2019	Y.Dun	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Telia Eesti AS	29.04.2019	A. Kask	Lisade kaust	-
Tartu Keskkatlamaja AS	24.05.2019	Ü.Roose	Lisade kaust	