

Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala detailplaneering

Tartu vald

Esimene köide – planeering



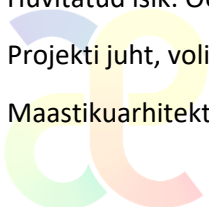
Töö nr: 1922DP3

Tartu 2020

Huvitatud isik: OÜ Borg Kinnisvara

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra analüüs	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
2. Planeerimise lahendus	9
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	11
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	12
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.6. Tehnovõrgud.....	13
2.6.1. Üldosa.....	13
2.6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	13
2.6.3. Tuletõrje veevarustus.....	13
2.6.4. Sademevesi.....	14
2.6.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	14
2.6.6. Soojavarustus	14
2.6.7. Gaasivarustus	14
2.6.8. Telekommunikatsioonivarustus	14
2.7. Kujad	15
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	15
2.9. Keskkonnatingimused.....	15
2.10. Servituutide seadmise vajadus	15
2.11. Planeeringu elluviimine	16
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	19

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

- Joonis 1. Situatsiooniskeem
- Joonis 2. Kontaktvööndi linnaehituslikud seosed
- Joonis 3. Olemasolev olukord
- Joonis 4. Põhijoonis
- Joonis 5. Tehnovõrgud



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik OÜ Borg Kinnisvara. Planeeritaval ala kehtib detailplaneeringu koostamise ajal „Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering“ (kehtestatud Tartu vallavalitsuse 16.01.2008.a korraldusega nr 1), mis näeb Keskuse tee 1 krundile ette kuni kolme korruselise, 12 m kõrguste, kuni 2856 m² ehitisealuse pinnaga ärihoonete püstitamise.

Maaüksuse omanik on esitanud taotluse uue detailplaneeringu algatamiseks ning seni ärimaaks planeeritud krundi muutmiseks elamumaaks.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 kruntide liitmist, tekkinud krundi kasutamise sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning ehitusõiguse määramist ridaelamute püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus krundile juurdepääsudele, haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele ning tehnovõrkudega liitumistele. Planeeringuala pindala on u 0,8 ha.

Kuni 2019. a lõpuni koostas planeeringut Raid Invest OÜ, alates 2020. aastast on planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Tartu Vallavalitsuse 20.12.2018.a korraldusega nr 1062 "Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala detailplaneeringu algatamine" on algatatud uue detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud lähteseisukohad.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kattuvos osas kehtetuks.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ WEW poolt septembris 2020. a koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-135-20) ning läheduses asuvate Pärna allée 13,15,17 ehitusgeodeetilisi mõõdistusi. Planeeringuala geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid:

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava;
- Tartu valla üldplaneering;
- Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneering;
- Kaupmehe tn 17,19,21,22,24,26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtest 06.06.2012 korraldus nr 177).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala on hoonestamata.



Planeeritavast alas põhjas asub Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud kuni 16 korruselise ärihoonestusega seni realiseerimata planeeringuala.

Planeeringualast põhja jääv ala on planeeringu koostamise ajal kasutuses põllumaana.

Planeeringualast lääne suunda jäävad Keskuse tee 3 krundi ridaelamud ja ida suunda Pärna allée ridaelamute kvartal. Olemasolevad ridaelamud on kahekorruselised, igas hoones on 7 kuni 12 ridaelamu boksi.

Planeeringualast lõunas, teisel pool Mõisapiiri tänavat, asub väljakujunenud Raadimõisa üksikelamute piirkond. Üksikelamud on kahekorruselised ning kelpkatustega.

Planeeringualast kagu suunas, teisel pool Mõisapiiri tänavat, asuvad kolme- ja neljakorruselised lamekatustega korterelamud.

Ümbritsevate hoonete arhitektuur on minimalistlik ning kaasaegne, piirkonna kruntide kõrghaljastus on noor ja kasvujärgus.

Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane. Maapinna kõrgused varieeruvad 1m ulatuses. Keskuse tee kõrgus krundile sissesõidu kohal on u 54.60 ja juurdepääsutee langeb krundile (Keskuse tee 1 krundi keskmine maapinna kõrgus on 53.60).

Keskuse tee 1 maaüksus on korrapäraselt haljastamata ja maa-ala on kasutuseta. Krundi lõunapiiril kasvavad üksikud paplid.

Foto1



Allikas: Maa-ameti fotoladu 2018

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Kitsendusi vaata tabelist nr 1 ja joonisel 3.



Planeeringuala kitsendused**Tabel 1**

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Keskuse tee 1	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm	2m mõlemal pool torustikku
	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250mm	2m mõlemal pool torustikku
Keskuse põik L1	Elektri maakaabelliin	1m mõlemal pool maakaablit
	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm	2m mõlemal pool torustikku
	Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250mm	2m mõlemal pool torustikku

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

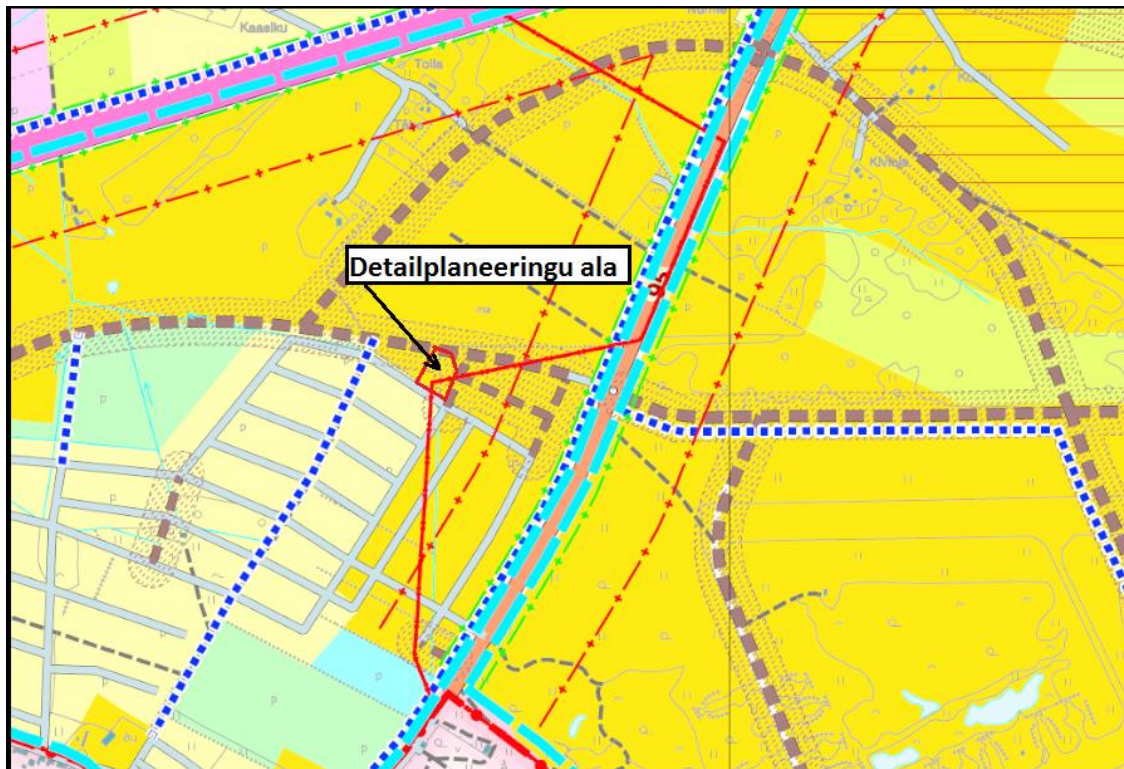
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus. Sõidukite juurdepääs planeeringualale on Keskuse teelt.

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



Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.



Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala keskuse maa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsiooniga alal on lubatud arendada kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioone.

Lähim valla territooriumil asuv kool, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast u 1,5 km kaugusel. Lähim kauplus (Coop) asub planeeritavast alast u 750 m kaugusel lõuna pool, kiirkauplusena on kasutuses ka Tartu Terminali tanklapood, mis asub planeeringualast u 450 m kaugusel. Lähim bussipeatus asub u 200 m kaugusel Kaupmehe tänava ääres.

Arvestades Keskuse tee 3 ning Pärna allée 13, 15, 17 kruntidele rajatud ridaelamuid, on olemasolevasse elukeskonnaga sobivam Keskuse tee 1 krundile varemplaneeritud ärihoonete asemel elamute kavandamine.

Planeeringulahenduse koostamisel on analüüsitud ümberkaudsete kehtivate detailplaneeringute lahendust teedevõrgu, krundistruktuuri ning hoonete mahtude osas.

Lähimate ridaelamu kruntide hoonestuse analüüs**Tabel 2**

Adress	Krundi pindala	Krundi täisehituse protsent	Koormusindeks (krundi pinda ühe boksi/korteri kohta)
Keskuse tee 3	4350 m ²	24,3	310
Pärna allee 13	2081 m ²	29,7	231
Pärna allee 15	2273 m ²	28,9	206
Pärna allee 17	2910 m ²	22,8	291
Keskmine:	2903,5 m ²	26,4	259,5
Planeeritav:			
Pos 1	7527m²	26,3	209,1

Hoonestuse analüüsist nähtub, et käesoleva planeeringuga elamute ehituseks kavandatud krunt on suurem lähiumbruse elamukruntidest ning ühe boksi/korteri kohta kujunev krundi koormusindeks on sarnane ümbritsevate kruntidega.

Planeeringuga ei muudeta Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 maaüksuseid ümbritsevat liikluskorraldust ega varem planeeritud teede lahendusi (v.a. Pargi tee poolne lisanduv juurdepääs).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed (sh olemasolev juurdepääs) on esitatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus**2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Planeering näeb ette Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 kruntide liitmise. Planeeritud kruntide piirid, suurused ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4. Planeeritud krundi pindala on lubatud täpsustada katastrimõõdistamise käigus.

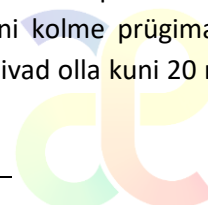
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4). Pos 1 krundile on lubatud kahe ridaelamu ja ühe korterelamu ehitamine. Ehitusõiguse tabelis on märgitud kolme võimaliku hoone ehitisealune pind kokku ühise numbrilise näitajana, korterelamu ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 455 m². Keelatud on rajada ainult ühte või kahte elamut, hoonete arv peab olema 3.

Planeeringuga eluruumide arvu kavandamisel tuleb tagada vajaliku haljastatava ala suuruse nõude täitmine ja normikohane parkimisvajadus.

Maksimaalne ridaelamu bokside arv ühes hoones on 8. Kortereelamus on maksimaalne lubatud korterite arv 20.

Lubatud on väljapoole hoonestusala (võivad olla ka hoonestusalal) paigaldada krundile planeeritud ühiskasutusega mänguväljaku elemente (sh mängumaja), lisaks on lubatud kuni kolme prügimaja (hoone, varjualune või maa-alused mahutid) paigaldamine. Kõik need ehitised võivad olla kuni 20 m²



ehitisealuse pinnaga. Jäätmekogumine paigutada krundile sissepääsude lähedusse, täpne asukoht määratakse projekteerimisel.

Iga üksiku ridaelamuboksi juurde ei ole lubatud paigaldada puhkeotstarbelisi ehitisi (mängumajad, kiiged, varikatused, grillinurgad jne).

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Eraldi on tähistatud madalam hoonestusala, kuhu on lubatud kuni 2-korruseliste hoonete ehitamine ning kõrgem hoonestusala, kuhu on lubatud kuni 3-korruseliste hoonete (korterelamu) ehitamine. Hoonete paigutus detailplaneeringus on illustratiivne ja see kajastab hoonete võimalikku ehitusmahtu. Hoonete täpne kuju ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutuskujadega ja hoonetevahelise haljastuse rajamise võimalusi.

Hoonestusala kaugus krundi põhjapiirist on määratud lähtuvalt Keskuse tee 3 ridaelamute kaugusest teest.

Hoonestusala kauguse määramisel krundi lõuna piirist on lähtutud ehitusjoonest, mille moodustab Pärna allee 13, 14 ridaelamutest kuni 2019.a kehtestatud "Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu (I arendusetapp)" kavandatud ridaelamuteni kulgev ehitusjoon.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusala suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).



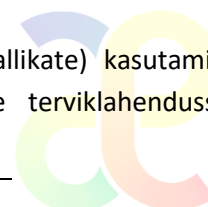
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuurinõuded

Tabel 3

Pos nr	Pos 1
Lubatud korruselisus	ridaelamud: kuni 2 maapealset korrust; korterelamu: kuni 3 maapealset korrust
Katusekalde vahemik	0-10 kraadi
Katuse tüüp	lamekatuse
Katusekatte materjal	rullmaterjal, katuseplekk vms kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal
Välisviimistluse materjalid	puut, krohv, kivi, klaas , betoon(sh kombineeritult) ning muu kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palk välisviimistlus.
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata. Hoonete orientatsioon peab olema risti või paralleelselt Mõisapiiri tänavaga.
Muud arhitektuurinõuded	Hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud. Hooned peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt. Keelatud on kopeerida Keskuse tee 3 krundile rajatud ridaelamute välisfassaadi lahendust. Kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Kohustuslik on fassaadis kasutada klaaspindu. Soovitavalt projekteerida kõik planeeritud hooned ühe arhitekti poolt.
+/- 0.00	54.30...54.80
Panipaigad	Iga boksi/korteri kohta kavandada üks panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat nt jalgrataste, lapsevankrite jmt hoiustamist.

Lubatud on projekteerimisel kavandada päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikate) kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid, soojuspumbad vms sulandada arhitektuursesse terviklahendusse.



Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid võivad ulatuda üle hoonete maksimaalse lubatud kõrguse 1m. Maapinnale toetuvaid päikesepaneele ei ole lubatud paigaldada.

Soojuspumbad jms kütteseadmed ei tohi asuda hoonete tänavapoolsetel fassaadidel ning ka hoone muudel külgedel asudes peavad need olema varjestatud.

Hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Tulepüsimisklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsimisklassi määramisel tuleb juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud tänaseks välja ehitatud Keskuse teelt ning ida suunast Keskuse põik L2 transpordimaa krundile projekteeritud tänavalt (Keskuse tee kergliiklustee ja Pargi tn pikenduse sõidu- ja kergliiklustee, KLM Projekt OÜ, töö nr 1919). Sama projektiga on ette nähtud ka Keskuse tee ja Keskuse põik L2 projekteeritud tänava äärsed jalgratta- ja jalgteed. Sõltuvalt hoonete täpsest asukohast ning parkimiskorralduse lahendustest on lubatud projekteerimise käigus vajadusel juurdepääsutee asukohta ja teisi tänava elemente mõnevõrra täpsustada.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundi siseselt. Parkimisplatside täpne asukoht, kuju ja kohtade arv määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete täpne paigutus ning projekteeritavate ridaelamu bokside ja korterite arv jms.

Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt vastavalt standardile 843:2016 „Linnatänavad“. Krundil tuleb tagada vähemalt 2 sõiduauto parkimiskohta iga ridaelamu boksi kohta ja 1,5 parkimiskohta iga korteri kohta korterelamus ning lisaks vähemalt 1 külaliskoht iga maja kohta. Joonisel 4 on esitatud näitlikud 65 parkimiskohta, mis on normatiivne parkimiskohtade arv planeeringuga maksimaalselt lubatud 16 ridaelamuboksi ning 20 korteri puhul.

Projektis näha ette ka jalgrataste parkla/hoidla vastavalt standardile 843:2016 „Linnatänavad“. Krundil tuleb tagada vähemalt 2 jalgrataste parkimiskohta iga ridaelamu boksi ja iga korteri kohta. Jalgrataste hoidu on lubatud lahendada hoone mahus-panipaikades, kuid osa jalgrataste hoiukohti tuleb lahendada hoonete väliselt. Joonisel 4 on esitatud näitlikud 60 hoonete välist jalgrataste parkimiskohta. Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv planeeringuga maksimaalselt lubatud 16 ridaelamuboksi ning 20 korteri puhul on 72.

Sõidusuunad, sõidukite ja kergliiklejate juurdepääsud krundile on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Ehituse järgselt krunt heakorrastatakse ja haljastatakse kõrg- ja madalhaljastusega.

Haljastatava ala minimaalne suurus on 35% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% haljastatavast alast.

Krundi lõunapiirile (Mõisapiiri tänava poolsetele krundi osale) tuleb rajada täiendavat kõrghaljastust. Haljastuse liigiline koosseis ja täpne asukoht määratakse projekteerimise faasis, kui on selge hoonete ja tehnoorkude täpne paiknemine.

Krunti ümbritseva piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoonete projekteerimise käigus sobivalt hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirdeaia kõrgus ei tohi ületada 1,5 m. Soovitav on piirdeaed kombineerida lehtpuuhekiga. Lubatud ei ole rajada plankaedu. Tänavapoolsete piirdeaedade kavandamisel tuleb tagada, et väravad ei avaneks tänava maale ega takistaks avanemisel tänavatel liiklejaid.

Ridaelamu bokside kaupa võib (ei pea) eraldi piirata kuni 1,2 m kõrguse aiaga ala kuni põhijoonisel (joonis 4) tähistatud planeeritud piirdeaiani, lubatud on piirata vaid nn majatagust ala (mitte parkla poolset), maja ulatuses peavad aiad olema samal joonel ja sama tüüpi.

Haljastuse ja krundi siseste piirete paigutamisel tuleb silmas pidada, et krundile kavandatud laste mänguväljak peab jääma mugavalt kasutatavaks kõigi krundile kavandatud elamute lastele.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid, paigaldada hoone, varjualune või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitav ankurdada.

Kõvakattega pindadelt nagu parkla ja sõidu- ning kõnniteedelt kogutav lumi tuleb vajadusel ära vedada või kogutavast lumest kujundada laste mänguväljakule liumägi. Krundile on kavandatud kolm eeldatavat lumevallitusala.

Hoonete ning platside projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimise ja haljastustööde teostamisel tuleb jälgida, et tagatud oleks krundi lõunapiiril asuva kraavi säilimine ja tõrgeteta toimimine.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Planeeritud tehnovõrkude asukohad on esitatud joonisel 5.

2.6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Keskuse tee 1 krundi piirile Keskuse tee 1 krundi piirile on projekteeritud veetorustiku ja reoveekanalisatsiooni liitumispunktid vastavalt OÜ Smart Pipes tööle nr 19091 "Keskuse tee sõidu- ja kergliiklustee. Veevarustuse ja sademeveekanalisatsiooni välisvõrk". Krundi hoonete veevarustus lahendatakse ühise veemöödusõlme kaudu. Kavandatavate ridaelamu bokside ja korterite (kuni 16 boksi ja 20 korterit) vajalik veetarve on ligikaudu 14m³/d.

Kõik tingimused täpsustatakse üle tehnovõrkude projekteerimise faasis. Planeeringu koostamise järgselt tuleb jätkata koostööd võrguettevõtjaga, saavutada kokkulepe ning tingimused planeeringu realiseerimiseks.

2.6.3. Tuletõrje veevarustus

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi alla. Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Valdav kasutusviis on I (ridaelamud). Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik suurim normveehulk elamute alal 15l/s 3 tunni jooksul.

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeringuala läheduses paiknevatest hüdrantidest. Lähimad hüdrandid asuvad Keskuse tee 3 krundi Mõisapiiri tänava poolse nurga juures (hüdrant nr 5064 u 70m planeeringualast) ja Pärna alleel (u 150 m planeeringualast).

2.6.4. Sademevesi

Sademevee eesvooluna tuleb kasutada osaliselt valla territooriumil ja osaliselt krundil asuvat kraavisüsteemi. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse vastavate projektidega ja sademevesi juhitakse kraavide ja torustikega ära. Üle 10 kohalisest parklast sademeveekanaliseerimise ära juhitav sademevesi tuleb eelnevalt puhastada krundil asuva muda-õlipüüduriga, mille asukoht ja dimensioneerimine lahendatakse projektiga.

2.6.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Keskuse tee 1 krundi piiril asub olemasolev 0,4kV liitumiskilp. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 314643 ning vajadusest planeeringuala paremini kasutada on ette nähtud olemasoleva liitumiskilbi ümber tõstmine planeeritava krundi piirile. Olemasoleva liitumiskilbi peakaitsme suurus on 3x 25A.

Krundi piirile ümber teisaldatava liitumiskilbi täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

Keskuse tee ja Keskuse põik L2 välisvalgustuspostide asukoht on määratud tänavate ehitusprojektiga.

Hoonete ümbruse valgustus lahendatakse ehitusprojekti koostamisel.

2.6.6. Soojavarustus

Detailplaneering näeb ette, et planeeringuala peamiseks küteliigiks on gaasiküte. Lubatav on ka alternatiivküteliikide kasutamine (maaküte, soojuspumbad vms). Maakütet on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses nii vertikaalselt kui ka horisontaalselt.

Kaugkütte liitumisvõimaluste tekkimisel on lubatav hoonete kütmine kaugkütte baasil, milleks taotletakse vastavad tehnilised tingimused.

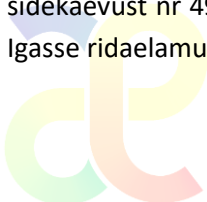
2.6.7. Gaasivarustus

Vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ tehnilistele lähteandmetele 24.07.2018 on planeeringuala hoonete gaasiga varustamiseks kavandatud plastgaasitorustik alates krundi piiril asuvast maa-alusest sulgeseadmest PE 32. Rõhu redutseerimissõlm/sõlmed peavad jääma kinnistu sisse. Gaasitorustiku projekteerimiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused gaasitorustiku valdajalt.

2.6.8. Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia AS tehnilistele tingimustele nr 30637234 asub sidevõrgu lõpp-punkt Mõisapiiri tänaval kaevus nr 4977.

Planeeritud hoonetele on kavandatud sidevõrguga liitumine. Selleks tuleb alates Mõisapiiri tänava sidekaevust nr 4978 viia sidetoru planeeringu alale ning paigaldada sinna sidekaev ja 1/32 splitterid. Igasse ridaelamu boksi tuleb viia sidetoru.



Paigaldada alates sidekaevust 4977 4-kiuline singlemode optiline kaabel kuni planeeritud 1/32 splitterini. Splitterist igasse ridaelamu boksi viia 4 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel.

2.7. 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 hoonestusala asub lähimatest hoonetest normatiivsel kaugusel.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

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

2.9. Keskkonnatingimused

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 välja tuua ala kasutusele võttu elumupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks.

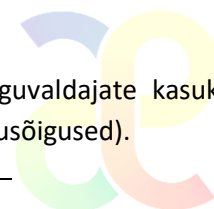
Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm 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.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele võrguvaldajate kasuks. Olemasolevatel tehnovõrkudel säilivad olemasolevad kitsendused (isiklikud kasutusõigused).



Isiklike kasutusõiguse seadmise ala ulatuseks on kaitsevööndite ulatused.

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.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm 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.

Sideehitise kaitsevööndid

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

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

Krundi lõunapiiril kulgevale kraavi alal nähakse ette sademevee juhtimiseks isikliku kasutusõiguse seadmine kohaliku omavalitsuse kasuks (sh kraavi süvendamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks).

2.11. Planeeringu elluviimine

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

Enne hoonetele ehituslubade väljastamist tuleb teostada planeeringukohane katastriüksuste moodustamine (kruntide liitmine) ning sõlmida vajadusel isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud tehnoorkude ja kraavi osas.

Pos 1 krundi planeeritud ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste (sh juurdepääs krundile), tehnoorkud ja -rajatised, haljastus (sh kõrghaljastus)) väljaehitamine ja sellega seotud kulude kandmine on planeeringuala krundi Pos 1 igakordse omaniku kohustus. Rajatiste väljaehitamise kohustus on nõuetekohaselt täidetud, kui rajatistele on väljastatud kasutusluba.

Keskuse tee ja Mõisapiiri ühendustänav rajatakse valla eelarveliste vahendite olemasolul valla poolt.

Planeeritud hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on rajatiste projekti koostamine ja rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt hoonete valmimise ajaks. Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on teenindavad rajatised välja ehitatud ja saanud kasutusload.

Planeeringu elluviimisega Pos 1 krundil ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste (sh haljastus, aiad, tehnoorkud, krundisisised teed ja platsid) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Keskuse tee ja Pargi tn pikenduse projektid on eraldiseisvad projektid, mis on kantud detailplaneeringu joonistele illustratiivselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Pos 1 krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	13.09.2019	M.Lempu	Lisade kaust	-
Raadimõisa Gaas OÜ	30.11.2018	T.Ruusmaa	Lisade kaust	-
AS Tartu Veevärk	30.04.2020	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	11.12.2018	T.Borsevitskaja	Lisade kaust	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
Telia Eesti AS	11.12.2018	A.Kask	Lisade kaust	-

