

Tartu vald, Vahi alevik

# IGNATSI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED



*Planeeringust huvitatud isik: Linnapiiri OÜ*

*Koostaja: Plaan OÜ*

## Sisukord

<b>1.</b>	<b>Sissejuhatus.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Planeeringust huvitatud isik .....	4
1.2.	Planeeringu koostaja.....	4
1.3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta .....	4
1.4.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	5
1.5.	Geodeetiline alusplaan.....	5
<b>2.</b>	<b>Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Vastavus Tartu valla üldplaneeringule .....	7
<b>3.</b>	<b>Olemasoleva olukorra analüüs .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Planeerimisettepanek .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	10
4.2.	Krundi ehitusõigus .....	11
4.3.	Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	13
4.4.	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	16
4.5.	Liikluskorralduse põhimõtted.....	16
4.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	19
4.7.	Ehitistevahelised kujad .....	20
4.8.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	20
4.8.1.	Veevarustus, sh tuletõrjevesi .....	20
4.8.2.	Reoveekanaliseerimine .....	21
4.8.3.	Sademevesi .....	21
4.8.4.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus .....	24
4.8.5.	Soojavarustus .....	24
4.8.6.	Sidevarustus .....	25
4.9.	Keskkonnatingimuste seadmine .....	25
4.10.	Servituutide vajaduse määramine.....	25
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine .....	26
4.12.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded .....	26
4.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	27
4.14.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	27
<b>5.</b>	<b>Kooskõlastused ja koostöö.....</b>	<b>30</b>

Graafiline osa

Leht 1 "Situatsiooniskeem" M 1:10 000

Leht 2 "Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed" M 1:2000

Leht 3 "Olemasolev olukord" M 1:1000

Leht 4 "Põhijoonis" M 1:1000

Leht 5 „Tehnovõrgud“ M 1:1000

Leht 6 „Planeeritud ehitusetapid“ M 1:2000

Leht 7 „Liikluspindade nimede ettepanekud“ M 1:2000

Leht 8 "Illustreeriv joonis"

# 1. Sissejuhatus

## 1.1. Planeeringust huvitatud isik

Linnapiiri OÜ

Aadress: Pikk tn 90-7 Tartu, Tartu 50606

Reg nr: 14083716

Esindaja: Tõnis Lember

## 1.2. Planeeringu koostaja

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415

Reg nr: 12199722

Maastikuarhitekt-planeerija: Tiina Kuusepuu

## 1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneering on algatatud Linnapiiri OÜ ettepanekul Tartu Vallavalitsuse 06.06.2018. a. korraldusega nr 472. Planeeringu eesmärgiks on Ignatsi maaüksusele kaasaegse olemasoleva linnalise keskkonnaga haakuva elamupiirkonna planeerimine, mis sisaldab eritüüpi elamuid (üksikelamud ja korterelamud). Lisaks on planeeritud korterelamute koosseisu äripindade rajamise võimalus. Planeeringuga antakse lahendus teedele/tänavatele, haljastusele ning tehnovõrkudele. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Planeeringuala pindala on ca 9,5 ha. Andmed planeeringualal asuva krundi kohta on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Andmed planeeringualal asuva krundi kohta

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Tartu vald, Vahi alevik <b>Ignatsi mü</b> (katastritunnus 79401:006:1177)	9,47 ha	maatulundusmaa 100%

Detailplaneeringu ala hõlmab osaliselt Tartu-Vahi tee maaüksust (katastritunnus: 79401:006:0046; 100% transpordimaa) ja Suure-Riistapuu maaüksust (katastritunnus: 79401:006:0058; 100% maatulundusmaa).

## 1.4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu valla üldplaneering;
- Ignatsi, Aini, Ruti, Simo maaüksuste detailplaneering;
- Tartu vald, Vahi tänava, Aruküla tee, Vahi tee ja Jõhvi-Tartu-Valga maanteega piirneva- ja lähiala joogiveevarustuse ning kanalisatsiooni ja sademevee ärajuhtimine. Eelprojekt“, OÜ Krihvel Projekt, töö nr 08-VK-13;
- Tartu vald, Vahi ja Kõrveküla aleviku ning Tila küla piirkonna vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimise eelprojekt. Altren Projekt OÜ, töö nr VK1638;
- Tartu linnas, Vahi tänava, Aruküla tee ja Tartu vallas, Vahi aleviku veevarustuse välisvõrgu ja väliskanalisatsioonivõrgu tööprojekt. Lihtsad Linnamehed OÜ, töö nr 2017-01 LL.
- Tartu vald, Vahi alevik, Ignatsi maaüksuse detailplaneeringu liiklusanalüüs. Liikluslahendus OÜ, töö nr 203501.

## 1.5. Geodeetiline alusplaan

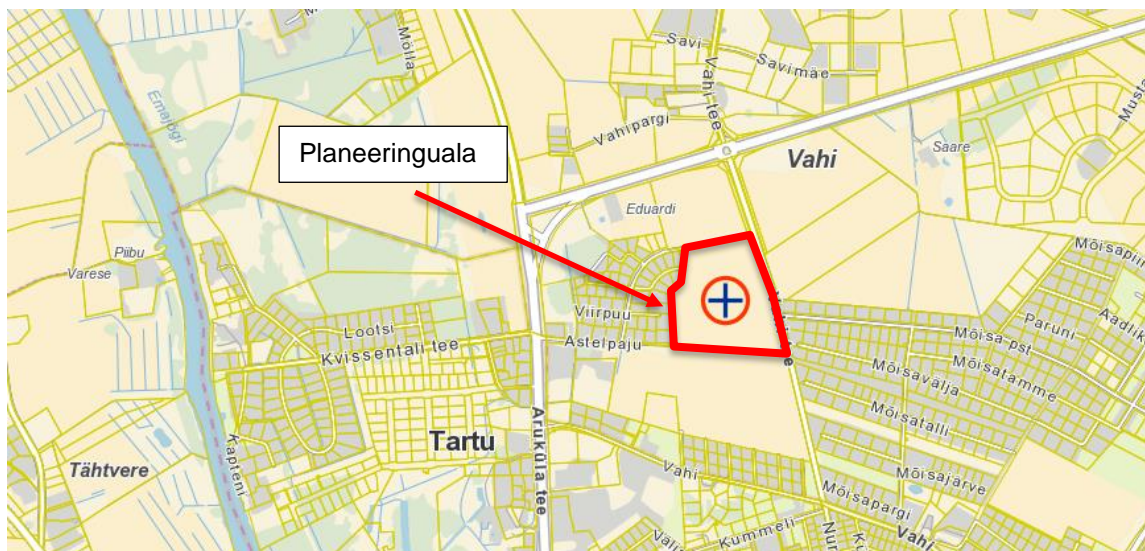
Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt augustis 2018 a. koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr KE8282). Geoalus on kaasajastatud oktoobris 2020 a. Maakorralduse OÜ poolt. Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

## 2. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu valla edelaosas Vahi alevikus ca 400 m kaugusel Tartu linna piirist, ca 3 km kaugusel Tartu kesklinnast. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud graafiliselt lehel 2 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“

Planeeringualale juurdepääs on tagatud Tartu-Vahi teelt, mis ühelt poolt tagab ühenduse Tartu linnaga ning teiselt poolt ristub Jõhvi-Tartu-Valga teega. Planeeringuala edelanurgani ulatub Astelpaju tänav, mis tagab ühenduse planeeringualast läänesuunda jääva Aruküla teega ja Tartu-Jõgeva maanteega. Lisaks ulatub alani Kuldvihma puiestee ja Lodjapuu tänav, mis on sealseid elamualasid teenindavad asulasisesed tänavad. Lähimad bussipeatused asuvad Astelpaju tänava ja Aruküla tee ristmikul, Vahi tee ja Jõhvi-Tartu-Valge tee ringiristmiku läheduses ning Vahi tänaval Tartu linnas. Planeeringuala lähiümbruses on välja kujunenud tihe teede võrk, mis tagab head ühendused läheduses asuvate tömbekeskustega (vt skeem 1. Asendiskeem).

Skeem 1. Asendiskeem.



Allikas: Maa-amet seisuga 01.04.2019.

Tartu linna lähedus ja kommunikatsioonide olemasolu on soosinud planeeringuala kontaktvööndis maa-alade arendamist nii elamu- kui ka ärimaaks. Planeeringuala piirneb läänest elamumaaga, põhjast ja lõunast maatulundusmaaga ning läänest Vahi teega. Teisele poole Vahi teed jääb suur Raadimõisa elamurajoon. Planeeringualast ca 800 m kaugusele idasuunda Keskuse tee 11 kinnistule on kavandatud rajada lasteaed.

Planeeringuala piirneb läänest elamualaga kus elamukruntide pindalad jäävad valdavalt 1000-2000 m<sup>2</sup> piiresse. Leidub ka väiksemaid krunte (Leetpõosa tn 2 – 792 m<sup>2</sup>, Viirpuu tn 5a – 991 m<sup>2</sup>, Toompihlaka tn 2 – 950 m<sup>2</sup> jt). Kuldvihma puiestee ja Astelpaju tänav on planeeritud eelnevalt selliselt, et naaberlade planeerimisega on neid võimalik jätkata ning ühtlasi jätkata ka väljakujunenud krundistruktuuri.

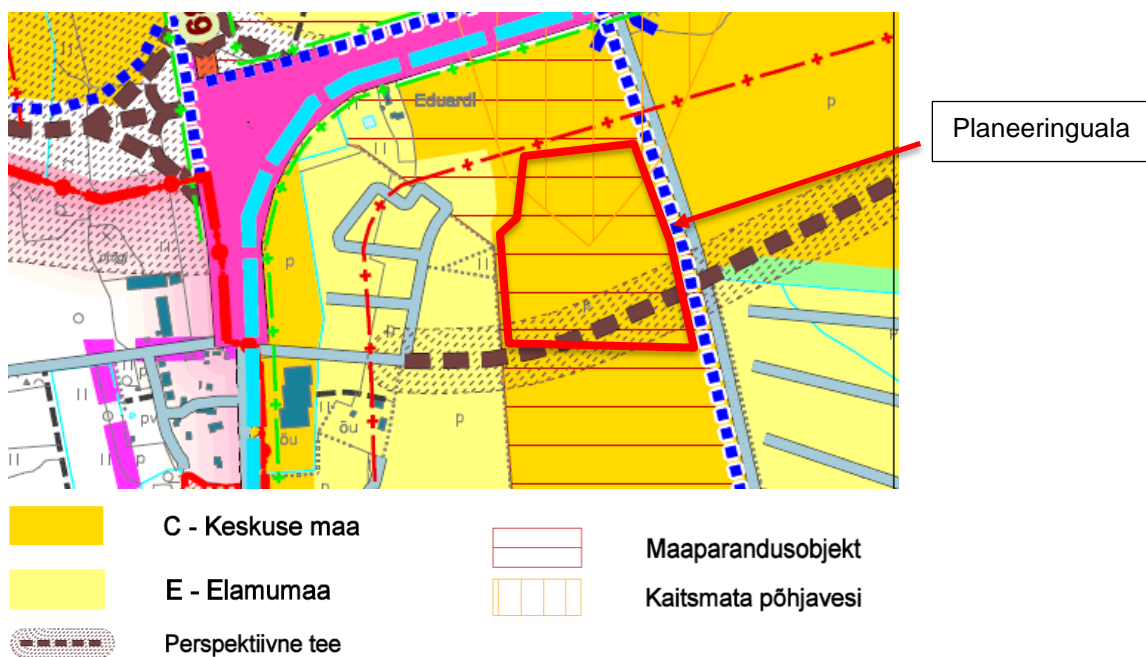
Kontaktvööndi arhitektuur on väga eriilmeline. Leidub nii pereelamuid kui ka rida- ja korterelamuid. Enamasti on tegemist kuni 2-korruseliste eluhoonetega, mille juurde kuulub 1 abihoone. Kontaktvööndis varemplaneeritud kortermajade maksimaalne korruselisus on kuni 3. Katusekalded jäävad valdavalt 15°-45° piiridesse ning katuse harjad on nii risti kui ka paralleelselt tänavatega. Välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi ja puitlaudist, lisaks fassaadikivi.

Planeeringuala läheduses on olemas vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, side- ja elektriga liitumise võimalused.

## 2.1. Vastavus Tartu valla üldplaneeringule

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule on planeeringuala määratud keskusemaaks (vt skeem 2. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust).

Skeem 2. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.



Tartu valla üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3.1 kirjelduse kohaselt keskusemaa maakasutuse juhtfunktsiooni all mõeldakse asula keskust või segaehitusala, kus on elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, kultuuri- ja kogunemisasutused, haljasalad. Lisaks on need alad kus funktsioonide eristamine üldplaneeringu koostamise käigus ei olnud otstarbekas. Planeeringulahendus näeb ette Ignatsi maaüksusele elamuala arendust (pere- ja kortermajad) ja Vahi tänava ääres positsioonidele 7-9 on planeeritud ärimaa võimalus.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3.4 järgi üldjuhul väikseim ehitusõigust omava krundi pindala kompaktse asustuse põhimõtetega arendamisel väikeelamumaal on 0,15 ha. Väikeelamu alla mõistetakse ühepere- ja paariselamuid. Erandina võib lubada väiksemale krundile ehitamist vallavalitsuse kaalutlusotsuse alusel lähtuvalt olemasolevast asustusstruktuurist.

Üldplaneeringus korterelamumaa arendamisel minimaalne krundi pindala on 0,2 ha. Korterelamutena käsitletakse üldplaneeringus elamuid, mis on kahe- ja enam korrusega ning kus asub enam kui 6 korterit. Detailplaneeringus üle 6 korteriga korterelamukruntide pindalad on planeeritud valdavalt 2000-3000 m<sup>2</sup>, olles kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneering arvestab üldplaneeringus toodud teede põhimõttelist lahendust ning täpsustab üldplaneeringu graafilisel joonisel toodud teede jooni.

Tartu valla üldplaneeringu lahendus (seletuskirja peatükk 3.3) näeb ette, et vähemalt 10% planeeringualast reserveeritakse sotsiaalmaa juhtfunktsiooniga maaks. Planeeringuga on kavandatud ca 0,9 ha (ca 10%) avalikult kasutatava haljasala tarbeks, kuhu on võimalik rajada mänguväljakud ja erinevaid spordirajatisi. Antud juhul puudub otsene vajadus täiendavalt üldkasutatava hoone juhtfunktsiooniga maa planeerimiseks, sest läheduses on olemas kõik vajalikud asutused, sh. lasteaed ning planeeringuala kontaktvööndis asuvad mitmed puhke väärtusega avalikult kasutatavad alad: ca 1,3 km kaugusele läänesuunda jääb Emajõgi, mille kallasrajad on avalikult kasutatavad, ca 1,2 km kaugusele kagusuunda jääb Raadi mõisapark koos Raadi järvega ning vahetult selle kõrval asub ka ERM.

### 3. Olemasoleva olukorra analüüs

Ignatsi maaüksuse praegune maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, krundi pindala on 9,37 ha. Olemasolev olukord on toodud graafiliselt lehel 3 „Olemasolev olukord“ ning naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed tabelis 3.

**Tabel 3.** Naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed.

Address	Pindala	Sihtotstarve
Tartu vald, Vahi alevik Kuldvihma pst 8 mü (katastritunnus 79401:006:1146)	1205 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tn 12 mü (katastritunnus 79401:006:1159)	1220 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tn 9 mü (katastritunnus 79401:006:1157)	1200 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tn 7 mü (katastritunnus 79401:006:1155)	1246 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tn 5 mü (katastritunnus 79401:006:1153)	1200 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tn 3 mü (katastritunnus 79401:006:1151)	2061 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Pähklipuu tn 4 mü (katastritunnus 79401:006:1164)	2127 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Pähklipuu tn 7 mü (katastritunnus 79401:006:1166)	2148 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%



Tartu vald, Vahi alevik Astelpaju tn 14 mü (katastritunnus 79401:006:1171)	2063 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Astelpaju tänav mü (katastritunnus 79401:006:1167)	643 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Lodjapuu tänav mü (katastritunnus 79401:006:1148)	1861 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Kuldvihma puiestee mü (katastritunnus 79401:006:1143)	6456 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Tartu-Vahi tee mü (katastritunnus 79401:006:0046)	18207 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Kuldvihma puiestee mü (katastritunnus 79401:006:1143)	6456 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Tartu-Vahi tee L4 mü (katastritunnus 79401:006:0674)	1608 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Tartu-Vahi tee L1 mü (katastritunnus 79401:006:0675)	2262 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Suure-Riistapuu mü (katastritunnus 79401:006:0058)	147834 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Meruski mü (katastritunnus 79401:006:0673)	52597 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%
Tartu vald, Vahi alevik Kuldvihma alajaam mü (katastritunnus 79401:006:1147)	134 m <sup>2</sup>	Tootmismaa 100%

Planeeringuala on hetkel suuremas osas kasutuses põllumaana, põhjaosa ca 1,2 h ulatuses on põllumajanduslikust kasutusest väljas olev maa, mis on tasapisi hakanud võsastuma. Olemasolev juurdepääs on tagatud avalikult kasutatavalt Tartu-Vahi teelt, Astelpaju ja Lodjapuu tänavalt ning Kuldvihma puiesteelt.

Planeeringuala ei ole hoonestatud. Ala läbivad paralleelselt Tartu-Vahi teega gaasi-, side-, reoveekanaliseerimis- ja veetorustik. Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m. B kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd on torustiku välimisest mõõtmest 1 m. Sidetoru kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m. Maa-alale ulatub maaparandusvõrk ning ala asub osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tartu-Vahi tee on avalikult kasutatav tänav. Planeeringualale ulatuvate olemasolevate kitsenduste asukohad on toodud lehel 3 „Olemasolev olukord“.

## 4. Planeerimisettepanek

### 4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal Ignatsi maaüksus jagatakse 35-ks krundiks – 25 elamumaa krunti (pos 1-25), 8 transpordimaa krunti (pos 28-35), 2 üldkasutatava maa krunti (pos 26-27). Positsioonile 7 on planeeritud ärimaa rajamise võimalus, positsioonile 8-9 osaliselt ärimaa rajamise võimalus korterelamu koosseisus. Planeeritud teede ja haljasalade krundid on kavandatud anda avalikku kasutusse. Kruntide asukohad ja pindalad on toodud graafiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 2.

Tabel 2 . Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev olukord			Planeeritud olukord		
Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Positsiooni number	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Tartu vald Vahi alevik Ignatsi mü (79401:006:1177)	93726 m <sup>2</sup>	100 % Maa- tulundusmaa	POS1	100% elamumaa	3819
			POS2	100% elamumaa	3233
			POS3	100% elamumaa	3559
			POS4	100% elamumaa	3294
			POS5	100% elamumaa	3415
			POS6	100% elamumaa	3482
			POS7	0-100% elamumaa või 0-100%ärimaa või 100% sotsiaalmaa	3847
			POS8	100% elamumaa või 70%elamumaa ja 30%ärimaa	3416
			POS9	100% elamumaa või 70%elamumaa ja 30%ärimaa	3657
			POS10	Elamumaa	3004
			POS11	Elamumaa	3091
			POS12	Elamumaa	3083
			POS13	Elamumaa	2578
			POS14	Elamumaa	2081
			POS15	Elamumaa	2008
			POS16	Elamumaa	2288
			POS17	Elamumaa	2707
			POS18	Elamumaa	2153
			POS19	Elamumaa	1550
			POS20	Elamumaa	1650
			POS21	Elamumaa	1525
			POS22	Elamumaa	1725
			POS23	Elamumaa	2286
			POS24	Elamumaa	1500

		POS25	Elamumaa	1617
		POS26	Üldkasutatav maa	4952
		POS27	Üldkasutatav maa	3775
		POS28	Transpordimaa	4079
		POS29	Transpordimaa	4113
		POS30	Transpordimaa	1448
		POS31	Transpordimaa	1730
		POS32	Transpordimaa	2617
		POS33	Transpordimaa	1786
		POS34	Transpordimaa	2367
		POS35	Transpordimaa	291

## 4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigused pere- ja korterelamute ning abihoonete ehitamiseks. Lisaks on planeeritud ärihoone, sotsiaalhoone rajamise võimalus positsioonile 7 ja positsioonile 8-9 on lubatud korterelamu esimesele korrusele rajada äripinnad. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala. Ehitusõigus on toodud tabelis 3.

Positsioonidel 1-12 on lubatud rajada 1 maa-alune korrus parkla tarbeks. Elamu ja ärimaa kruntidele on lubatud 1 põhihoone ja 1 abihoone. Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala sisaldab nii põhihoone kui abihoone(te) pindalade summat. Pos 26 ja 27 lubatud rajada haljasala teenindavaid ehitisi, sh mänguväljakud, varjualused jne. Ehitusloakohustuslikke hooned ei ole kavandatud väljapoole hoonestusala. Prügimajad tuleb paigutada krundile juurdepääsutee lähedusse ning nende minimaalne lubatud ehitisealune pindala on 15 m<sup>2</sup>.

Tabel 3. Ehitusõiguse tabel.

pos nr	Pindala, m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud kõrgus, m ja suurim maapealne korruselisus		Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, m <sup>2</sup>	Hoonete suurim lubatud katuseharja abs. Kõrgus, m
				Põhihoone	Abihoone		
Pos 1	3819	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6 / Kuni 1	kuni 700	59.40
Pos 2	3233	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6 / Kuni 1	kuni 700	59.00
Pos 3	3559	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6 / Kuni 1	kuni 700	60.00
Pos 4	3294	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6 / Kuni 1	kuni 700	59.00

Pos 5	3415	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 700	60.00
Pos 6	3482	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 700	59.80
Pos 7	3847	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 0-100% või ÄB/ÄK 0-100% ÜL/ÜK 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 700	60.70
Pos 8	3416	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100% või EK <sub>3</sub> 70% ÄB/ÄK 30%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 700	61.00
Pos 9	3657	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100% või EK <sub>3</sub> 70% ÄB/ÄK 30%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 700	61.30
Pos 10	3004	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 700	61.00
Pos 11	3091	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 700	61.40
Pos 12	3083	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>3</sub> 100%	kuni 12 / kuni 3	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 700	61.40
Pos 13	2578	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>2</sub> 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 325	57.50
Pos 14	2081	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>2</sub> 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 325	57.00
Pos 15	2008	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>2</sub> 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 325	57.00
Pos 16	2288	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>2</sub> 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 325	56.00
Pos 17	2707	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>2</sub> 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 325	55.50
Pos 18	2153	1 põhihoone, 1 abihoone	EK <sub>2</sub> 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 325	55.50
Pos 19	1550	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 300	55.50
Pos 20	1650	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 300	56.00
Pos 21	1525	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 300	56.50
Pos 22	1725	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 300	56.50
Pos 23	2286	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 300	56.80
Pos 24	1500	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 300	56.80
Pos 25	1617	1 põhihoone, 1 abihoone	EP 100%	kuni 8,5/ kuni 2	Kuni 6/ Kuni 1	kuni 300	56.80

Pos 26	4952	-	HP	-	-	-
Pos 27	3775	-	HP	-	-	-
Pos 28	4079	-	LT	-	-	-
Pos 29	4113	-	LT	-	-	-
Pos 30	1448	-	LT	-	-	-
Pos 31	1730	-	LT	-	-	-
Pos 32	2617	-	LT	-	-	-
Pos 33	1786	-	LT	-	-	-
Pos 34	2367	-	LT	-	-	-
Pos 35	291	-	LT	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähised:

EK<sub>3</sub> – korterelamu maa (number täpsustab korruste arvu),

EK<sub>2</sub> – korterelamu maa (number täpsustab korruste arvu),

ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa,

ÄB – kontori- ja büroohoone maa,

ÜL – haridus- ja lasteasutuse maa,

ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa,

EP – üksikelamu maa,

HP – haljasala maa,

LT – tee- ja tänava maa.

### 4.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Korterehamute hoonete mahud tuleb liigendada ning kõrgused projekteerida astmeliselt langevalt Aruküla tee suunas. Positsioonidele 1, 3, 5, 7, 8, 9 on lubatud ehitada maksimaalselt 3 korrust mõlemale plokile, arvestades, et ehitusõigus tuleb lahendada 2 tajutava hoonemahuna (põhijoonisel toodud skeemi järgival). Positsioonidele 2, 4, 6, 10, 11, 12 on lubatud Vahi tee poolne plokk 3-korruseline ning Aruküla tee poolne osa 2-korruseline. Tänavatega paralleelselt kulgevaid pikki kitsaid hoonemahtusid ei ole lubatud projekteerida. Ehitus

peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Uute hoonete lõplik mahuline liigendatus, asukoht ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga. Ühtne projekteerimise lahend peab olema positsioonide gruppidel 1-6, 7-12 ja 13-18. Ärihoone ja sotsiaalhoone rajamisel positsioonile 7 peab arhitektuur haakuma piirkonnaga.

Kuna antud ala puhul on tegemist suure uue kompaktsusega alaga, mis vajab terviklikku arhitektuurset lahendust, siis tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Konkursi võib korraldada vastavalt planeeringuala etappidele või ühe hea lahenduse väljatöötamisel koostöös vallas on võimalik rakendada sama lahendust ka teistele etappidele. Konkursil peab osalema vähemalt 3 lahendust, millest tellija koostöös kohaliku omavalitsusega valib sobivaima.

Positsioonil 1-12 ühe kortermaja suurim lubatud korterite arv hoones on kuni 30, positsioonil 13-18 kuni 8 korterit.

Hoone projekteerimisel tuleb rakendada täiendavad meetmed müra vähendamiseks eluruumides (projekteeritava hoone välispiirdele näha ette heliisolatsiooni elemendid, mitmekordsed aknad, vaikust nõudvad toad, eelkõige magamistoad, planeerida hoovi poolsele küljele jne). Arvestada tuleb 04.03.2002. a. Sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

#### Pos 1-12 arhitektuurinõuded korterelamutele ja pos 7 ärihoonele või sotsiaalhoonetele:

- **välisviimistluse materjalid:** fassaad puit, kivi, krohv, betoon, klaas (ka kombineeritult) või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning keelatud palkmaja ehitamine. Lubamatud on eredad „ultra“ – värvitoonid. Fassaadid on kohustuslik liigendada. Välisviimistlus peab olema kõrge kvaliteediga, esinduslik.
- **hoonete katusetüüp ja kalle kraadides:** viil-, kald- või lamekatuse; kalle korterelamute põhimahul 0-20 ° ja abihoonetel 0–15°, hoonete katusekate: kivi-, rull- ja plekkmaterjalid, värvitoonidest on soovitatav must, hall, pruun;
- **hoone ±0.00:** Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, maa-aluse korruse olemasolul kuni 100 cm.
- **hoonete kohustuslik ehitusjoon:** ei määrata ;
- **avatäited:** määratakse ehitusprojektiga;
- **piirded:** kortermajade ja ärimaa krundile piirete rajamine ei ole lubatud;
- **Minimaalne tulepüsivusklass:** TP1

#### Pos 13-18 arhitektuurinõuded korterelamutele:

- **välisviimistluse materjalid:** fassaad puit, kivi, krohv, betoon, klaas (ka kombineeritult) või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate

materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning keelatud palkmaja ehitamine. Lubamatud on eredad „ultra” – värvitoonid. Fassaadid on kohustuslik liigendada. Välisviimistlus peab olema kõrge kvaliteediga, esinduslik.

- **hoonete katusetüüp ja kalle kraadides:** viil- või räästaga kaldkatus; kalle korterelamute põhimahul 10-25 ° ja abihoonetel 0–25°, hoonete katusekate: kivi-, rull- ja plekkmaterjalid, värvitoonidest on soovitatav must, hall, pruun;
- **hoone ±0.00:** Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, maa-aluse korruse olemasolul kuni 100 cm.
- **hoonete kohustuslik ehitusjoon:** ei määrata ;
- **avatäited:** määratakse ehitusprojektiga;
- **piirded:** on lubatud ehitatud kogu krundi ulatuses. Kogu krundi ulatuses on lubatud ainult läbipaistvad piirded, mida võib kombineerida hekiga. Piirete kõrgus kuni 1,5 m.
- **Minimaalne tulepüsivusklass:** TP1.

#### Pos 19-25 arhitektuurinõuded pereelamutele:

**välisviimistluse materjalid:** fassaad krohv, puit, kivi või klaas või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal, lubatud ka materjalide kombineerimine. Välisviimistlus peab olema kõrge kvaliteediga, esinduslik. Lubamatud on imiteerivad materjalid ja eredad „ultra” – värvitoonid.

**hoonete katusetüüp ja kalle kraadides:** viil- või kaldkatus; kalle hoone põhimahul 30–40°, lisamahtudel võib kasutada ka madalamat katuse kallet ja lamekatust, abihoonel 0-20°.

- **hoonete katusekate:** kivi-, rull- ja plekkmaterjalid, värvitoonidest on soovitatav must, hall, pruun;
- **hoone ±0.00:** lahendada projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorruse olemasolul kuni 80 cm.
- **hoonete kohustuslik ehitusjoon:** määratud positsioonile 24-25 Astelpaju tn ääres (7 m tee krundipiirist). Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema põhihoone domineeriv seinamaht. Ülejäänud positsioonidele 19-23 ei määrata;
- **avatäited:** määratakse ehitusprojektiga;
- **piirded:** on lubatud ehitatud kogu krundi ulatuses. Kogu krundi ulatuses on lubatud ainult läbipaistvad piirded, mida võib kombineerida hekiga. Piirete kõrgus kuni 1,5 m.
- **Minimaalne tulepüsivusklass:** TP3

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”. Määruse alusel lubatud on järgmised otstarbed:

**Pos 1-18** – kolme või enam korteriga elamu (kood 11220), abihoone (kood 12744).

**Pos 7** – büroohooned (kood 12200), kaubandus- ja teenindushooned (kood 12300), meelelahutus- haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned (kood 12600).

**Pos 8-9** - büroohooned (kood 12200), kaubandus- ja teenindushooned (kood 12300)

**Pos 19-25** – üksikelamu (kood 11101), abihoone (kood 12744).

**Pos 26-27** – muu nimetamata spordi- või puhkerajatis (kood 24129).

**Pos 28-35** – tänavad (kood 21120).

Kogu planeeringuala ulatuses pos 1-35 on lubatud rajada torujuhtmeid, side- ja elektriline.

#### 4.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning toodud skemaatiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Graafilises osas on hoonestusalad näidatud kruntidel suuremad kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega, milleks on 8 m. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Väljapoole hoonestusala ja krundipiirile lähemale kui 4 m on hoonete püstitamine keelatud, va prügikastide hoiustamiseks mõeldud suletud ruum, jalgrataste parkimiseks varjualune, mänguväljaku rajatised, kasvuhoone, kuur, suvemaja eeldusel, et on olemas naaberkindistuse omaniku kirjalik nõusolek ja tagatud tuleohutusnõuded (antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes).

#### 4.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala liikluse juurdepääs on ette nähtud Tartu-Vahi teelt (edaspidi Vahi tee) ja seni, kuni ei ole välja ehitatud perspektiivset Astelpaju tänavat, toimub ühendus Tartu linnaga põhiliselt Vahi tn - Vahi tee - Kummeli tn - Nurme tn ringristmiku kaudu. Sisemised planeeritud tänavad on planeeritud ühendada olemasoleva Astelpaju tänavaga ja Kuldvihma puiestega. Liikluslahendus on toodud graafiliselt planeeringu joonistel. Joonisel on näidatud ka ruumivajadus ringristmike rajamisel. Planeeringualale on koostatud Liikluslahendus OÜ poolt Ignatsi detailplaneeringu liiklusanalüüs (töö nr 203501).

Planeeringuga on ette nähtud Ignatsi krundile korterelamud (pos 1-18) ja üksikelamud (pos 19-25), kokku hinnanguliselt ca 400 leibkonnale. Pos 7-9 on võimalik rajada pinnad väikestele büroodele ja kauplustele, kuid need olulist muutust tiptunniliikluses kaasa ei too. Liiklusanalüüsi kohaselt on planeeringualal tekkiv liiklus samas suurusjärgus olemasoleva Vahi tee liiklusega Tartu linna piiril ja ringristmik kõige sobilikum ristmikutüüp. Ka olemasoleval Kummeli tn ringristmikul läbilaskvustega probleeme ei teki. Jalgrattaringluse laienemisega võivad tegelikud liiklussagedused kujuneda väiksemaks.

Tänavate liigitus:

**Vahi tee** – kohalik jaotustänav, sõiduraja laius 2 X 3,25 m, ohutusriba 0,25m (eraldi ei tähistata), sõidutee kokku 7 m, bussipeatused soovitavalt taskutes. Tee klass on sama mis selle jätkumine Tartu linnas (Nurme tn). Kiirusepiirang 50 km/h.

**Astelpaju tn** – kohalik jaotustänav, sõiduraja laius 2 X 3,0 m, ohutusriba 0,25 m, (eraldi ei tähistata), sõidutee kokku 6,5 m, bussipeatused sõidurajal (analoogne ristlõige on ka olemasoleval sõiduteel Vahi tänaval). Kiirusepiirang 30 -40 km/h.

**Ülejäänud planeeringuala tänavad** - kvartalisesed tänavad, sõidutee laius sirgetel lõikudel 5 m, plaanikõveratel 5,5-6,0 m (kiirusepiirang 20 km/h, õueala).



Tartu-Vahi laienduseks on reserveeritud ca 11 m laiune maa-ala. Tartu-Vahi teelt planeeritud planeeringuala sisese tänava sõidutee laiuseks on kavandatud 6 m, mõlemale poole sõiduteed 3 m haljasala, 2,5 m kõnniteed (teekoridor 17 m).

Astelpaju tänav on välja kruntimata ning kulgeb suures ulatuses Suure-Riistapuu maaüksusel. Astelpaju tänava pikenduse tarbeks on planeeritud 7 m laiune maa-ala kuni Tartu-Vahi teeni. Ristmiku tüüp Astelpaju tn lõikumisel Vahi teega oleneb Suure-Riistapuu krundi planeeringust, kuid tõenäoliselt on sobivamaks lahenduseks lihtristmik, pöördelaiendiga Vahi teel. Kaaluda võib sinna ka näiteks 10 m jaotusringiga ringristmiku rajamist, kuid selle ruumivajadus on oluliselt suurem. Seetõttu on planeeringusse reserveeritud ringristmiku rajamiseks vajalik maa-ala.

Planeeringuga on antud võimalik Astelpaju tänava lahendus. Astelpaju tänava väljaehitamisel tuleks koostada terviklik projekt alates Aruküla teelt kuni Vahi teeni. Planeeringuga on antud ka soovitus rajada Astelpaju tänavale bussipeatus. Täpne asukoht tuleb paika panna edasise projekteerimise käigus ning parema lahenduse leidmise eesmärgil on bussiootepaviljoni aukoht jäetud lahtiseks ning reserveeritud krundiosa positsioonidel 13, 24 ja 25, kuhu võib rajada ootepaviljoni.

Kuldvihma puiestee on planeeritud jätkata vastavalt varem planeeritule. Osaliselt hakkab Kuldvihma puiestee kulgema Meruski kinnistul, mis tagab Meruski kinnistule ka perspektiivse juurdepääsu. Kuldvihma puiestee täpne lahendus tuleb leida Meruski kinnistu edasise planeerimise käigus.

Positsioone 1-6 ja 19-21 teenindavad tupikteed on planeeritud 5 m sõidutee osaga ning mõlemale poole teed on planeeritud 2,5 m laiune maa-ala kas haljasala või jalgtee tarbeks. Tupiktee laiuseks on planeeritud 10 meetrit ja see lõppeb 16 meetri laiuse ümberpööramise kohaga. Tupikteed on soovitatav hiljem projekteerida õuealaks ning ohutuse eesmärgil viia kiirus minimaalseks.

Astelpaju tänavalt kuni Kuldvihma puiesteeni on planeeritud looklev tänav mis külgneb planeeritud haljasaladega. Sõidutee laiuseks on kavandatud 6 m, jalgtee laiuseks 2,5 m ning teisele poole sõiduteed ülejäänud maa-ala jääb haljasalaks. Mõlemale poole sõiduteed jalgtee rajamine ei ole otstarbekas, kuna jalgtee on planeeritud lähedal asuvale haljasalale.

Lodjapuu tänava jätkamine ei ole otstarbekas, kuna tänavavõrk muutuks liiga tihedaks ja elamukrundid jääks kahest kuni kolmest küljest teega piirnema. Planeeringuga on jäetud võimalus Lodjapuu tänavalt pikendada jalgtee planeeritud tänavani. Jalgtee tarbeks on planeeritud 5 m laiune maa-ala.

Planeeringualal puuduvad jalgteed, Tartu-Vahi tee ääres on jalgteed sõiduteest eraldatud piirdepostidega. Jalgsi liikujad ja ka kergliiklejad liiguvad sõidutee ääres. Planeeringuga on kavandatud 3 m laiused kergliiklusteed Tartu-Vahi tee äärde ning 2,5 m laiused jalgteed planeeritud tänavate äärde ning haljasaladele. Lisaks on planeeritud Tartu-Vahi teele

bussipeatused. Täiendavalt on planeeritud läbi positsioone 2, 4, 11 ja 12 krundisestest jalgteede rajamise kohustus selliselt, et tagatud on loogiline ja turvaline jalakäijate liikumine läbi krundi haljasalale ning liikumisteedel peab olema tagatud avalik kasutus.

Ülekäigukohtade asukohad ja vajadus kvartalisestel tänavatel täpsustatakse konkreetse tänavaprojektiga.

Positsioonil 7 ärimaal või positsioonil 8-9 osalise ärimaa rajamisel on lubatud teha mahasõit Vahi teelt selliselt, et ühte mahasõitu saaks kasutada ka kõrval asuv krunt. Mahasõidu rajamisel tuleb arvestada jalgteel liikujate ohutusega. Kui pos 7, 8, 9 krundidel realiseeritakse 100% elamumaana, siis juurdepääs peab olema rajatud krundi pos 31 kaudu (mitte Vahi teelt).

Parkimise arvutamise aluseks on võetud Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimisnormatiiv. Ärifunktsiooni puhul on arvestatud parkimiskohtade vajadus planeeritava hoone suletud brutopinna järgi. EVS 843:2016 standardist „Linnavalad“. Tabeli 9.1 Eesti linnade parkimisnormatiivi kohaselt asutuste parkimisnormatiiv kauplusel 1 koht 40 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Korterelamul tuleb arvestada 1,5 parkimiskohta 1 korteri tarbeks ning lisa parkimiskohad külalistele. Seega kui kortermajja on projekteeritud 30 korterit on parkimiskohtade vajadus 30x1,5=45 elanike tarbeks ning 5 külaliste tarbeks. Parkimine on võimalik lahendada ka hoonesiseselt või kombineeritult nii hoones sees kui ka väljas. Kogu parkimine tuleb lahendada krundisiseselt. Planeeringulahenduses on näidatud korterelamute juurde 50 ja 13 kohalise parkla maht. Tegemist on illustratsiooniga, mille eesmärk on näidata mahtusid. Täpne parkimisvajadus selgub peale ehitusprojekti koostamist, kui on teada täpsemad suletud brutopinnad, korterite arvud jne. Edasise projekteerimise käigus parklad tuleb liigendada haljasaladega. Kasutada tuleb lisaks haljastusega tsoonierimisele ka erinevate teekatendite kombineerimist. Parklad tuleb haljastuse abil (põõsad, puud) jagada väiksemateks üksusteks. Parklate liigendamine on kohustuslik ning vähemalt iga 10 parkimiskoha järel tuleb teha põõsasistutusega (lubatud ka kõrghaljastus) eraldusalad. Eraldusalade laius minimaalselt 2,5 m Krundi pindalast peab jääma min 30% haljastatavaks alaks. Vahi teele ja Astelpaju tänavale ei ole lubatud parkida.

Pereelamu krundile on lubatud 2-3 parkimiskohta (2 elanikku + 1 külaline). Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt.

Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev jalgrataste parkimisnormatiiv on tabeli 9.3 kohaselt korruselamu alal 1 koht 40 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Arvutuslikult 3-korruselise korruselamute puhul, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 700 m<sup>2</sup> (suletud sb 2100=700x3) on normi kohane jalgrataste parkimiskohtade arv 55. Jalgrataste parklakohtade arvutamisel nii elamu- kui ärimaal tuleb arvestada konkreetse projekti brutopinnaga ning asukohad määrata edasise projekteerimise käigus. Jalgrataste parklad võib lahendada nii hoone sees kui ka väljas.

Vahi tee äärde on planeeritud puuderivi ehk looduslik mürabarjäär. Vahi teed on käsitletud kui alevikusisest tänavat, kus kiirusepiirang on 50 km/h. Füüsilised müratõkked plankaia või mullavalli

näol ei sobi antud piirkonda ja hakkavad risustama teel sõitja vaadet asumile, mistõttu nende rajamine ei ole lubatud.

Kõik planeeritud tänava maa-alad on kavandatud avalikuks kasutuseks ja lähevad üle vallale kui on valmis ehitatud. Kõikide avalike teede teekatteks on asfalt. Tänavanimede ettepanek on toodud lehel 7 „Liikluspindade nimede ettepanek“.

## 4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt lage põllumaa, ala põhjaosas on hakanud võsastuma. Positsioonil 26 säilitatakse olemasolevad noored puud. Teostada tuleb valikuliselt harvendusraiet, jättes kasvama sirged ja terved puud.

Täiendava haljastuse võimalik asukoht on toodud graafilises osas. Elamualal ja ärimaal kogu krundist 30% peab olema haljastatud, sellest 10% kõrghaljastatud, 10% põõsahaljastus ja 10 % jääb murualaks. Kohustusliku kõrghaljastuses puude arvu saab arvutada vastavalt haljastatava ala suurusele arvestusega, et iga 30 m<sup>2</sup> pinna kohta tuleb istutada 1 puu (arvestatud on puu võra laius ca 6 m). Näiteks kui krunt on 3000 m<sup>2</sup>, siis sellest 10% on 300 m<sup>2</sup> ja sinna tuleks istutada vähemalt 10 puud.

Vahi tee ja planeeritud positsiooni tee maa-alale haljasalale on planeeritud kohustuslik kõrghaljastus, kus istutada tuleb juba elujõulised puud kõrgusega ca 4 m. Puude liigiline sobivus pannakse paika edasise projekteerimise käigus.

Korterelamute kruntidele ning avalikku kasutusse planeeritud haljasalale on vaja koostada haljastusprojekt, millega määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted ning paiknemine. Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate. Krundiomanikul on lubatud täiendavat kõrg- ja madalhaljastust rajada kogu krundi ulatuses, va tehnovõrkude kaitsevööndisse. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale. Parklad tuleb jagada haljastuse abil väiksemateks osadeks, iga 10 parkimiskoha tagant haljastusriba. Krundisiseste parkimis- ja kõnniteede aladel kasutada erinevaid katendeid (mitte kogu ulatuses asfalti). Liigendada kõvakattega pinnad. Vahi tee äärde ning planeeritud positsioonil 29 haljasribadele on planeeritud kohustuslik allee struktuuriga kõrghaljastus.

Positsioonile 26-27 haljasalale on planeeritud mänguväljakud, koerte jalutusplats ning looklev jalgte. Haljasalale tuleb rajada mitmerindeline haljastus (puud, põõsad). Mänguväljakul puude ja põõsaste täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus ning haljasala jätmise lagedaks murualaks ei ole lubatud. Haljasalale on lubatud vajadusel rajada väiksemaid piiratud alasid

väikelaste mänguväljakuteks või koerte jalutusplatsideks. Mänguväljakud peavad sisaldama vahendeid eri vanuses lastele.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Parklatele ja tänavatele on planeeritud sajuveekanaliseerimise võimalus ja kraavid. Krundisisesed parklad ja teed võib rajada ka vett läbilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed või tänavakivid. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus anda hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine ja järsud üleminekud planeeritud krundidel on keelatud. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkrundidele.

## 4.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 2017 aasta 13. märtsi määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeritud uute hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3.

## 4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritava alal ei ole liitumist ühegi tehnovõrguga. Ala läbivad paralleelselt Tartu-Vahi teega vee-, kanalisatsiooni-, gaasi- ja sidetoru. Alal asub drenaažisüsteem. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“.

### 4.8.1. Veevarustus, sh tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused AS Tartu Veevärgilt (10.10.2019 nr INF710).

Arvutusliku veetarbe aluseks on võetud keskmiseks leibkonna suuruseks 2,54 inimest. Arvutuslik veetarve on ca 105 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Planeeringuala läbib Tartu-Vahi tee ääres asuv 225 De veetoru säilitatakse ning see on planeeritud pikendada Tartu linna piiri suunas. Planeeringualale kavandatud veetorud on planeeritud ühendada OÜ Lihtsad Linnamehed töös Astelpaju tänavale projekteeritud De160 veetoruga, OÜ Altern Projektis Ignatsi maaüksuse põhjapoolse piiri kõrvale projekteeritud De 225 veetoruga ning Ignatsi kinnistul Vahi tänava ääres asuva 225 De veetoruga, Krihvel Projekt OÜ-s Astelpaju tänava pikendusele planeeritud veetoruga. Igale krundile on planeeritud veeühendus vastavalt planeeritud tänavatorustikust.

Detailplaneeringus on veetorstikud üldjuhul ette nähtud planeeritavate teede ja tänavate alla. Torustike rajamisel erakinnistutele tuleb seada AS Tartu Veevärk kasuks isiklik kasutusõigus. Erakinnistule planeeritud veetoru asub POS 1.

Vahi tee ääres olemasoleva veetoru ja planeeritud puude vahe peab jääma minimaalselt 5 meetrit.

Tuletõrjerveevarustuse tagamiseks on planeeritud 5 hüdranti planeeritud tänavatele. Planeeritud hüdrantide vooluhulk on 20l/s. Hüdrantide asukohad on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“.

#### *4.8.2. Reoveekanaliseerimine*

Reoveekanaliseerimiseks on võetud tehnilised tingimused AS Tartu Veevärgilt (10.10.2019 nr INF710).

Arvutusliku reoveehulga aluseks on võetud keskmiseks leibkonna suuruseks 2,54 inimest. Arvutuslik reoveehulk on ca 105 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Planeeringuala läbib Tartu-Vahi tee ääres asuv 160 De reoveekanaliseerimise survetoru säilitatakse. Planeeringualal reovee eesvooluks on kavandatud OÜ Altern Projekt töös Ignatsi maaüksuse põhjapoolse piiri kõrvale projekteeritud iseoolne reoveetorstik De400 ning OÜ Lihtsad Linnamehed töös Astelpaju tänavale projekteeritud reoveetorstik De250. Alale on kavandatud iseoolne torustik. Maapinna kaldest tulenevalt iseoolu tagamiseks on planeeritud reoveekanaliseerimistoru läbi planeeringuala lääneserva läbi positsioonide 17-20, 23-24 ning läbi positsiooni 1. Läbi positsioonide kulgevatele torudele on planeeritud seada servituut AS Tartu Veevärk kasuks. Igale krundile on planeeritud veeühendus vastavalt planeeritud tänavatorustikust. Sademe- ja dreneaživete juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

#### *4.8.3. Sademevesi*

Sademevee planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused AS Tartu Veevärgilt (10.10.2019 nr INF710). Sademevee lahenduse on välja töötanud Keskkond & Partnerid OÜ, Lauri Aim (MTR Projekteerimine nr. EEP000544).

Sademevee planeerimisel on arvestatud OÜ Krihvel Projekt'i poolt koostatud Vahi piirkonna sademevee ärajuhtimise eelprojektiga, töö nr 08-VK-13. Sademevee eesvooluks on valla territooriumil asuv kraavisüsteem. Planeeringuala siseselt tupikteede ja parklate sademevesi on lahendatud sademevee kanalisatsioonitoruga ning osaliselt haljasalale on planeeritud kraavid. Lisaks on planeeritud kraav piki planeeringuala lõunakülge Astelpaju tänava pikenduse maa-alale, pos 35 tee äärde ning piki läänekülge läbi positsioonide 17-20 ja 21-24 ja piki põhjakülge läbi positsiooni 1 ja 2.

Sademevee eesvooluks on Astelpaju 1 kinnistule rajatud 1000 mm sademeveetoru, mille kaudu jõuab sademevesi läbi Kvissentali elamurajooni Emajõkke. Valinguvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks eesvoolul tuleb planeeringualalt ärajuhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Piiramise maht ja maksimaalne lubatud äravool tuleb lahendada sademeveesüsteemide projekti käigus. Vooluhulga piiramise seiskohast tuleb arvestada ka tulevikus võimaliku lisanduva vooluhulga lisandumisega samale eesvoolule Suure-Riistapuu ja Meruski kinnistutelt. Suure-Riistapuu kinnistu sademeveelahendus on mõistlik lahendada eraldi Astelpaju tänava kaudu kui antud piirkonda plaanitakse edasi arendada.

Detailplaneeringu ala sajuvee intensiivsuse ja vooluhulga arvutamise aluseks on võetud vihma korduvuseks 1 ja kestvuseks 20 min. Pinnakatete äravoolutegur on vastavalt standardile EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk katusele 0,9, asfaltkattelt 0,8 ja murult 0,2. Sajuvee intensiivsuse arvutus on toodud tabelis 4.

Tabel 4: Planeeringuala sajuvee intensiivsuse arvutus:

Nimetus	Pindala m <sup>2</sup>	Intensiivsus l/(s*ha)	Vooluhulk l/s	Vee maht m <sup>3</sup> /20 min
<b>Katus</b>	12450	81,2000	90,98	109,18
<b>Asfaltkate</b>	26770	81,2000	173,90	208,68
<b>Muru</b>	54491	81,2000	88,49	106,19
<b>KOKKU</b>	<b>93711</b>	-	<b>264,88</b>	<b>317,86</b>

Sajuvee intensiivsuse arvutuse järgi on vooluhulk ca 265 l/s.

Sademevee säästliku käitlemise eesmärgil tuleb planeeringualal vähendada ärajuhtimist ehk kanaliseerimist vajavat sademeveehulka, mistõttu on oluline sademevee käitlemise lokaliseerimine. Planeeringualal nähakse ette integreerida kavandatavate sademevee kanalisatsioonisüsteemidega looduslike veesidumismeetmete kasutamist sademevee hajutamiseks. Kobas AS poolt koostatud juhendmaterjali järgi („Sademevee säästliku käitlemise põhimõtted Tartu linnas“, töö nr 2018-004) võiksid sademevee käitlemislahendused olla eelistuse järjekorras järgmised:

- Osaline sademevee immutamine alal, kus see tekib;
- Sademevee äravoolu aeglustamine (viibeaja pikendamine) enne selle ära juhtimist;
- Sademevee tõkestamine viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse. Seda takistab taimestik ja vesi saab aurustuda;
- Kui kraavide abil ei saa vett edasi juhtida, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtumist aeglustust (tiigid);
- Kui eelnevaid lahendusi pole võimalik rakendada, siis viimasena suunata sademevesi lahkvoolsesse ühiskanalisatsioonivõrku.

Projektala kuulub Kesk-Devoni lavamaa piirkonda, mis on sademevee immutamiseks üldiselt soodne. Piirkondlik jaotus ei anna siiski ammendavat ülevaadet immutamise võimalikkusest,

mistõttu immutamise kavandamise puhul tuleb läbi viia täiendavad geoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud. Osaline immutamine toimub rajatavates kraavides.

Kui sademevee eesvool on väike, pole võimalik sademevett saju ajal täielikult kanaliseerida. Antud planeeringus on eelistatud sademevee ärajuhtimiseks kraavide rajamist, mis töötavad ka puhverkraavidena. Seetõttu rajada kraavi nõlvad võimalikult lauged ja kasutada kokkuvooluaega pikendavat vertikaallahendust. Laugete nõlvade eeliseks on viimaste kergem hooldamine (kraavi nõlvade niitmine) ning suurema eripinna tõttu suurem vee imbumine pinnasesse ning aeglasem voolukiirus. Kohtades, kus kraavide rajamine on võimatu, on ette nähtud sademeveetorustikud. Kogu planeeringu alalt kokku kogutud sademevesi juhitakse planeeringuala põhjaossa rajatavale avalikule maale. Vajadusel on võimalik sellesse alasse rajada sademevee tõkestamiseks looduslik puhverala, mis aeglustab sademeveearavoolu eesvoolu suunas (tiik või lohkuudega märgala koos taimestikuga).

Ignatsi detailplaneeringu sademevee puhverala läbivoolu vesi on ette nähtud suunata olemasolevasse kraavi Teeääre kinnistul (79601:001:1409) läbi kinnistute Meruski (79401:006:0673) ja Eduardi (79401:006:0356). Olemasolev kraav tuleb puhastada ja süvendada tagamaks sademevee äravoolu eesvoolu suunas. Meruski ja Eduardi kinnistutel on sademeveesüsteem ette nähtud kinnistute äärde. Eduardi ja Meruski kinnistutele tuleb kinnistuomanike soovi järgi rajada kraavide asemel sademeveetorustik. Sademeveetorustiku läbimõõt täpsustatakse sademeveesüsteemide projekti käigus. Meruski ja Eduardi kinnistutele tuleb planeeritud sademeveetorustikele seada võrgu valdaja kasuks isiklik kasutusõigus.

Pinnasesse sademevee juhtimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 a. määrusest „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>“. Parklate reostuskoormuse tõttu eesvoolule on nõutud üle 10 parkimiskohaga parklates tekkiva sademevee juhtimisel sademeveevõrku see enne puhastada. Seetõttu on ette nähtud kortermajade parklatest kogutava sademevee puhastamine liiva-õlipüüduris. Kinnistusesse torustike ja liiva-õlipüüduri lahendus esitatakse kinnistute välistorustike projektidega. Soovituslik on kortermajade sademeveelahendusi projekteerides arvestada ka võimaliku puhverdamisvõimalusega kinnistul enne sademevee jõudmist liiva-õlipüüdurisse ja sealt edasi ühis-sademeveesüsteemi. Kortermajade sajuvee puhverdamisvajadus määratakse detailplaneeringu ala torustike projekti raames.

Planeeringualal asub olemasolev drenaažisüsteem. Drenaažisüsteemi eesmärgiks on olnud eelnevalt põllumajanduslik kuivendus. Drenaažitorude asukoht graafilises osas on märgitud maaparanduskaartite alusel, mistõttu nende asukoht ei ole täpne (lõhialaga kaart on leitav lisades). Naaberladele ulatuvad üksikud torud, kuid planeeringu lahendusega on ette nähtud planeeringuala äärde kraavitus, mis võimaldab vajadusel planeeringuala suunas drenaaživee suunamise kraavi, et vältida üleujutust. Planeeringuala läbib kollektortoru, mis on kogub kokku valdavalt planeeringuala ulatuses kogunenud pinnaveed ning edasi kulgeb kollektortoru läbi

Lodjapuu 7 ja 9 krundi, kus toru peale on juba ehitatud majad. Seega kollektortoru ots suure tõenäosusega ei ole toimiv ning naaberalade ehitustegevuse tõttu ei ole toimivad ka väiksemad drenid. Teisalt kulgeb kollektortoru Suure-Riistapuu kinnistu suunas arvestades maapinnakallet. Olemasolevat дренаaži on võimalik ümber juhtida sademeveekanaliseerimise ja kraavidesse, vajadusel saab osa süsteemist säilitada ja osa likvideeritakse ehitustegevuse tõttu. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus arvestades, et ei tekiks liigvee kogunemist naaberkinnistule ja planeeringualale jääks toimib lahendus.

#### 4.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ Tartu regioonilt (nr 237937).

Planeeringuala keskele on planeeritud maa-ala (30 m<sup>2</sup>) uuele planeeritud komplektalajaamale. Alajaama teenindamiseks on juurdepääs tagatud avalikku kasutusse planeeritud tänavalt. Uue planeeritud 10/0,4 kV komplektalajaama toide on planeeritud maakaabliga Kuldvihma puiesteel asuvast Samueli 461 alajaamast. Elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV maakaablitega Lodjapuu 10/12, Astelpaju 8/10 ja uue alajaama baasil. Planeeritud kruntidele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid, arvestusega üks liitumiskilp kahe krundi piirile. Elektrivarustus liitumiskilbist planeeritud hoonestusalani on kavandatud 0,4 kV maakaabliga. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeritud tänavate äärde ning haljasala läbiva jalgtee ääre on kavandatud välisvalgustus. Välisvalgustuse toide on kavandatud planeeritud alajaamast.

Iga kortermaja juurde tuleb projekteerida elektriautode laadimispunktid.

#### 4.8.5. Soojavarustus

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, gaasi-, tahkeküte ja päikesepaneelid (põhihoonel). Maakütte rajamine on lubatud kui projekt saab positiivse kooskõlastuse kohalikul omavalitsuselt. on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvaid küttekiike nagu raskeõlid ja kivisüsi.

Gaasivarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Raadi Gaas OÜ-lt ( 17.06.2019). Planeeringuala läbiv Tartu-Vahi tee ääres asuv gaasitoru säilitatakse. Planeeritud liitumispunkt on olemasolevast B-kategooria De 160 gaasitorust.

Perspektiivis on võimalik ka planeeringuala liita Fortum Tartu AS'i hallatava kaugküttevõrguga. Lähim liitumispunkt on Tartu linnas Muru ja Vilja tänava ristmikul. Kuna Tartu linna ääres käib tihe



arendustegevus (Kummeli elurajooni arendus), siis on võimalik lähitulevikus, et liitumispunkt nihkub planeeringualale lähemale ning liitumine kaugküttega muutub kättesaadavamaks.

Lubatud on maakütte puuraugud. Täpsed maakütte torustiku rajamise tingimused määrab kohalik omavalitsus.

#### 4.8.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt (nr 32632221). Planeeringuala läbiva Tartu-Vahi tee ääres asuv sidetoru säilitatakse. Sideühendus on planeeritud Telia sidevõrgu lõpp-punktidest, mis asuvad nii Astelpaju tänaval kui ka Kuldvihma puisteel. Planeeritud tänavate alla kavandatud sidetorust on iga krundile planeeritud sideühendus. Sidelahendusele koostada eraldi projekt ning kooskõlastada see Telia AS'ga. Korrusmajade sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial. Eramajade sidevõrgud CAT6 kaabliga.

### 4.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlikele aktidele. Prügikonteinerite tarbeks tuleb rajada soovitavalt varikatused. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate ettevõtete kaudu.

Kui parkimisalad on suuremad kui 10 parkimiskohta, tuleb parkimisalal tekkiv sademevesi enne pinnasesse juhtimist kokku koguda ja liiva- ja õlipüüduris puhastada.

Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks.

### 4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi vajaduse määramise ulatus on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“ ning kirjeldus tabelis 5.

Tabel 5. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valdav kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1	Tehnovõrgu valdaja Tartu vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat veetoru, reoveekanaliseerimisitoru, sademevee kanalisatsioonitoru.

Pos 2	Tehnovõrgu valdaja Tartu vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat veetoru, reoveekanaliseerimist.
Pos 4, 19	Tehnovõrgu valdaja Tartu vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat sajuveekanaliseerimist.
Pos 17-20, 23-24	Tehnovõrgu valdaja Tartu vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat reoveekanaliseerimist, kraavi.
Pos 21-22	Tehnovõrgu valdaja Tartu vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnistut läbivat kraavi.

Läbi positsioonide 2, 4, 11 ja 12 on planeeritud läbivad jalgteed haljasalani. Jalgteedel peab olema tagatud juurdepääs ning avalik kasutus. Äripindadele on lubatud teha mahasõit Vahi teelt eeldusel, et see rajatakse mitme krundi tarbeks, vajadusel tuleb seada juurdepääsuservituut.

#### 4.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- hoonete vaheline nähtavus, hea jälgitavus;
- korrashoid;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- korrashoid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

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

#### 4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ja Tartu-Vahi tee kaitsevööndis.

#### 4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitajal hüvitada.

#### 4.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehituslikud- ja tehnilised projektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks. Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasja omaniku ja Tartu valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping, sest Tartu valla eelarves ei näha ette vahendeid erakruntidel koostatud detailplaneeringute realiseerimiseks. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule ja arendaja täpsemad kohustused on sätestatud lepingus.

**Esimene tegevus** – katastriüksusteks jagamine.

**Teine tegevus**- kogu ala taristu läbiprojekteerimine (tehnovõrgud ja teed) ja ehitusload tervikult kõikidele võrkudele ja teedele. Taristu kasutuslube on võimalik taotleda osade kaupa (osakasutusload).

**Kolmas tegevus** – vastava etapi välja ehitamine.

Planeeringuala on jagatud 5-ks etapiks (etapi ulatus on toodud joonisel 6):

etapp 1 – pos 1-6, 26, 30, osaliselt pos 29;

etapp 2 – pos 16-21, 34, osaliselt pos 29;

etapp 3 – pos 13-15,33

etapp 4 – pos 22-25, osaliselt pos 32.

etapp 5 – pos 7-12, 27,31, osaliselt pos 29.

Etapp loetakse lõppenuks, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud selliselt, et on tagatud tehnovõrkude ühendused alates liitumispunktist, istutatud kohustuslik kõrghaljastus, teed ja kruntidele mahasõidud on asfaltkattel ning avalikult kasutatavad maa-alad on üle antud tasuta Tartu vallale. Kõik etapid võib ehitada ka korraga. Parklad rajatakse koos hoonete ehitamisega. Esimeses etapis esmase ristmiku Vahi teelt rajab planeeringuala arendaja T-ristmikuna.

Arendaja kohustus on välja ehitada detailplaneeringu kohaselt juurdepääsud tänavatelt, tehnovõrgud (veetrassid, reoveekanaliseerimisrassid ja sademeveekanaliseerimisrassid,

kraavid, elektrivõrk), rajada haljastus ja mänguväljakud koos juurde kuuluva inventariga (pingid, prügikastid, välisvalgustid jms) ning need üle anda tasuta Tartu vallale.

Peale etapp 4 valmimist antakse pos 32 (Astelpaju tn laiendamiseks mõeldud maa-ala) üle Tartu vallale. Kogu tervikliku Astelpaju tänava rajamine toimub edasise planeerimise/projekteerimise käigus, kui on teada Suure-Riistapuu kinnistu arendusplaanid. Etapp 5 realiseerimisel Astelpaju tänava ja Vahi tee ristmiku rajamise kohustus on planeeringuala arendajal, kui arendaja soovib saada mahasõitu enne Astelpaju tänava terviklikku rajamist (seega petapp 5 loetakse lõppenuks ka juhul kui pos 32-l juurdepääsutee osa ei ole rajatud). Arendaja saab ehitada ristmiku ja juurdepääsutee pos 32 ulatuses (7 m) kui ei lepita naaberkinnistu omanikuga kokku teisiti. Pos 28 Vahi tee laiendamiseks mõeldud maa-ala antakse peale kruntimist kohe Tartu vallale.

Pos 35 Kuldvihma pst tänava osa ehitab planeeringuala ulatuses välja planeeringuala arendaja sama teekattega, mis on Kuldvihma puiesteel.

Planeeritud ehitusõigused realiseeritakse vastavalt ehitusprojektile ehitusloa olemasolul krundiomaniku kulul. Krundi omanik kohustub välja ehitama lisaks hoonele ka haljastuse, juurdepääsu ning krundisisese parkla.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega. Tehnovõrkude olemasolu (vesi, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine ja/või kraav, elekter) on hiljem hoonetele ehitusõiguse saamise eelduseks. Tehnovõrgud pos 32 maa-alale ehitab planeeringuala arendaja selliselt, et tagatud on vajalikud planeeritud ühendused.

Enne ei väljastata kasutuslubasid kui on välja ehitatud juurdepääs tänavalt, parklad, tehnovõrgud (vesi, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, kraavid, elekter) ning rajatud haljastus ja mänguväljak koos juurde kuuluva inventariga (pingid, prügikastid, välisvalgustid jms) ning need kõik on antud tasuta vallale üle. Positsioonide 22-25 juurdepääsuks on vajalik arendajal osaliselt välja ehitada Astelpaju tänav selliselt, et tagatud on jalakäijate ja sõidukite kahesuunaline liikumine.

Planeeringuga nähakse ette Tartu-Vahi tee ja Keskuse tee ringristmiku, teekoridori laiendamine, bussipeatuste ning Vahi tee kergliiklusteede maa reserveerimine. Planeeringu realiseerimisleping ei hõlma ülal nimetatud planeeringutaristu rajamist. Arendaja annab väljaehitatud taristu ja haljastusega krundid pos 28-35 ja 26-27 tasuta üle vallale.

Kuldvihma puiestee pikenduse asfaltkate ning välisvalgustuse rajamine ei ole käesoleva arenduse finantseerida ning nende väljaehitust ei seota ehitus- ega kasutuslubadega. Lodjapuu tn pikenduseks planeeritud jalgtee koos välisvalgustusega rajab planeeringu arendaja asfaltkattel.

Avalikku kasutusse planeeritud alade kasutuskord lepitakse kokku projekteerimise faasis. Kõik planeeritud tänava maa-alad on kavandatud avalikuks kasutuseks ja lähevad üle vallale kui on valmis ehitatud (va pos 32, selle võib üle anda vallale ka osalisel väljaehitamisel). Kõikide avalike

teede teekatteks on asfalt. Vald kohustub juba välja ehitatud teed tasuta üle võtma või tagama valla ettevõtte/hallatava asutuse/ võrguettevõtte poolt vastavalt ehitusprojektile ehitatud avalikult kasutatavate teede ja- tänavate, tänavavalgustuse, vee- ja kanalisatsioonitrasside, sotsiaalmaa jmt. elanike teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri ning sellega seotud taristu ja nende haldamise kohustuse ülevõtmise.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Linnapiiri OÜ on võtnud kohustuse ehitada aia Mõisa allee 6 krundi Vahi tee poolsele piirile, et takistada juurdepääs eraomandis olevalt haljasalalt Vahi teele (u 13m). Aia täpne materjal ja kõrgus lepitakse kokku eraldiseisvalt.

Enne positsioonile 18 kortermaja ehitamist peab arendaja olemasoleva elamu ja kavandatava korterelamu vahele istutama kõrghaljastuse.

## 5. Kooskõlastused ja koostöö

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõte ametkondade ja asutustega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
<b>Päästeamet Lõuna Päästkeskus,</b> Jaama 207, Tartu	10.03.2020	Kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastuse nr K-ML/19	Margo Lempu  Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
<b>Elektrilevi OÜ,</b> Kadaka tee 63, 12915 Tallinn	23.01.2020	Kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastuse nr 9367186916.	Yulia Dun Elektrilevi OÜ võrguinsener
<b>Telia Eesti AS,</b> Endla 16, 15033 Tallinn	21.01.2020	Kooskõlastatud digitaalselt. Kooskõlastuse nr 33325388.	Kaino Ütt-Ütti Telia Eesti AS volitatud esindaja
<b>Raadimõisa Gaas OÜ,</b> Tähe 129b, Tartu	18.12.2019	Kooskõlastatud digitaalselt.	Toomas Ruusmaa Raadimõisa Gaas OÜ juhatuse liiga
<b>AS Tartu Veevärk,</b> Tähe 118, Tartu	22.01.2020	Kooskõlastatud templiga. Kooskõlastuse nr 28. Kooskõlastus asub tehnoõrkude joonisel (joonis 5)	Peeter Pindmaa As Tartu Veevärk arendusjuht

Tabel 7. Koostöö kokkuvõte naabritega ja kohaliku omavalitsusega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
<b>Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond</b>	19.03.2020	Koostööd tehtud kirjaga 9-3.2/09305.	Mati Raamat  Inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja
<b>Naaberkiinnistute omanikud, asjast huvitatud isikud</b>	23.01.2020	Koostöö tehtud kirjaga	Naaberkiinnistu omanikud, asjast huvitatud isikud