



Tartu vallas Raadi alevis asuva Idaringtee, Kõrveküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 20003753

Tartu 2023

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Tartu Vallavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Piibleht Arendus OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Sisukord

A - SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs	6
2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	11
2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid ...	15
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	19
3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	19
3.2 Kruntide hoonestusala.....	19
3.3 Kruntide ehitusõigus.....	20
3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	22
3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	24
3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	31
3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	34
3.7.1 Veevarustus	34
3.7.2 Reoveekanalisatsioon	35
3.7.3 Sademevesi.....	35
3.7.4 Elektrivarustus.....	37
3.7.5 Välisvalgustus	37
3.7.6 Soojusvarustus.....	38
3.7.7 Telekommunikatsioonivarustus	38
3.7.8 Maaparandus	39
3.8 Tuleohutus	39
3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	40
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	40
3.10.1 Põhja- ja pinnavesi, heitvee ärajuhtimine	41
3.10.2 Jäätmed.....	41
3.10.3 Energiatõhusus	41
3.10.4 Radoon.....	42
3.10.5 Insolatsioon	42
3.10.6 Müra ja vibratsioon, õhusaaste.....	42
3.10.7 Ohtliku ettevõtte ohualas paiknemine.....	45
3.11 Servituudi seadmise vajadus.....	46
3.12 Planeeringu elluviimine	46
3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	46
3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped.....	47
B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	51
C - JOONISED	53

A - SELETUSKIRI

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Tartu Vallavalitsuse 21.01.2021 korraldusega nr 65 algatati Raadi alevi¹ Sutemäe (kü 79601:001:0028), Sutemetsa (kü 79601:001:0131), Vainu (kü 79601:001:0031) ja Käopesa (kü 79601:001:0027) maaüksustel detailplaneering ning kinnitati lähteülesanne.

2021 aasta sügiseks viis Piibeleht Arendus OÜ koostöös Tartu Vallavalitsusega läbi planeeringuvõistluse. Piirkonna tervikliku kontseptsiooni saamiseks kaasati võistlusalasse ka Sutepõllu, Koidutähe tn 5 // Sutevälja, Raja, Ao, Käo ja Hämariku maaüksused. Nelja kutsutud osavõtja esitatud töö vahel valis žürii võidutööks Hendrikson & Ko OÜ (Jaana Veskimeister), Kolm Koma Arhitektid OÜ (Urmo Mets, Lisette Tiirik, Dora Mate), Tajuruum OÜ (Edgar Kaare, Elina Önsaar) ja Liikluslahendus OÜ (Sulev Sannik) ühislahenduse *Tagapõllust eeslinnaks*.

Tartu Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldusega nr 410 laiendati planeeringuala, et see kataks kogu planeeringuvõistluse ala, lisaks haarati maaüksuse omaniku taotluse² alusel planeeringualasse ka Päeva tee 5.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on seega aluseks Tartu Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldus nr 410, Tartu Vallavalitsuse 21.01.2021 korraldusega nr 65 kinnitatud lähteülesanne ja planeeringuvõistluse võidutöö *Tagapõllust eeslinnaks*.

Planeeringu koostamise eesmärk on olemasolevate Koidu ja Nõlvakaare elumupiirkondade vahelisele alale segafunktsiooniga hoonestuse, teenindava sidusa teedevõrgu ja üldkasutatava haljasala kavandamine, et moodustuks terviklik asumiala.

Planeeringulahenduse koostamise meeskonda kuulusid Hendrikson & Ko OÜ planeerija-projektijuhti kõrval ka ettevõtte keskkonnakorralduse ja planeerimise spetsialistid ning võidutöö teised autorid ja eriosade insenerid.

Alusdokumentatsioonina on arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud:

- *Tartumaa maakonnaplaneeringut 2030+* (kehtestatud Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29);
- *Tartu valla üldplaneeringut* (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 43);
- Arengukava *Tartu valla arengukava 2018 – 2030 uus redaktsioon* (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 23.09.2021 määrusega nr 12);
- Arengukava *Tartu valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2019-2031*;
- Idaringtee eelprojekti;
- DP KSH eelhinnangut (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 21004198);
- Tööd *Maaküte Tartu vallas* (OÜ Maves, 2020);
- Uuringut *Arheoloogilised eeluuringud Tartu vallas, Tila külas asuvate maaüksuste Sutepõllu (kat nr 79601:001:0030) ja Sutevälja (79601:001:0029) ja Vainu (79601:001:0031) asuval alal koos detektoruuringuga* (Muinasprojekt OÜ, 2022);

¹ Planeeringu koostamise ajal kinnitas Riigihalduse minister 27.06.2022 määrusega nr 30 uued asustusüksused ja asustusüksuste lahkmejooned, mille tulemusel endine Tila küla jääb Raadi alevi koosseisu

² Taotlus esitati 01.02.2022 terviklikult Sutepõllu, Koidutähe tn 5//Sutevälja, Ao, Hämariku, Käo, Päeva tee 5 ja Raja maaüksuste planeeringualasse haaramise kohta

- Asjakohaste ametite seisukohti;
- Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid;
- Geodeetilist alusplaani (Elker RMT OÜ, töö nr Tartu2289GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringuala piirkonnas on koostatud järgmised detailplaneeringud, mida on kasutatud peamiselt taustinfo loomiseks ja arvestatud vastavalt asjakohasusele:

- Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering* (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338);
- Nõlvakaare maaüksuse detailplaneering* (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.10.2017 korraldusega nr 519);
- Eha maaüksuse ja lähiala detailplaneering* (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 31.12.2008 korraldusega nr 496);
- Päeva maaüksuse detailplaneering* (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 18.10.2006 otsusega nr 204);
- Koidu maaüksuse osaline detailplaneering* (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 27.10.2004 korraldusega nr 418);
- Koidu maaüksuse osa-ala II etapi ja lähiala detailplaneering* (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 14);
- Koidukiire tn 4 detailplaneering* (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.01.2012 korraldusega nr 10).

Planeeringualal kehtib *Eha maaüksuse ja lähiala detailplaneering* (planeeringuala haarab praeguse Päeva tee 5 maaüksuse. Lahendus on koostatud ühe ärihoone ja kahe elamumaa kompleksi ehitamiseks).

Planeeringualaga kattub lõuna- ja kaguosas osaliselt *Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering*, millisel alal on kavandatud Idaringtee trassikoridor ja antud eelprojekti kohane lahendus.

Eha maaüksuse ja lähiala detailplaneering ja *Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering* käesoleva detailplaneeringuga kattuvos osas muutuvad (vt joonis nr 1) *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs

Planeeringuala pindala on kokku ligikaudu 62 ha. Andmed planeeringualale jäävate katastriüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Sutemäe	79601:001:0028	107 573 m ²	Maatulundusmaa 100%

Address	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Sutemetsa	79601:001:0131	78 911 m ²	Maatulundusmaa 100%
Sutepõllu	79601:001:0030	139 884 m ²	Maatulundusmaa 100%
Koidutähe tn 5 // Sutevälja	79601:001:0029	94 712 m ²	Maatulundusmaa 100%
Vainu	79601:001:0031	87 496 m ²	Maatulundusmaa 100%
Käopesa	79601:001:0027	4 501 m ²	Maatulundusmaa 100%
Raja	79601:001:0130	795 m ²	Maatulundusmaa 100%
Päeva tee 5	79403:002:0348	8 985 m ²	Elamumaa 100%
Käo	79403:002:0020	14 463 m ²	Elamumaa 100%
Ao	79403:002:0470	9055 m ²	Elamumaa 100%
Hämariku	79403:002:0483	9 175 m ²	Elamumaa 100%
Idaringtee L3	79601:001:1484	61 813 m ² , planeeringualas ca 3,3 ha	Transpordimaa 100%
Koidutähe tänav L3	79601:001:1260	2 753 m ² , planeeringualas ca 0,26 ha	Transpordimaa 100%
95 Kõrveküla-Tartu tee	79601:001:1416	199 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%
Rähni tänav L2	79403:002:1584	4 496 m ² , planeeringualas 715 m ²	Transpordimaa 100%
Kõrveküla-Tartu kergtee L5	79403:002:0484	1 475 m ²	Transpordimaa 100%
Kõrveküla-Tartu kergtee L6	79403:002:0476	1 111 m ²	Transpordimaa 100%
Kõrveküla-Tartu kergtee L7	79401:006:0983	4 454 m ²	Transpordimaa 100%
95 Kõrveküla-Tartu tee	79401:006:0981	7.84 ha, planeeringualas ca 2,16 ha	Transpordimaa 100%

Planeeringuala jääb Tartu valda endise Narva mnt (tugimaantee nr 95 Tartu – Kõrveküla) äärde, piirnedes põhja poolt Koidu ja edela poolt Nõlvakaare elamupiirkondadega. Nõlvakaare elamupiirkonnas on välja ehitatud ridaelamud; tugimaantee äärde on varem planeeritud ärihooned, millest on 2016 välja ehitatud Tartu Terminali tankla (Nõlvakaare tn 2) ning 2022 äri- ja laohoone (Nõlvakaare tn 8). Koidu elamupiirkonda iseloomustavad üksikelamud. Planeeringualast kirdesse jäävad riigiomandis olevad põllumaad. Planeeringualaga piirnevale Päeva tee 1 // 3 katastriüksusele on Päeva maaüksuse detailplaneeringu alusel rajatud kaks ridaelamut.

Alast lõunasuunda jääb kehtiva, kuid ehitusõiguste osas mitterealiseeritud Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneeringu ala, kuhu on planeeritud peamiselt ühiskondlike hoonete maa krundid koos võimalike spordirajatistega, lisaks veel korterelamute alad ja ärifunktsiooniga hoonestust.

Planeeringualast idasse jäävate seniste põllumaade (Pendipõllu ja Taidla maaüksused) piirkonnas on üldplaneeringuga kavandatud golfiala.

Tööstus- ja tootmisalasad planeeringuala lähinaabruses ei ole.

Planeeringualale ulatub osaliselt alast edeleasse jääva Tartu Terminal AS tankla ohuala (vt ptk 3.10.7).

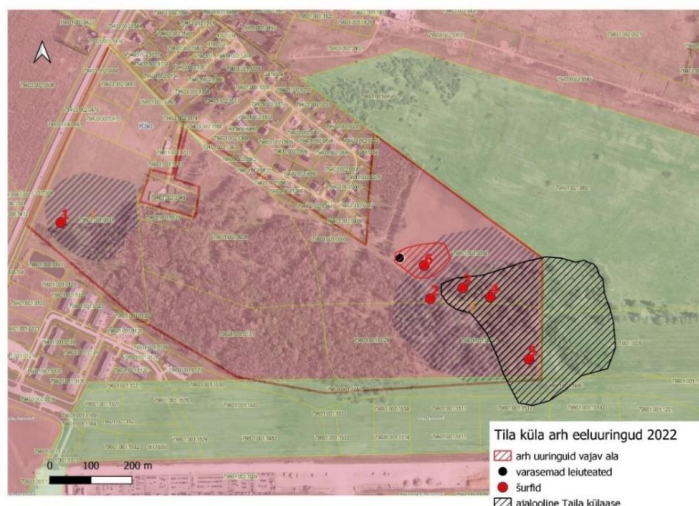
Planeeringualale jäävad katastriüksused on valdavalt hoonestamata metsa- ja heinamaad, v.a Päeva tn 5, millel asub endine talumajapidamine.

Planeeringualal tänavatevõrk puudub. Ühendused naaberaladega on võimalik luua olemasoleva tugimaantee nr 95 Tartu – Kõrveküla (jääb osaliselt planeeringuala läänepiirile) ja Koidutähe tänava (jääb osaliselt planeeringuala loodepiirile) ning perspektiivse Idaringtee (kavandatud varasemalt planeeringuala lõunapiirile) baasil.

Kõrveküla kui valla keskus jääb planeeringualast põhjasuunda, umbes 1,3 km kaugusele. Kõrveküla, kus muuhulgas asuvad vallamaja, põhikool ja lasteaed, on lähimate elamupiirkondadega ühendatud tugimaantee nr 95 Tartu – Kõrveküla ja põhimaantee nr 3 Jõhvi - Tartu - Valga ning nende äärde rajatud jalg- ja jalgrattateede võrgustiku abil.

Mõjupiirkonda, umbes 1,5 km kaugusele jääb Eesti Rahva Muuseum kui piirkonna oluline tõmbekeskus ja arenduste hooandja. Tartu kesklinn jääb võistlusalast Narva maanteed pidi umbes 3 km kaugusele. Planeeringuala on seetõttu hea potentsiaaliga elamupiirkond võimaldades oma suuruses tervikliku, uudse ja hästi toimiva keskkonna kujundamist, jäädes samal ajal tarbima võrdlemisi lähedal asuva Tartu kesklinna pakutavaid hüvesid (töökohad, linnamelu jmt).

Planeeringuala paikneb vana lennuvälja lähialal ja piirkonnas, mis on ümbritsetud erinevate uusarendustega. Ajalooliselt on tegemist endise sõjaväelennuvälja lähialaga. Planeeringualale ei jää riiklike registrite andmetel kultuurimälestisi, küll ulatub ala idaosasse arheoloogiatundlik ala³ - 16. sajandist pärinev Taidla küla ase, kus on suur tõenäosus sattuda arheoloogilistele leidudele või kultuurikihile. Planeeringu koostamise käigus viidi seetõttu läbi arheoloogiline eeluuring koos detektoruuringuga⁴ kahel uuringualal (vt skeem 1): uuringuala 1 paiknes Vainu maaüksusel paikneva loodusliku oja sängi kaldal, kus võib olla säilinud kunagine rauaaja asustus ja uuringuala 2 Sutepõllu ja Sutevälja maaüksuste alal, kus paiknes kunagine Taidla külaase.



Skeem 1. Väljavõtte eeluuringute aruandest: uuringualade asukoht ja eeluuringute käigus teostatud šurfid ning võimalikke edaspidiseid arheoloogilisi uuringuid vajav piirkond.

³ Arheoloogiatundlikud alad on määratud Tartu valla üldplaneeringus Muinsuskaitseameti poolt kaardistatud teadaolevate ja võimalike arheoloogiliselt väärtuslike aladena, kus võib kõige tõenäoliselt olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest (sh elupaigad, matmispaigad, tööpaigad jne). Alade määramiseks on Muinsuskaitseamet analüüsinud arhiivianmeid, leiuteateid ja muid ajalooallikaid (kohanimed, ajaloolised kaardid, geoloogiline andmestik jms).

⁴ Muinasprojekt OÜ, toimumisaeg 30.08.2022 – 09.09.2022.

Eeluuringute käigus ei tuvastatud varauusaegse ja keskaegse Taidla küлага seostatavat säilinud kultuurkihti. Uuringu koostajate arvates on kiht ilmselt osaliselt hävinud sõjaväeosa poolt teostatud pinnasetööde tulemusena. Kuna detailplaneeringuala ei hõlma kogu kunagise Taidla küla hoonestusala, on üsna tõenäoline, et säilinud asulakiht võib paikneda ida pool. Eeluuringute tulemusel oli huvitavaks leiuks aga Sutepõllu maaüksuselt leitud ilmselt varasem rauaaegne kultuurkiht vahetult põllu keskaegselt paikneva niiskema lohu kallastelt.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur, andmetel ei jää planeeringualale ega selle vahetusse lähedusse looduskaitsealuseid objekte ja alasid.

Planeeringualast ca 190 m kaugusel on registreeritud III kaitsekategooria taime – värvi-paskhein (*Serratula tinctoria*, keskkonnaregistri kood KLO9323407) - väike leiukoht, mis võib tegelikkuses olla hävinud Nõlvakaare tänava ehituse käigus (viimane registreeritud vaatlus 2010). Planeeringualast ca 560 m edelasse jääb III kat. kahepaikse tiigikonn (*Pelophylax lessonae*) leiukoht, ca 1 km kaugusele lõunasse jääb Raadi looduskaitseala. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala Anne loodusala (RAH0000003) asub üle 4,6 km kaugusel lõunasuunas. Kavandatav tegevus ei ohusta kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku ala.

Planeeringuala läänepoolses osas kulgeb Vainu ja Sutemäe kinnistutel kraav. Lähim seisuveekogu on Vaino kinnistuga piirneval Nõlvakaare 10 kinnistul asuv tiik. Planeeringualast minimaalselt 330 m kaugusel põhja suunas asuvad Kobrulehe veehaarde puurkaevud. Osa Sutepõllu maaüksusest jääb Kuusisoo maaparandussüsteemi maa-alale.

Põhjavesi on põhjavee kaitstuse kaardi⁵ andmetel suuremal osal planeeringualast suhteliselt kaitstud. Vaid ala läänepoolne serv jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

Maapind planeeringualal on tasane, kuid tõuseb ühtlaselt loodest kagu- ja põhjasuunaliselt. Maapinna kõrgus loodes on ca 57 m/abs ja kagus ca kuni 64,5 m/abs. Valdavalt tasase reljeefiga maapinnal esineb harvasid inimtekkelisi künkaid ning kraavitatust.

Muldadest levivad planeeringualal kahkjast leetunud muld (LP) ning gleistunud kahkjast leetunud muld (LPg). Väga väikesel osal planeeringuala lääneservas levib gleistunud leetjas muld (Klg). Tegemist on põllualadega, mille mulla perspektiivne boniteet on alla 50, seega ei ole tõenäoliselt tegemist väärtusliku põllumaaga (ka üldplaneeringu kohaselt ei kuulu planeeringuala väärtuslike põllumaade hulka).

Pinnakattes levivad Eesit geoloogilise kaardi⁶ andmetel moreen, saviliiv ja liivsavi. Planeeringuala keskmises osas väikeses ulatuses jääjärvelised setted (liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi). Lähimad avalikult kättesaadavad ehitusgeoloogia uuringute aruanded^{7 8} annavad geoloogilise läbilõike osas infot, et pinnakattes levib saviliiv (moreen), mis on erinevas sügavuses erinevate omadustega. Ehitusgeoloogiliselt on uuringute hinnangul tegemist rahuldavate või kohati ka keeruliste tingimustega, kuna savipinnased on leostumise suhtes tundlikud ning levivad pinnased on keskmiselt kuni tugevalt külmakerkelised.

Pinnakatte paksused on planeeringualal ning selle lähialadel muutlikud, kuna piirkond jääb mattunud ürgoru alale. Läänepoolses osas on pinnakatte paksused oluliselt suuremad kui ida pool. Planeeringualast põhjapool puurkavu PRK0024824⁹ andmetel on pinnakatte paksus 29 m. Samas 420 m ida pool asuv puurkaev PRK0057257¹⁰ annab pinnakatte paksuseks vaid 18 m.

⁵ Eesti põhjavee kaitstuse kaart (1:400 000). Koostas OÜ Eesti Geoloogiakeskus.

⁶ Eesti pinnakatte kaart (1:400 000). Koostas OÜ Eesti Geoloogiakeskus.

⁷ REI Geotehnika OÜ, „Tartumaa Tartu vald Tila küla Spinati kinnistu. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. Töö nr 2105-07.“ 2007, Tartu.

⁸ Alus-geoloogia OÜ, „Raja ja Möisanurme kinnistud Tartu vallas. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne“. 2005, Tartu.

⁹ <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-1936351280>

¹⁰ <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-1568832368>

Planeeringuala pinnasevee taseme kohta täpsed andmed puuduvad, kuid 2019 läbiviidud *Rähni, Kõrveküla ja Veehaarde vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitusgeoloogilise uuringu aruande*¹¹ kohaselt jääb piirkonna pinnasevee tase üldjuhul maapinnast 0,35-0,95 m sügavusele, abs. kõrgustele 52,90-58,65 m. Suuremate sadude ja lumesulamise järgsel perioodil võib pinnasevee tase poole meetri võrra tõusta, ulatudes kohati maapinnale. Kuivematel perioodidel võib pinnasevee tase olla meetri võrra sügavamal.

Geoloogilises läbilõikes on Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹² kohaselt piirkonnas mullaõhus radoonitase 30-100 BQ (normaalne kuni kõrge).

Planeeringu koostamise eesmärgi realiseerimisel võib kaasnevaks suurimaks muutuseks võrreldes olemasoleva olukorraga pidada maastikupildi muutust ja liikluskoormuse tõusu ümbritsevatel teedel ja tänavatel.

Visuaalset muutust oluliselt leevendada ei ole võimalik. Tegemist on tugeva arendussurve all oleva alaga ja ka *Tartu valla üldplaneeringus* on ette nähtud erinevad arendused, mistõttu on muutus osa piirkonna arengust. Küll on võimalik uusarenduse kavandamisel arvestada maksimaalselt olemasolevate väärtustega, millest olulisemaks on kõrghaljastus, st luua uus asum, mis maksimaalselt kasutab ära terviklikku ja olemasolevat kõrghaljastust kujundades avaliku ala ja mitmekesised eluruumid selle ümber, sidudes samal ajal kogu arenduse läbi mõeldud teedevõrgustiku (sh kergliiklus) kaudu naaberaladega.

Planeeringu koostamisel tuleb hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu ning analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele (riigitee nr 95 ristmiku (mahasõit Koidutähe tänavale) rekonstrueerimise vajadust) ja uute teede rajamise vajadust.

Arvestades, et planeeringuala piirneb riigiteega ja varasemalt on ette nähtud Idaringtee ehitus, tuleb planeeringu koostamisel arvestada ka olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ja anda vajadusel meetmed müra, vibratsiooni ja saaste normikohasuse tagamiseks.

Ulatuslikust arendusest tingitud liikluskoormuse järsku tõusu on võimalik vältida kergliiklussõbraliku lahenduse kavandamise kaudu (lahendus, kus sidusad jalg- ja jalgrattateed võimaldavad mugavama, kiirema ja keskkonnasõbralikuma liikumisviisi, sh ühistranspordiliini laiendamine arenduseni¹³ juba selle esimeses etapis), mis aitab tulevasel elanikul vähendada autokasutust.

Liiklusmüra tulevase Idaringtee äärde planeeritud elamute jaoks on võimalik leevendada müratõkkevalli rajamisega, mis oma esmase ülesande, müra leevendamise, kõrval saab täita ka kujunduslikku eemärki.

Planeeringuala paiknemine on vaadeldav joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

¹¹ OÜ Rakendusgeoloogia, töö nr 19-016 *Rähni, Kõrveküla ja Veehaarde vee- ja kanalisatsioonitrassid. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne*, Tartu, 2019

¹² <https://gis.eqt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

¹³ Ühistranspordi liinivõrguga ühendus (liin nr 7) toimib olemasolevalt planeeringualast edelasuunda jääva Nõlvakaare elamupiirkonnani ja Kõrvekülani. Liinivõrku on võimalik laiendada Stardiraja kaudu planeeringualani.

2.2 Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased kehtivad strateegilised (planeerimis)dokumendid on *Tartu maakonnaplaneering 2030+* ja *Tartu valla üldplaneering*.

Kehtivate strateegiliste planeerimisdokumentide (maakonnaplaneering ja valla üldplaneering) põhimõtted on välja toodud allpool.

Tartu maakonnaplaneering 2030+ kohaselt jääb kavandatav tegevus tiheasumi laienemisola piirkonda (vt skeem 2).



Skeem 2. Väljavõte maakonnaplaneeringu lahendusest detailplaneeringu piirkonnas. Planeeringuala piirkonnale osutab punane nool. Oranž toon tähistab tiheasumi laienemisola. Roheline viirutus tähistab puhke-eeldustega piirkonda.

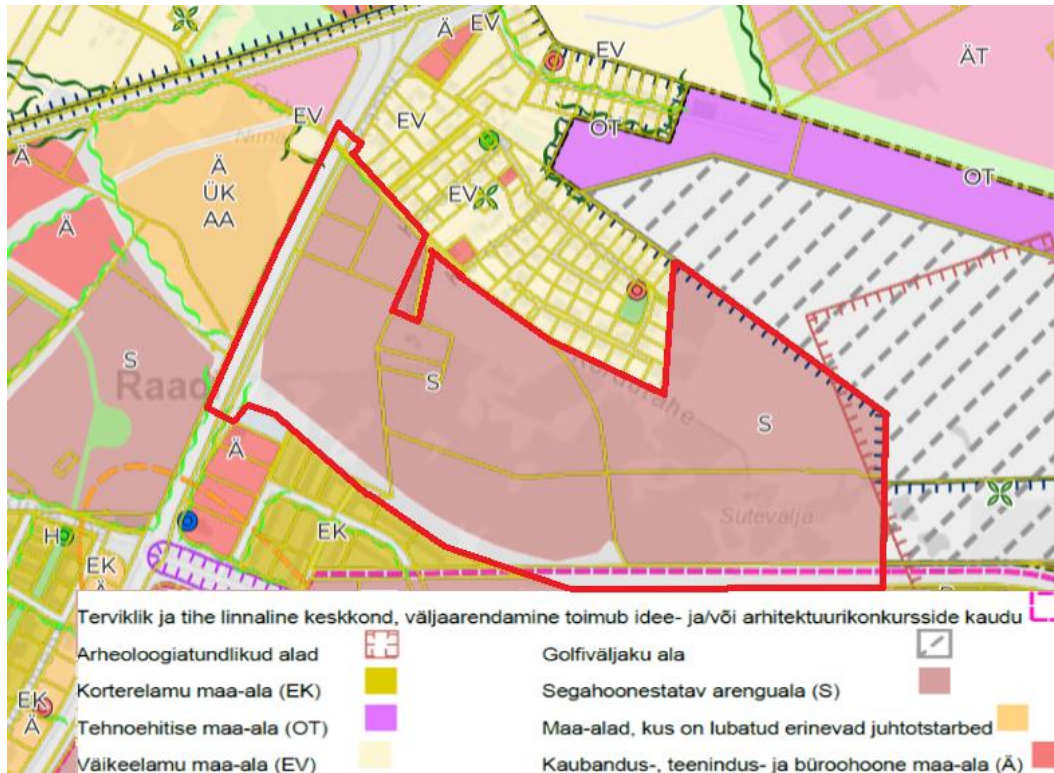
Maakonna ruumilise arengu põhimõtetena on välja toodud järgnev:

- Tartumaa ruumiline areng peab toimuma integreeritud terviklahendusena, arvestades võrdtähtselt ja tasakaalustatult kujundatavat tehis- ja mõjutatavat looduskeskkonda, sotsiaalseid vajadusi, kultuuripärandi säilimist, liikuvusvajadust, säästlikkust ning majanduslikku otstarbekust.
- Tartumaa asustust arendatakse eelkõige asustuse arengualadel, mis loob asustusstruktuuris mitmekesise ja valikuvõimalusi pakuva elu- ja majanduskeskkonna.
- Tartu linnapiirkonnas tihendatakse olemasolevaid tiheasumeid ning neid laiendatakse vaid külgnevatena, hoides ära juhusliku paigutusega uusasustuse tekke.
- Linnapiirkonna taristu arendamisel tuginetakse olemasolevale võrgustikule, millega tuleb liita uued arendusalad. Tartu linna kaugkütte- ja jahutusvõrku laiendatakse tehnilis-majanduslikult põhjendatud aladele eeslinnas.
- Tartu linnas ja eeslinnas rõhutakse linnaruumi tihendamisel ühelt poolt terviklikkusele ja teisalt mitmekesisuse tõstmisele. Linnapiirkonna ruumiliseks arenguks vajavad eeslinnaalevikud funktsionaalset mitmekesistamist.
- Elamuarenduses tuleb võtta suund uute eluruumide erinevatele sotsiaalsetele gruppidele kättesaadavusele ja elanikkonna sotsiaal-ruumiliste kihistumise vältimisele ning elamute energiatõhususe suurendamisele.

Planeeringuvõistluse võidutööle tuginev planeeringulahendus vastab maakonna-planeeringus toodud ruumilise arengu põhimõtetele.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala segahoonestatava arenguala (S) juhtotstarbega alale (vt skeem 3). Planeeringu seletuskirjas on selgitatud, et segahoonestatavat arenguala iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus, sh üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu.

Üldplaneeringu kohaselt planeeringualal ja selle vahetus läheduses roheline võrgustiku elemente (rohekoridorid, tugialad) ega väärtuslike maastike ei ole.



Skeem 3. Väljavõte üldplaneeringu lahendusest planeeringuala piirkonnas. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Segahoonestataval arengualal tuleb üldplaneeringu kohaselt lähtuda järgnevast:

- Maa-ala tuleb arendada mitmekesiselt, hõlmates erinevaid funktsioone. See tähendab, et täpsemal planeerimisel tuleb kavandada alale nii elamuid, kaubandus-, teenindus- ja/või büroohooneid, üldkasutatavaid alasid. Üldkasutatavad alad peavad sisaldama nii haljasalasid ja/või parke ja/või taskuparke ja/või mänguväljakuid vm tegevusplatse;
- Alale võib planeerida ühiskondlikke hooneid;
- Alale võib planeerida keskkonnasäästlikke ja -sõbralikke ettevõtteid (st tootmine);
- Erineva kasutusotstarbega hoonete mahud peavad harmoneeruma ümbrusega ning arhitektuurised lahendused olema esteetilised;
- Arvestada tuleb avaliku ruumi ja haljastuse kujundamise põhimõtetega.

Konkreetses arendus- ja ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida üldplaneeringus sätestatud vastava juhtotstarbega maa-ala hoonestustingimusi. Üldplaneeringu kohased hoonestustingimused on järgmised:

■ Elamumaal

Uute kruntide vähim suurus:

- üksikelamu 1 500 m²;
- kaksikelamu üldjuhul 1 500 m²;
- korterelamu üldjuhul 2 000 m²;
- ridaelamu 400 m² boksi kohta. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine;
- korterelamul koormusindeks (krundi pindala suhe korterite arvu) vähemalt 150.

Erandid eeltoodud krundi suuruste osas on lubatud põhjendatud juhul, nt kui piirkonnas väljakujunenud krundistruktuur seda toetab; olemasoleva hoonestuse vahele jääva tühja krundi hoonestamine, kui see ei muuda piirkonna üldilmet; kaksikelamu rajamisel, kui järgitakse piirkonnale omast üksikelamute mahtu; viiakse läbi arhitektuurikonkurss vms.

Hoonete maksimaalne maapealne kõrgus/korruselisus:

- üksik- ja kaksikelamu kõrgus põhihoonel on üldjuhul kuni 9 m, abihoonel mitte enam kui põhihoone kõrgus;
- ridaelamu kuni 2 korrust;
- korterelamu kuni 3 korrust;

Piirded:

- maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, läbinähtavusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Soovitav on kasutada haljaspiirdeid;
- korterelamute krunte üldjuhul piiretega ei piirata, v.a majandushoovid vms.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel on kuni 25% krundi pindalast.

Linna lähialal elamute kavandamisel tuleb arvestada, et teenuste, sh avalike teenuste hea kättesaadavusega elukoha lähedal. See tähendab, et teenused (sh kool, lasteaiad, kaubandus-teeninduspinnad) peavad üldjuhul olema kättesaadavad elukohast 1 km raadiuses.

Korterelamu krundil kõrvalotstarbeline eraldiseisev hoonestus ei ole lubatud, välja arvatud teenindavate ehitiste (prügimajad, jalgrattaparklad vms) rajamine. Esimese korruse pinnad võib võtta kasutusele ärilisel või ühiskondlikul eesmärgil.

Hoonete arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused peavad vastama piirkonna hoonestusele.

Arvestada tuleb ühtset ehitusjoont (kui see on väljakujunenud), hoonete mahtu, paigutust ja arvu krundil, katusekallet, välisviimistlust.

■ Ühiskondlike hoonete maal

- Krundi suurus tuleb määrata vastavalt hoone ja/või rajatise kasutusotstarbele.
- Maksimaalne maapealne korruselisus on 3.
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 40% krundi pindalast.

- Kasutada tuleb kvaliteetseid arhitektuurilahendusi, vajadusel korraldada arhitektuurikonkurss ehitisele parima võimaliku arhitektuurse lahenduse leidmiseks.
- Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal
 - Maksimaalne korruselisus kuni 3 korrust.
 - Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind segafunktsiooniga alade kuni 40% krundi pindalast.
 - Hoonete mahud peavad olema liigendatud ja harmoneeruma ümbrusega.
 - Krunte üldjuhul piiretega ei piirata, v.a majandushoovid vms.
- Haljasala maal
 - Puhkealad tuleb arendada võimalikult multifunktsionaalsetena, arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi ning alade aastaringset kasutamise võimalust.
 - Tiheasustusega aladel tuleb uute arendusalade täpsemal planeerimisel järgida, et puhkevõimalus puhkeala, parkmetsa või mänguväljaku näol on kättesaadav elukohast 300 m (ligikaudu 5 minuti jalgsi tee) raadiuses. Maa-alade täpsemal planeerimisel tuleb ette näha üldmaa krunt või maa-ala mänguväljaku, puhkekoha vms rajamiseks, kui elukohast 300 m raadiuses puhkeala puudub.
 - Arendada vajalikul määral taristut arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi.
 - Puhkealale võib vajadusel püstitada puhkemajanduslikku teenust osutavaid hooneid (kohvik, hooajalised müügikohad, sporditarvete laenutus või -hoidla vms) ja rajatise (seikluspark, mängu- ja palliväljak, laululava, teemapark, vabaõhumuuseum, tervise- ja liikumisrada, kelgunõlv, paadisild, supluskoht vms).
 - Hoonete asukohta täpsemal määramisel vaadelda puhkeala tervikuna, arvestades ümbritsevat maastikku ja puhkeala eesmärki. Soovitav on kasutada looduslike materjale ja luua atraktiivne arhitektuurne ja maastikukujunduslik terviklahendus koos liikumisradadega (terviserajad, matkarajad, suusarajad vms). Puhkamise võimaldamiseks rajada radade äärde puhkepaiku ja paigutada istepinke, turvalisuse eesmärgil rajada vajadusel valgustust.
- Avalik ruum ja haljastus
 - Keskkonna kujundamisel ja hooldamisel kasutada turvatunnet loovaid võtteid.
 - Planeeritavast maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide ja/või ettevõtlusaladel puhkenurkade rajamist.
 - Puhkeala peab pakkuma nii aktiivse kui passiivse puhkamise nurki ning tegevusi kõikidele sihtrühmadele.
 - Mänguväljakuid rajada suurematele avalikele rohealadele, kergliiklusteede olulisematele trajektooridele, korterelamute õuemaale. Mänguväljaku rajamisel lähtuda heast ehitustavast ja erinevate sihtrühmade – lapsed, noored, erivajadustega kasutajad – vajadustest.
 - Säilitada olemasolevad alleed, terve ja elujõuline (liigile omase kasvukuju ja tunnustega) kõrghaljastus. Kahjustunud, ohtliku ja surnud (enamuse võrast või peajuurtest on tugevasti kahjustatud, eemaldatud või kuivanud) puu(de) likvideerimisel tuleb teostada asendusistutus.
 - Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Võimalusel integreerida

lahendustesse ka väheväärtuslike liikidega metsastunud alasid, looduslikke kraaviservasid jms;

- Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid.
- Ekstensiivse niitmise asemel võib jätta rohealad ka niidulikeks (niita hooajal 1-2 korda).
- Sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik ning lahendada valgustus.
- Rajada tänavahaljastus sõidu- ja kergliiklusteedega samal ajal.
- Rajada kaitsehaljastus suurema liiklussagedusega teede äärde.
- Parkimine liigendada madal- või kõrghaljastusega.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse vajadust mh suuremate arenduste puhul. Idee- ja/või arhitektuurivõistluse käigus on lubatud linnaruumiliselt põhjendatud erisused tingimuste osas (mis on määratud juhtotstarvete lõikes), kui need aitavad kaasa eesmärgi saavutamisele. Planeeringualale on läbi viidud planeeringuvõistlus 2021. aastal, mille tulemus - võidutöö *Tagapõllust eeslinnaks* - on käesoleva detailplaneeringu koostamisel aluseks. Planeeringuvõistluse võidutööle tuginev planeeringulahendus vastab üldistes printsiipides üldplaneeringus toodud põhimõtetele. Üksikud erandid on elamumaa kruntide vähima suuruse osas (krundid nr 5, 12, 15, 85 ja 95), mis ei ole ruumiliselt tunnetatavad, kuna on ligilähedased nõutule ja kooskõlas ülejäänud ruumistruktuuriga. Samuti on üksikuid erisusi täisehituse osas. Nimetatud kõrvalekalded on põhjendatud planeeringuvõistluse kontseptsiooni tagamiseks (vt ptk 2.3).

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringulahenduse koostamise aluseks on planeeringuvõistluse võidutöö *Tagapõllust eeslinnaks*, st ala käsitus (kontseptsioon), olulised aspektid ja eesmärgid on välja töötatud võistlustöö koostamise käigus. Põhiväärtustena on uue asumi rajamisel allpool teemade lõikes välja toodud eesmärgid.

- Suurem ehitustihedus = säästev maakasutus = edukam avalik ruum.

Raadi alevi piirkonnal on tulevikupotentsiaal saada sidusaks Tartu äärelinna osaks. Kliimaneutraalsuse ajastul on asjakohane planeeringualal tõsta hoonestustihedust, mis tagab väiksema süsiniku jalajälje maakasutusele ja koondab ressursse, mis võimaldavad senisest edukama elukeskkonna reaalset arendamist.

Parem keskkond eeldab arendajalt senisest tavapärasest praktikast suuremaid investeeringuid elukeskkonda ning suurem tihedus saab seda võimaldada. Suurem asustustihedus loob eeldused toimivama ja teenuseid ise juurde loova avaliku ruumi tekkeks. Paremate teenustega keskkond vähendab pendelrännet ja pakub tegelikku tuge kliimaneutraalsetele eesmärkidele.

- Koondatud teenustega miniasumi keskus.

Planeeritud hoonetüüpidega on võimalik luua piirkonda suurusjärg 800 elamisühikut, mis tähendab arvuliselt ca 2500 inimest. Selline tihedus eeldab lokaalset keskust. Planeeritud keskus on Koidutähe tänava pikenduse ja üldkasutatava roheala (pargi) ristumiskohas, kuhu on parim juurdepääs. Sinna on sobiv rajada suurem kauplus, väiksemaid ärihooneid,

lasteaiahoone, mille mahus on võimalik kavandada ka muid (äri)funksioone (nt kontoreid, kogukonнаруume jmt). Asumi keskmes on ristkasutusega parklad kõigile piirkonna tarbijatele.

Ärihoonete ja lasteaed-kogukonnakeskuse ning roheala paigutus moodustab piirkonna südame ja funktsioonid toetavad üksteise toimimist.

Ühiskasutusega väljak on lahendatud piirnema mõlemalt poolt pargialaga, mis ühendab turvaliselt erinevad liikumissuunad, on mitmekesise kasutusega ning võimaldab kogukonna ürituste, erinevate teemapäevade, laatade, turgude, näituste jmt korraldamist.

Lasteaed-kogukonnakeskuse ette on lahendusega tekitatud väljak, kuhu on planeeritud bussipeatused, rattaringluse punkt, elektriautode laadimispunktid (tulevikus ehk isesõitvate sõidukite parkla).

Lasteaed-kogukonnakeskuse ees olev esindusväljak on avaliku ruumi teenistuses, hooviosa sulandub kokku pargiga ning on pärast lasteaiapäeva juurdepääsetav ja kasutatav kõigile elanikele. Lasteaed ei ole ainult lasteaed, vaid kogukonnakeskus, mis töötab ka õhtuti ja nädalavahetustel (huviringid, seminarid jm).

- Olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine ja tervikliku pargiala kavandamine.

Olemasolev kõrghaljastus on planeeringualal üheks olulisemaks väärtuseks. Haljastuse maksimaalse säilitamise ja selle baasil tervikliku pargiala loomisega on võimalus anda selgelt eristuv kohaidentiteet. Kohene kõrghaljastus võimaldab elamupiirkonna järkjärgulise arengu muuta kodusemaks ja tagada meeldiv keskkond nii arenduse kestel kui tulevikus. Pargiala võimaldab tegeleda tervisespordiga, mänguliste ajaveetmise viiside kui muidu lõõgastuda ja sotsiaalselt läbida.

Pargiala on ette nähtud jagunema kaheks suureks pooleks, millel on erinev iseloom: idapoolne ala koondaks endas sportlikke tegevusi, läänepoolne oleks aga mängulisema iseloomuga toetades erinevaid puhketegevusi, piknike pidamist ja kogukondlikku suhtlemist. Läänepoolset pargiala on mõeldud ilmetama ka tiik ja positiivne pinnavorm.

- Arhitektuurne mitmekesisus (mitmekesine tänavaruum).

Planeeringulahendus näeb ette mitmekesise tänavaruumi, et liigselt ei domineeriks ühetaolisi tüüpmaju. Selleks on jaotatud ja segatud eritüübilised hooned ning samatüübiliste hoonete kvartalites nähakse projekteerimiseks ette selged nõuded.

- Tervikliku keskse pargiala sidumine hoonestusega.

Planeeringulahenduse kontseptsiooni kohaselt on ala väärtuseks selle keskel asuv pargiala. Hoonetüüpide kavandamisel on lähtutud elamisviisi privaatsuse tasemetest, st arvestatud on maksimaalse sidumise ja avatusega pargi suunal. Erinevad hoonetüübid on üksteise ja tänavate suhtes paigutatud arvestades elamisviisi eeldatavat privaatsuse taset (tarastamise või osalise eraldamise soovi). Kõige privaatsemaks on peetud üksikelamuid, privaatsuse eelduse tase väheneb järgnevalt: kaksikelamud, ridaelamud, väikesed (eeldatavalt kuni kuue korteriga) korterelamud, suuremad (eeldatavalt seitsme kuni 14 korteriga) korterelamud. Seetõttu on kortermajade paigutus ette nähtud keskse pargiala vahetusse lähedusse, kuna kortermajad ei eelda tarastamist ja liikumist piiravate aedade rajamist, ja privaatsema eluviisiga hooned rohkem äärealadele. Selline maakasutus võimaldab piirkonnas kõigile parima ligipääsu avalikule haljasalale ning koondab suurema hulga inimesi miniasumi keskmesse.

- Privaatsuse tagamine n-ö pehmel viisil.

Privatiseeritud ja tarastatud eraruumi asemel on ridaelamutele soovitud luua privaatsust n-ö pehmel viisil – st haljastuse ja nõudlikuma maastikuarhitektuuriga loodavat poolprivaatset hubast ees- ja/või taga-aeda, mis panustab tänavaruumi ilmestamisse.

Korterimajade krundid on täielikult piirdevabad ja seetõttu tinglikult poolprivaatsed.

Piirdeaedade asemel on võimalik privaatsust luua haljastusega ja hoonetega kontaktsete eraldust pakkuvate terrassidega.

- Kogukondade tekke ja kogukondliku elustiili soodustamine:
 - Lasteaed kui kogukonnakeskus (üldkasutatav hoov ja peaväljak, hübriidmaja äriefunktsiooniga) soosimaks kogukondlikku läbikäimist;
 - On moodustatud erinevate hoonetüüpide grupid (tänavavõrgustiku ja rohealade abil on tekitatud elamute grupid, n-ö väikesed kogukonnad suurema elamupiirkonna sees);
 - Kavandatud ühishoovid majade gruppide peale;
 - Hoonetüüpide grupeerimisel on arvestatud, et rohealade ja eluruumide vahel tekiks sujuv üleminek eramaalt avalikule;
 - Tekitatud maksimaalselt piirdevaba ja suhtlev ruum, st välditakse arendusala raamistumist (sh ka nt intensiivsemate tänavate/teede äärde on kujunduselementidena kavandatud müraseina asemel haljastusega müratõkkevall);
 - Ühistegevuseks rohealadel on mõeldud kogukonnaaianduse (konteineraiandus ja kasvuhooned) rajamise võimalustele;
 - Väikestele korterelamutele mõeldud kogukondlik aed ja hea juurdepääs korterist isiklikule ja ühisele aialapile. Selline võte soodustab ühtehoidva kogukonna teket;
 - Tänavapoolsete kolmekorruseliste korterimajade esimestele korrustele on planeeritud äripinna võimalus, et luua eeldused pisipoodide, kodulähedaste kontorite, lastehoidude jms tekkeks. Kuni aeg pole veel küps, saab pindu kasutada korteritena. Iga elamualale lisanduv teisetüübiline kasutaja (kontoritöötaja, väikeäri pidaja) aktiveerib kogukondlikku ruumi hoopis teisel moel ja loob vajalikku mitmekesisust;
 - Kogukonnatunde tugevdamiseks on ettepanek tähised ja viidad kujundada ühtses stiilis (nt "Hea külaline, palun pargi siia!", "Kogukonnaaed", "Ootame Sind mängima 18.00 - 21.00" jmt).
- Segregatsiooni mõjude vähendamine, mitmekesine elupindade valik ja paigutus (eri tüüpi ja erineva hinnaklassiga elupinnad).

Lahenduse kontseptsiooniks on ka erinevate hoonetüüpide maksimaalne segamine, et vältida sotsiaalmajandusliku segregatsiooni teket, st eesmärk on luua piirkond, kus on hea elada igas vanuses, rahvuses ja sotsiaalses klassis inimestel. Sidus ühiskond eeldab erinevate inimeste, sh väiksema- ja suurema sissetulekuga inimeste, elamist lähestikku ja põimunult.

- Ümbritsevate aladega sidus ühendamine.

Uus asum on senisesse keskkonda sulandatud läbi teedevõrgu, omavahel on ühendatud nii kergliiklus- kui sõiduteed. Samas on mõeldud ka perspektiivsetele arendustele, kus kavandatav uus asum suhtestuks naaberaladega samuti sidusa teede- ning ka rohevõrgu kaudu.

- Kergliikluse ja ühistranspordi soosimine.

Planeeringulahendus paneb tugevalt rõhku autokasutuse vähendamisele, mille eeldus on väga hea kergliikluse ja ühistranspordi toimimine. Kergliikluse soosimiseks on teed

kavandatud atraktiivsed (meeldiva (tänav)ruumina) ja mugavad, sh alterntaviiset liikumist pakkuvad (kas kiired otseühendused või rohkem ajaveetmiseks-nautimiseks). Planeeringulahendus näeb ette ka bussiliini pikendamise planeeringualani bussipeatuse asukohaga kõige vajalikumas kohas (ala keskses, kus asuvad nii ärid kui lasteaia-kogukonnahoone).

- Kõrgekvaliteediline kergliikluse peatee Kõrvekülast Tartu kesklinna.

Inimesed liiguvad paremate hüvede suunas. Atraktiivsed, mugavad ja elamuslikud kergliiklusteed on oluline hüve. Planeeringulahenduse kontseptsiooni visioon on kõrgekvaliteedilise kergliikluse magistraaltee rajamine Kõrvekülast. Tegu oleks kõnni- ja rattateega, mis on lahendatud jalakäija ning rattakasutaja eelisõigusega mugavalt, turvaliselt ja mänguliselt, palistatuna tegevusi võimaldavate puhkepeatustega ja kena haljastusega. Valitud trajektoorile jäävad juba olemasolevad või planeeritud väga kvaliteetsed teelõigud nagu olemasolev kergliikleja sõbralik Roosi tänav ja eraldiseisva jalgratta teega Ermi peatänav. Tulevikunägemus on Ermi tänava otsast kuni Kõrveküla keskuseni juhatav jalg- ja rattatee, mis peab kulgema katkematult (sh Idaringteele täiendava alt läbipääsu ettepanekuga). Atraktiivne kergliiklustee on tuleviku äärelinna jaoks vaata et üks kõige olulisem ja märgilisem objekt. Temas koonduvad hüvedena mugavus, atraktiivsus, juurdepääsetavus ja keskkonnasääst ning tervislik eluviis.

- Säästvad sademeveesüsteemid

Kogu kvartali sademeveesüsteemid on kavandatud lahendada tervikuna, mis võimaldab maksimaalselt rakendada säästvate sademeveesüsteemide põhimõtteid. Tänavatel on torustiku asemel võimalikel juhtudel ette nähtud kraavid ja nõvad. Pargialale on kavandatud tiik vee- ja kaldataimedega, mis on ühtlasi sademevee kogumise keskseks kohaks.

Erinevate valdkondade lõikes on kontseptsiooni väljatöötamisel samal ajal mõeldud ka keskkonnasäästlike printsiipide peale, st kontseptsiooni toetavad järgmised keskkonnaalased aspektid:

- Tihedama maakasutuse kavandamine tähendab inimese kohta väiksemat koormust keskkonnale;
- Sidusa kergliikluse ühenduse ette nägemine Kõrveküla ja Tartu kesklinnaga soodustamaks autokasutuse vähendamist;
- Ühistranspordi liinivõrgu laiendamine planeeringualani, et pakkuda alternatiivi autokasutuse vähendamiseks;
- Lokaalsete teenuste kohapeal pakkumise võimaldamine vältimaks/vähendamaks pendeldamist teiste keskuste vahel;
- Tähelepanu pööramine jäätmemajandusele ja vajadusele koguda erinevaid jäätmeid (jäätmekogumispunkti kavandamine);
- Sademevee lokaalse kogumise ja looduslähedaste lahenduste (maastikukujunduse kaudu) ette nägemine teede, rohe- ja elamukruntide alal vähendamaks kliimamuutustest tingitud riske;
- Maksimaalselt väheste suurte tehispindade planeerimine, et vältida kuumasaarte teket (jagatud parkimine, minimaalselt vajalik parkimiskohtade arv);
- Tervikliku roheala säilitamine (olemasoleva haljastuse maksimaalne säilitamine) looduskeskkonnale, sh inimesele jahutava mõju pakkumiseks ja looduse loomulike protsesside maksimaalseks toimimiseks;
- Lahenduse elluviimine etappide kaupa, mis hoiab ootel arenduskvartalid maksimaalselt looduslikena ja samal ajal kohustab iga arendusetapi viima terviklikult lõpuni. Nii välditakse pikaajalist poolikut arenduskvartalit, et elanikud ei peaks aastaid elama ehitustandril.

Eesmärgid vastavad üldistes põhimõtetes strateegilistele planeeringutele ja planeeringuala ning selle mõjuala analüüsi järeldustele. Planeeringulahendus on esitatud peatükis 3.

3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse planeeringualale jäävatest katastriüksustest 126 krunti.

Planeeritud kruntide pindalad võivad täpsustuda piiride märkimisel loodusesse katastrimöödistamise käigus.

Kavandatavate hoonete vahel (vastava hoonestusgrupi siseselt) on planeeritud krunt lubatud jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata arvestusega, et oleks tagatud nõuetekohane haljastus, juurdepääsud, parkimine jm vajalik (vajadusel servituudi seadmisega). Kruntimise soov peab olema näidatud ja põhjendatud hoonestusgrupi kohta koostatava hoonestuskava raames. Jagamisel tuleb arvestada, et detailplaneeringus jagatavale krundile määratud summaarne ehitisealune pind ja hoonete arv jääb muutumatuks. Kõikidele kruntidele tuleb tagada juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või seada servituut juurdepääsu võimaldamiseks läbi teise krundi.

Ärimaa krunte nr 64 ja 65 ning 66 ja 67 võib liita. Kruntide liitmisel tuleb arvestada, et detailplaneeringus liidetavatele kruntidele määratud summaarne ehitisealune pind ja hoonete arv jääb muutumatuks. Liitmisel lähtuda määratud ehitusõigusest ja ehitisealuse pinna tingimustest järgmiselt:

- Kruntide nr 64 ja 65 liitmisel võib liita ehitisealused pinnad ja hoonete arvu, kuid ühe hoone suurim ehitisealune pind peab jääma kuni 1 000 m² (st liitmisel on ehitusõigus järgmine: hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1 140 m², hoonete arv kuni kaks, sh kuni kaks põhihoonet; hoone suurim ehitisealune pind lubatud kuni 1 000 m²);
- Kruntide nr 66 ja 67 liitmisel võib liita ehitisealused pinnad ja hoonete arvu, kuid ühe hoone suurim ehitisealune pind peab jääma kuni 1 300 m² (st liitmisel on ehitusõigus järgmine: hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 2 215 m², hoonete arv kuni neli, sh kuni kolm põhihoonet ja üks abihoone; hoone suurim ehitisealune pind lubatud kuni 1 300 m²).

Avaliku kasutusega on planeeritud järgmised krundid:

- Krunt nr 13 (kergliiklustee);
- Krunt nr 30 (tee ja tänav);
- Krunt nr 31 (kergliiklustee);
- Krunt nr 41 (tee ja tänav);
- Krunt nr 42 (kergliiklustee);
- Krunt nr 69 (tee ja tänav);
- Krunt nr 71 (tee ja tänav);
- Krunt nr 101 (tee ja tänav);
- Krundid nr 114, 115, 118, 119 (haljasala);
- Krunt nr 120 (linna väljak, parkla);
- Krundid nr 121-126 (tee ja tänav).

3.2 Kruntide hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutusnõuetega. Tugimaantee ja perspektiivse Idaringtee poole jäävate kruntide puhul on arvestatud ka teedest tulenevate kitsendustega (tee kaitsevöönd ja mürast tulenevad häiringud).

Krundi hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse ja rajatiste paiknemist ning konfiguratsiooni (moodustada vajadusel (kontseptsiooni kohaselt) sobiv hooviala).

Hoonestusalad on valdavalt antud 4 m krundipiirist. Eranditeks on:

- Tugimaantee ja perspektiivse Idaringtee poolsed krundid, kus maantee/perspektiivse Idaringtee poolsel krundipiiril on hoonestusala määratud 15 m krundipiirist (liiklusest tingitud mõjudega arvestamiseks, sh vajadusel müratõkkevalli ehitamiseks);
- Keskväljaku krunt nr 120, kus hoonestusala on määratud teede ja lasteaia-kogukonnahoone poolsetel piiridel krundipiirini (võimaldamaks hoone sobivat asetust keskväljaku kujundamisel);
- Kolmekorruseliste vabaplaneeringuliste korterelamute krundid, kus hoonestusala on antud vastava kvartali üleselt (võimaldamaks (abi)hoonete ja rajatiste sobivat paigutamist (nt krundipiiril abihoonete kokku ehitamise võimalus vmt));
- Ärimaade krundid (nr 64, 65 ja 66, 67), kus hoonestusala on antud vastavate kruntide üleselt (võimaldamaks kruntide liitmisel terviklikku hoonestusala);
- Ridaelamute krundid, kus hoonestusala juurdepääsutee poolsel küljel on antud vastavalt krundile 10 m -15 m krundipiirist (kohustamiseks lahendada parkimine ja eesaed vastavalt planeeringuvõistluse võidutöö kontseptsioonile; erandiks on krunt nr 93, kus krundi suuruse ja ilmakaarelise asetuse tõttu on võimaldatud eesaiast loobuda suurendamiseks läänesuunda jäävat tagaaeda ning hoonestusala juurdepääsutee poolsel küljel on 5 m piirist);
- Üksikelamud, millele on määratud kohustuslik ehitusjoon kas 5 m või 7 m tänavapoolsest krundipiirist; lisaks on erisused kruntidel nr 11 ja 16 (lõunapoolsetel krundipiiridel on hoonestusala määratud 5 m krundi piirist, et hoonestus ei eenduks kruntide nr 12, 14 ja 15 kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole) ja krundil nr 77 (ehitusjoon on määratud 2 m kaugusele krundi nr 116 poolsel küljel laiendamaks hoonestusala);
- Korterelamute krundid (nr 68, 70, 72), kus hoonestusala on olemasolevate Koidu tänava elamukruntide poolt määratud 10 m kaugusele, et olemasoleva kõrghaljastuse asukohas tagada kohustuslik puhverhaljastus.

Tugimaantee ja perspektiivse Idaringtee poole jäävate kruntide puhul on arvestatud hoonestusala ja müratõkkevalli võimaliku kattuvusega, st et võimaldatud on abihoonete ja/või väikehoonete/rajatiste kavandamine müratõkkevalli elamukrundi poolsele nõlvale/alale (võimaldab huvitavaid lahendusi integreerimaks hooned/rajatised müravalli osana), samas võimaldab vabamalt hoonestada juhuks, kui müratõkkevalli rajamise vajadus puudub.

Hoonestusalad on näidatud joonisel nr 3.

3.3 Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguses toodud hoonetele (põhi- ja vastavalt krundile ka abihooned, abihooone ehitisealuseks pinnaks on lubatud 20 m² - 60 m²) lisaks on elamumaa kruntidel lubatud kuni kahe ehitusloakohustusega väikehoone (kuni 5 m kõrge ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga, nt kasvuhoone, paviljon, aiamaja vmt) ja rajatiste (nt jäätmemaja ja põhihoonest eraldi asetsev jalgrataste ja/või autode varjualune, väliköök vmt) ehitamine. Võimalike rajatiste arvu ei määrata, kuid nende hulk ja asetused koos ehitusõiguse hoonestuse ning väikehoonetega peab olema ruumiliselt tõendatud, st kõikide hoonte ja rajatiste kavandamisel peab arvestama

krundi suurusega, haljastuse nõudega ning lahendus peab moodustama arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Kruntidel nr 1, 2, 53-57, 97, 98, 100, 102-105 on korterelamute mahus lubatud ärimaa osakaal (vt tähistus põhijoonisel). Ärimaa osakaal vastavas hoonestusgrupis peab olema vähemalt 3%-5%. Ärimaa osakaalu protsent ei pea olema tagatud igal hoonestataval krundil eraldi, aga peab olema tagatud hoonestuskava mahu ehitisealuse pinna kogumahust (vastavasse hoonestuskvartalisse jäävate kõikide korterelamute kruntide põhihoonete suurimast ehitisealusest pinnast). Maksimaalne võimalik osakaal (soovi korral) on piiritletud ärimaa funktsiooni võimalusega hoonete esimeste korruste pindadega, st on igas hoonestuskvartalis erinev. Ärimaa funktsioon tuleb kavandada hoone(te) esimese korruse mahus vähemalt avaliku kasutusega tänavapoolsetel küljel. Suurema osakaalu korral võib ärimaa funktsiooni näha ette terve esimese korruse ulatuses või erinevate hoonete tänavapoolsetel külgedel. Äritegevus ei tohi häirida majaanikke, st lubatud on tegevused, millega ei ületata korteriomanike omandi tavakasutusest tekkivat mõju. Projekteerimise ajal tuleb pöörata tähelepanu erifunktsioonide vastastikule mõjule ja lahendada see funktsioonide koostoimet arvestavalt.

Lasteaia krundil (117) on kasutamise sihtotsarbed antud võimalusega rajada ka eralasteaed ja kõrvalotstarvetena kavandada muid kogukonnale vajalike funktsioone. Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on lubatud piiramatu arv väikehooneid ja rajatisi (nt paviljonid, varjualused, aiamajad jmt ning mängu- ja spordiväljakud), mis sobituvad lasteaia tegevusega.

Ärimaa kruntidel on ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks lubatud rajatiste (nt jäätmemaja ja põhihoonest eraldi asetsev jalgrataste ja/või autode varjualune) ehitamine; tegevusest tulenevalt vajadusel ka müügikioskid vmt, mis toetab ettevõtte (hooajalist) tegevust väliruumis. Soovitud lahendused tuleb eelnevalt vallavalitsusega kooskõlastada. Keelatud on laomajandus ja sobimatu/häiringuid põhjustav (suur)tootmine ning tankla. Ärimaa kruntidele (vastavalt krundile) on lubatud rajada ka tervisekeskus, hoolekandeaustus vmt.

Keskväljaku krundil nr 120 on lisaks ehitusõiguses toodud hoonele lubatud hooajalised teisaldatavad kioskid, paviljonid, müügiletid jmt, mis toetab nt jõuluturu, laatade ja kogukonnapäevade korraldamist. Soovitud lahendused tuleb eelnevalt vallavalitsusega kooskõlastada.

Kõikidele kruntidele ehitusõigusega määratud hooned tuleb püstitada hoonestusala piirides. Võimalikud väikehooned ja rajatised on lubatud ehitada ka väljaspoole hoonestusala, kui selleks on saadud naabermaaüksuse, kelle suunas väljaspoole hoonestusala ehitada soovitakse, omaniku ja vallavalitsuse kirjalik nõusolek/luba. Väikehoonete ja rajatiste avaliku kasutusega tee poolsele küljele ehitamise soovil on vajalik ainult vallavalitsuse kirjalik nõusolek/luba.

Planeeringu joonisel nr 3 näidatud illustreeriv lahendus kajastab planeeringuvõistluse võidutöö kohaseid põhihooneid, mis võivad projekteerimise käigus ümber paigutada. Projekteerimisel tuleb leida lahendused, kus säilitatakse võimalikult suurel määral olemasolevat haljastust (vt ka ptk 3.6).

3.4 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeringuala jääb riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu tee, perspektiivse Idaringtee ja olemasoleva Koidutähe tänavate vahelisele alale. Planeeritud tänavatevõrk on seotud nimetatud teedega.

Juurdepääsud planeeringualale (kõigile liiklejatele) on ette nähtud:

1. Riigiteelt nr 95 Kõrveküla-Tartu tee olemasoleva Koidutähe ristmiku kaudu. Ristmik on planeeritud ümber ehitada ringristmikuks ja tugimaantee mõlemale suunale on kavandatud bussipeatused. Kui muutub tee omand, kiirus vm asjaolud, on ristmiku lahendus ja tüüp projekteerimise ajal lubatud üle vaadata ning vajadusel korrigeerida või muuta.
2. Perspektiivselt Idaringteelt sinna rajatava ringristmiku kaudu. Ringristmiku lõunapoolne haru võimaldab Stardiraja ja Raadiraja tänavate kaudu head ühendust Tartu linnaga kõigile liiklejatele. Kergliiklejatele on ette nähtud täiendavalt planeeringuala läbiv ühendus olemasoleva Nõlvakaare tn L2 kergliiklustee pikendusena.

Ühissõidukite liiklus on planeeritud peatänavale (Koidutähe tänavale). Bussipeatuste põhimõttelised asukohad on planeeritud väljaku piirkonda lasteaia ja kaupluse juurde. Peatuste täpne asukoht ja taskute vajadus tuleb lahendada teeprojekti staadiumis.

Liikluse rahustamiseks ja elamusliku tänavaruumi huvides on tänavavõrgu planeerimisel välditud pikemaid kui 70 m sirgeid ja tänavad on planeeritud läbivalt lookleval moel. Tänavaruum on kavandatud inimõõtmelise elutäna põhimõtteid arvesse võttes - olulisel kohal on mitmekesine tänavahaljastus, võimalikult maha rahustatud liiklus, mugav ja kiire rattasõidu võimalus. Kuna hoonestamise kontseptsioon näeb ette kortermajade puhul esimestel korrustel osaliselt ärifunktsiooni ja ka elamutele ei ole otstarbekas kogu parkimist jätta krundi piiresse, on pakutud tänavaruumis - esmajoones kõrvaltänavatele - lisanduvaid tänavatega paralleelseid parkimistaskuid.

Tänavamaad (tänavamaa krundid) on planeeritud mõnevõrra laiemate koridoridena selleks, et:

- tänavate sademevesi suunata pinnapealselt haljasaladele ja tagada nõvadele piisav ruumivajadus;
- mahutada tänavatele lisaks maa-alustele tehnovõrkudele piisavalt tänavahaljastust, mis liigendaks tänavaruumi ja aitaks kaasa liikluse rahustamisele;
- mahutada tänavatele külalisparkimiskohti.

Ala siseselt on planeeritud viie erineva ristlõikega teed, mis kirjeldavad ka erineva tasandi teid. Ristlõigete asukohad ja kirjeldused on kajastatud joonisel nr 3. Nimetatud ristlõikeid (täna elemente) on projekteerimisel lubatud muuta/täpsustada, kui tagatakse planeeringus ette nähtud põhimõtted.

Sõidukiirused

Kogu piirkonnas on ette nähtud kehtestada asula liikluskord, mis tagab võimalikult tervisliku, kõigile liikumisviisidele tervikuna mugava ja turvalise liikuvuskeskkonna. Selleks on oluline hoida sõidukite piirkiirust võimalikult madalana ja tänavavõrk projekteerida (ja ehitada) vastavalt madalal piirkiiruse tasemetel, mis omakorda hoiab talutavana sõidukite poolt tekitava müra taseme, vähendab heitgaase, soodustab jalgsi, rattaga, ühistranspordi abil

liikumist, tõstab lokaalselt puhkeväärtust nii passiivse kui aktiivse puhkuse näol ja elavdab sutlemise keskkonda ning parendab elukeskkonda laiemalt.

Peatänavale (Koidutähe tänavale) on ettepanek kavandada suurimaks lubatud kiiruseks 30 km/h või siis kaaluda maksimaalselt 40 km/h kiiruse kehtestamist. Kiiruste reaalseks tagamiseks on ettepanek kõik lõikumised juurdepääsudega ja kergliiklustee ületus lahendada tõstetud (10 cm) ristmikena (tõusuosa pikkus 2,0 m).

Juurdepääsudel on suurima lubatud kiiruse ettepanekuks 30 km/h, tupiktänavatel õueala liikluskord (20 km/h). Juurdepääsud tuleb liikluse reaalseks rahustamiseks kujundada selliselt, et sirgete pikkused jäävad üldjuhul alla 70 m. Sõidutee laius on peatänaval ca 6 m ja teistel tänavatel ca 4,8 m, kuid järsematel kurvidel, kus võib esineda ka piiratud nähtavust, on teenindavatest veoautodest möödumiseks võimalik ette näha laiendid.

Parkimise põhimõtted

Vältida tuleb ülenormatiivset autode parkimist, et suunata inimesi autokasutust vähendama, st maksimaalseks parkimise nõudeks tuleb elamumaadel arvestada üks koht eluruumi kohta (1:1) + mõned külaliste kohad; soosida tuleb jagatud parkimist. Erinevad otstarbed vajavad parkimist erinevatel aegadel ja oluline on vähendada kõvakattega alasid, mis teatud ajal on tühjad. Nt autoparkla ühiskasutus piirkonna tuumikus: ühine parkla-logistakeskus krundil nr 120 - lasteaia parkimine, rohealale tulijatele parkimine, äride/üritusteaegne parkimine; samas rattaringluse punkt. Ärifunktsiooniga hoonetel tuleb arvestada äri iseloomuga, kuid keelatud on ülenormatiivse parkimise kavandamine.

Jalgrattaparklad tuleb lahendada igal hoonestataval krundil vähemalt vastavalt *Linnatänavate* standardile (kohtade arvestus, põhimõtted). Jalgrattakohad on soovitatav näha ette varjualusega. Rattaringluse parkla tuleb kavandada vähemalt krundile nr 120, vajadusel lisaks teistesse kavandatava uue asumi piirkondadesse, mis kujunevad välja liikumise sõlmpunktideks.

Parkimine tuleb välja ehitada viisil, kus kogu elamumaadele vajalik parkimine on vaid osaliselt lahendatud elamumaa piires selleks, et majade ümbruses oleks maksimaalselt rohelist ja kõvakatteta haljasalaid. Parkimist saab kompenseerida nii elanikele kui külaliskohtade mõistes tänavaruumis paralleelparkimiskohtade näol. Lisaks on võimalik nii kohalikel elanikel kui külalistel vabalt kasutada ühiskondlike hoonete juures olevaid parklaid.

Kui joonisel nr 3 ei ole näidatud teisiti, siis reeglina ei tohi parkimisalad paikneda tänavale lähemal kui hoonestusjoon.

Kergliikluse põhimõtted

Kergliiklusele (jalakäijad, ratturid) tuleb tagada mugavad ja ohutud liikumisteed planeeringualale jäävate erinevate sõlmpunktide (haljasalad, lasteaed-kogukonnakeskus, bussipeatused, teenuskeskused jmt) ning naaberpiirkondade/tõmbekeskuste vahel. Kergliiklusele mõeldud liikumisteed on planeeritud avalikule tänavamaale ja haljasaladele ning seotud naaberaladega läbi avalike tänavamaade ning kruntide nr 31, 42, 69, 114 ja 119.

Jalakäijatele tuleb tagada takistuseta läbipääsuteed haljasala kruntidega (115 ja 118) piirnevate korterelamute vahelt ja piisava vahemaa tagant planeeringuala naaberaladele. Eesmärgiks on võimaldada lühim tee asumi erinevatest punktidest puhke- ja pargialale ning luua ühendused naaberpiirkondadega. Illustreeriva lahenduse (planeeringuvõistluse võidutöö) alusel on kõnniteed näidatud läbi kruntide nr 4, 6, 23 50, 51, 64, 100, 102, 103 ja 107. Projektlahenduses võib nimetatud asukohti täpsustada, lisaks tuleb kavandada täiendavad läbipääsuvõimalused (näha servituudialadena ette vastava hoonestusgrupi kohta koostatavas hoonestuskavas või hiljemalt projektlahenduses).

3.5 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Planeeringulahendus on ette nähtud ellu viia arendusetappide kaupa (vt ka ptk 3.11.2) ja selleks on määratud arenduskvartalid (vt joonis nr 4). **Arendusetapp/arenduskvartal** on terviklikult ellu viidav ala, mis võib koosneda ühest kuni mitmest hoonestusgrupist.

Hoonestusgrupp on planeeringus piiritletud ala, millele tuleb koostada hoonestuskava. Hoonestusgruppi jäävale mistahes (esimesele) hoonetele ehitusloa taotluse eelduseks on vastava hoonestusgrupi kohta koostatud hoonestuskava.

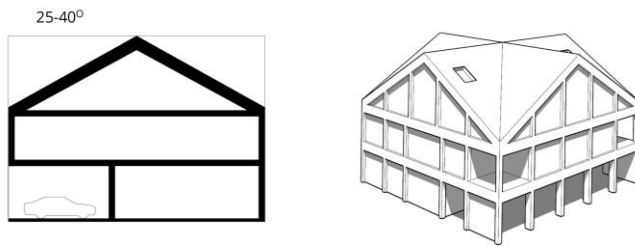
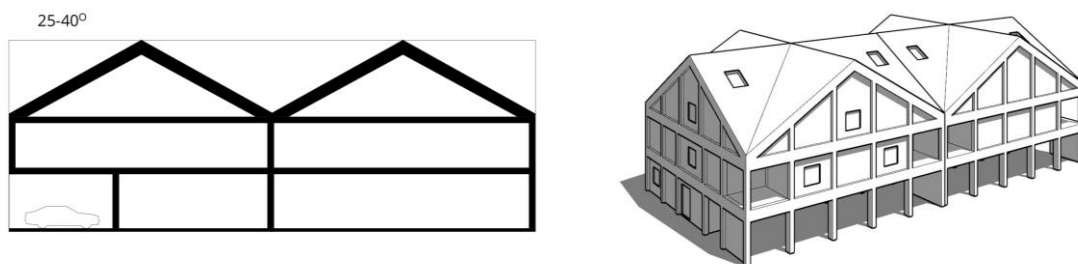
Hoonestuskava on hoonestusgrupi kohta antav terviklahendus, mis sisaldab vähemalt: asendiplaani hoonestuse paiknemise, juurdepääsude ja parkimise ning haljastuse üldiste põhimõtetega; katastriüksuse piire ja vajadusel täiendava kruntimise ettepanekut (vt ptk 3.1); servituudi seadmise vajadust; ehitusjoonte lahenduse kirjeldust (ehitusjoonte eesmärk: olla korrastava iseloomuga vältimaks hoonete asetust suvaliselt, et tekiks põhjendatud paigutusprintsip); hoonete arhitektuurseid eskiise; hoonete välisviimistlustüüpe; hoonestusgrupi 3D vaateid. Korteralamute hoonestusgruppides, kus on lubatud osaline ärimaa funktsioon (krundid nr 1, 2, 53-57, 97, 98, 100, 102-105), tuleb eelnevale täiendavalt näidata ära ärimaa osakaaluga hooned, sh tuua välja osakaalu suurus. Hoonestuskava tuleb kooskõlastada vallavalitsusega.

Hoonestusgruppe (seeläbi ka hoonestuskava koostamise kohustust) ei ole lasteaed-kogukonnahoonele, üksikelamute ja ärihoonete kruntidel.

Üksikelamute ja ärihoonete kruntide hoonestamisel tuleb arhitektuurne eskiislahendus koos asendiplaanilise lahendusega, milles on näidatud hoone(te) asukoht, juurdepääs, parkimine, haljastuse üldised põhimõtted ja välisviimistlus kooskõlastada vallavalitsuse ja arendajaga.

Arvestades planeeringuvõistluse võidutöö kontseptsiooni, mille kohaselt krundile nr 117 kavandatud lasteaed-kogukonnakeskuse hoone koos seda ümbritseva alaga peab moodustama keskväljaku ala, tuleb terviklahenduse saamiseks lasteaed-kogukonnakeskuse projekteerimise eelselt koostada vähemalt kolm arhitektuurset ideelahendust (kolmelt erinevalt autorilt, koos hoonete arhitektuursete eskiisidega) ala kohta, mis haarab krundid nr 117, 120 ja nende esise tänava-ala krundil nr 125 (arhitektuurse ideelahenduse ala on markeritud joonisel nr 3). Ideelahendus peab võimaldama lasteaed-kogukonnakeskuse etapiviisilist hoonestamist, st võimaldama juurdeehitust või lisahoone ehitamist. Lasteaed-kogukonnakeskuse hoone esine ala ja selle ümbrus (krunt nr 120, tänava-ala krundil nr 125) tuleb kavandada keskväljakuks ning peab võimaldama kogukonnaürituste korraldamist.

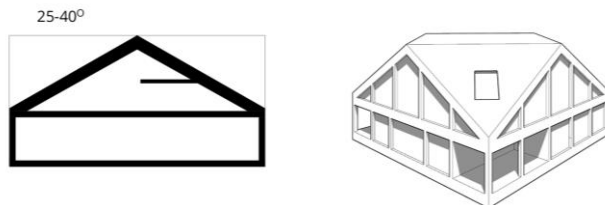
Eesmärgiga tagada arhitektuurset kõrgetasemeline hoonestus ja mitmekesine tänavaruum, on (elamu)krundid jaotatud hoonetüüpideks, mille kohta on määratud eraldi arhitektuurset ja kujunduslikud tingimused (vt allpool).

3K kortermaja, tüüp 1 (kruntidel nr 1-4, 54-56, 97, 98, 100, 102-105):**3K kortermaja, tüüp 2** (kruntidel nr 1-4, 53-57, 98, 99, 102-105):

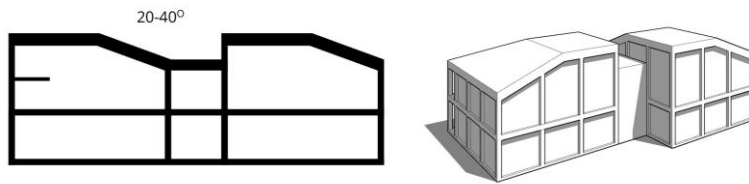
- Korruselisus: kolm korrust;
- Katusetüüp: püramiid- ehk telkkatus (väiksematel osadel võib kombineerida lamekatusega) või viilkatus;
- Katusekalle: põhimahul 25-40 kraadi (väiksematel osadel võib kasutada lamekatust);
- Katuselahendus ilma räästata või minimalistlik räästakäsitlus;
- Soklijoon ei tohi olla kõrgem kui 40 cm;
- Korterite arv: tüüp 1 kuni 10, tüüp 2 kuni 20 (sõltuvalt krundi suuruselt);
- Osadel esimese korruse korteritel/äripindadel peab olema täiendav otsejuurdepääsu võimalus tänavalt (äripinna võimalusega hoonete tähistus on näidatud joonisel nr 3);
- Äripinna võimalusega hoone esimese korruse korteri/äripinna vähemalt tänavapoolsest välisperimeetrist min. 50% lahendada klaasitud pinnana ehk n-ö vitriinakendena, et soodustada väikeäride teket;
- Osa parkimist korraldada maja mahus (tüüp 1 parkimiskohti 4-5, tüüp 2 kohti 8-10);
- Soovitav on planeerida igale korterile rõdu, rõdud kavandada hoone mahus;
- Ehituseks on soovitatav kasutada süsinikuneutraalseid puitkonstruktsioone;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kasutatavate ehitusmaterjalide taaskasutamise kava. Kavandada võimalikult suures ulatuses materjaliringlust;
- Hoonestusgrupis tuleb mitmekesisuse tagamiseks kasutada vähemalt 5-6 erinevat omavahel sobivat hoone välisviimistluse tooni või materjali, mis tuleb määrata hoonestuskavas;
- Suuremamahuline tüüp 2 liigendada arhitektuurselt kaheks osaks, kasutades erinevaid välisviimistluslahendusi;
- Ehitusjoon täpsustada hoonestuskavas, tagada tuleb korrastatud asetus;
- Juurdepääsuteed avaparklatele planeerida ühiselt mitmele majale minimeerides kõvakatendiga alade pindala;
- Kui joonisel nr 3 ei ole näidatud teisiti, ei tohi reeglina avaparklad paikneda tänavale lähemal kui hoonestusjoon;
- Krundisise soiduteede ja parkimisalade kõvakatendiga alad liigendada min 25% osas murukividega;
- Tänavaga külgnevate hoonete fassaadid joondada paralleelselt tänavaga;

- Piirdeaiad ei ole lubatud, poolprivaatsete hoovitsoonide kujundamiseks kasutada haljastust;
- Abihooned ning väikehooned ja rajatised peavad toetama krundi arhitektuurset ja ruumilist tervikut;
- Soovitav koostada hoonete ehitusprojektile LEED- või muu samaväärne sertifikaat. LEED (Leadership on Energy and Environmental Design) on rahvusvaeliselt tunnustatud roheliste hoonete sertifitseerimissüsteem.

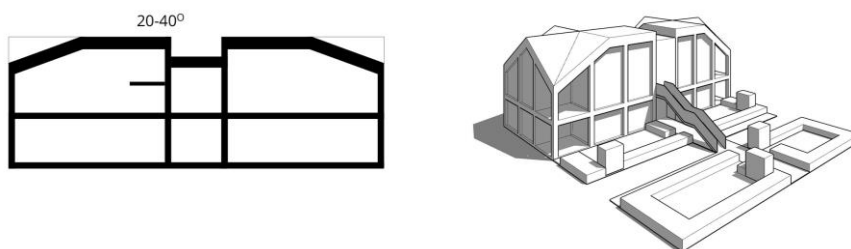
2K kompaktne kortermaja, tüüp 3 (kruntidel nr 23, 26-29, 43-44, 107):



- Korruselisus: kaks korrust;
- Katusetüüp: püramiid- ehk telkkatus (väiksematel osadel võib kombineerida lamekatusega) või viilkatus;
- Katusekalle: põhimahul 25-40 kraadi (väiksematel osadel võib kasutada lamekatust);
- Katuselahendus ilma räästata või minimalistlik räästakäsitlus;
- Soklijoon ei tohi olla kõrgem kui 40 cm;
- Korteri arv: kuni kuus;
- Soovitav planeerida korteritele eraldi sissepääsud otse hoovialalt;
- Soovitav on planeerida igale korterile rõdu;
- Ehituseks on soovitatav kasutada süsinikuneutraalseid puitkonstruktsioone;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kasutatavate ehitusmaterjalide taaskasutamise kava. Kavandada võimalikult suures ulatuses materjaliringlust;
- Hoonestusgrupis tuleb mitmekesisuse tagamiseks kasutada vähemalt 2-3 erinevat omavahel sobivat hoone välisviimistluse tooni või materjali, mis tuleb määrata hoonestuskavas;
- Ehitusjoon täpsustada hoonestuskavas, tagada tuleb korrastatud asetus;
- Juurdepääsuteed avaparklatele planeerida ühiselt mitmele majale minimeerides kõvakatendiga alade pindala;
- Kui joonisel nr 3 ei ole näidatud teisiti, ei tohi reeglina avaparklad paikneda tänavale lähemal kui hoonestusjoon;
- Krundisiseste sõiduteede ja parkimisalade kõvakatendiga alad liigendada min. 25% osas murukividega;
- Tänavaga külgnevate hoonete fassaadid joondada paralleelselt tänavaga;
- Piirdeaiad ei ole lubatud, poolprivaatsete hoovitsoonide kujundamiseks kasutada haljastust;
- Abihooned ning väikehooned ja rajatised peavad toetama krundi arhitektuurset ja ruumilist tervikut;
- Soovitav koostada hoonete ehitusprojektile LEED- või muu samaväärne sertifikaat. LEED (Leadership on Energy and Environmental Design) on rahvusvaeliselt tunnustatud roheliste hoonete sertifitseerimissüsteem.

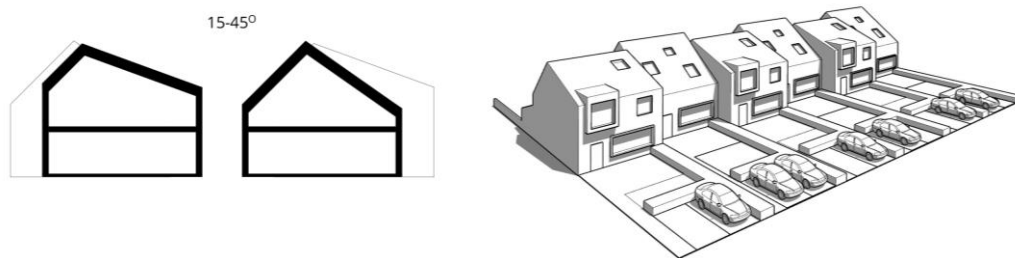
2K liigendatud kortermaja, tüüp 4 (kruntidel nr 32-33, 37-38, 45-52, 59, 61, 68, 70, 72):

- Korruselisus: kaks korrust;
- Katusetüüp: püramiid- ehk telkkatus (väiksematel osadel võib kombineerida lamekatusega) või viilkatus;
- Katusekalle: põhimahul 20-40 kraadi (väiksematel osadel võib kasutada lamekatust);
- Katuselahendus ilma räästata või minimalistlik räästakäsitlus;
- Soklijoon ei tohi olla kõrgem kui 40 cm;
- Kortrite arv: kuni kuus;
- Soovitav planeerida korteritele eraldi sissepääsud otse hoovialalt;
- Soovitav on planeerida igale korterile rõdu;
- Ehituseks on soovitatav kasutada süsinikuneutraalseid puitkonstruktsioone;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kasutatavate ehitusmaterjalide taaskasutamise kava. Kavandada võimalikult suures ulatuses materjaliringlust;
- Hoonestusgrupis tuleb mitmekesisuse tagamiseks kasutada vähemalt 3-4 erinevat omavahel sobivat hoone välisviimistluse tooni või materjali, mis tuleb määrata hoonestuskavas;
- Hoonemaht liigendada arhitektuurselt kaheks osaks, kasutades erinevaid välisviimistluslahendusi;
- Ehitusjoon täpsustada hoonestuskavas, tagada tuleb korrastatud asetus;
- Juurdepääsuteed avaparklatele planeerida ühiselt mitmele majale minimeerides kõvakatendiga alade pindala;
- Kui joonisel nr 3 ei ole näidatud teisiti, ei tohi reeglina avaparklad paikneda tänavale lähemal kui hoonestusjoon;
- Krundisiseste sõiduteede ja parkimisalade kõvakatendiga alad liigendada min. 25% osas murukividega;
- Tänavaga külgnevate hoonete fassaadid joondada paralleelselt tänavaga;
- Piirdeaiad ei ole lubatud, poolprivaatsete hoovitsoonide kujundamiseks kasutada haljastust;
- Abihooned ning väikehooned ja rajatised peavad toetama krundi arhitektuurset ja ruumilist tervikut;
- Soovitav koostada hoonete ehitusprojektile LEED- või muu samaväärne sertifikaat. LEED (Leadership on Energy and Environmental Design) on rahvusvaeliselt tunnustatud roheliste hoonete sertifitseerimissüsteem.

2K liigendatud kortermaja, tüüp 5 (kruntidel nr 34-36, 58, 60, 62, 95-96, 111):

- Korruselisus: kaks korrust;
- Katusetüüp: püramiid- ehk telkkatus (väiksematel osadel võib kombineerida lamekatusega) või viilkatus;
- Katusekalle: põhimahul 20-40 kraadi (väiksematel osadel võib kasutada lamekatust);
- Katuselahendus ilma räästata või minimalistlik räästakäsitlus;
- Soklijoon ei tohi olla kõrgem kui 40 cm;
- Korterite arv: kuni kuus;
- Sisepääsud majja soovitatavalt ilma treppideta tagades hea ligipääsetavuse;
- Soovitatav planeerida korteritele eraldi sisepääsud otse hoovialalt ja oma aialapp;
- Soovitatavalt kõige kättesaadavama hinnaklassiga elamutüüp;
- Ehituseks on soovitatav kasutada süsinikuneutraalseid puitkonstruktsioone;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kasutatavate ehitusmaterjalide taaskasutamise kava. Kavandada võimalikult suures ulatuses materjaliringlust;
- Hoonestusgrupis tuleb mitmekesisuse tagamiseks kasutada vähemalt 3-4 erinevat omavahel sobivat hoone välisviimistluse tooni või materjali, mis tuleb määrata hoonestuskavas;
- Hoonemaht liigendada arhitektuurselt kaheks osaks, kasutades erinevaid välisviimistluslahendusi;
- Ehitusjoon täpsustada hoonestuskavas, tagada tuleb korrastatud asetus;
- Juurdepääsuteed avaparklatele planeerida ühiselt mitmele majale minimeerides kõvakatendiga alade pindala;
- Kui joonisel nr 3 ei ole näidatud teisiti, ei tohi reeglina avaparklad paikneda tänavale lähemal kui hoonestusjoon;
- Krundisise soiduteede ja parkimisalade kõvakatendiga alad liigendada min. 25% osas murukividega;
- Tänavaga külgnevate hoonete fassaadid joondada paralleelselt tänavaga;
- Piirdeaiad ei ole lubatud, poolprivaatsete hoovitsoonide kujundamiseks kasutada haljastust;
- Abihooned ning väikehooned ja rajatised peavad toetama krundi arhitektuurset ja ruumilist tervikut;
- Soovitatav koostada hoonete ehitusprojektile LEED- või muu samaväärne sertifikaat. LEED (Leadership on Energy and Environmental Design) on rahvusvaeliselt tunnustatud roheliste hoonete sertifitseerimissüsteem.

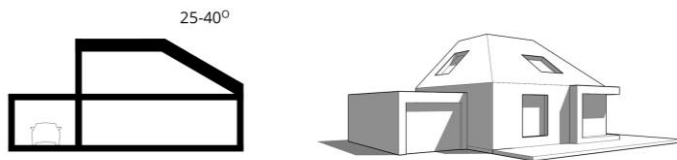
Ridaelamu (kruntidel nr 5, 6, 24, 25, 39, 40, 91-94, 106, 108-110, 112, 113):



- Korruselisus: kaks korrust;
- Katusetüüp: viilkatus;
- Katusekalle: 15-45 kraadi; boksid varieeruvate katustega, vintskapid või panipaigad võivad olla madalama kaldega;
- Katuselahendus ilma räästata või minimalistlik räästakäsitlus;
- Soklijoon ei tohi olla kõrgem kui 40 cm;
- Ridaelamul peab kombineerima kaks kuni kolm varieeruvat hoonemahu või kaldakatuse tüüpi;
- Ehitusjoon täpsustada hoonestuskavas, tagada tuleb korrastatud asetus. Ehitusjoon peab olema astmeline;

- Mitmekesisuse tagamiseks kasutada vähemalt 3-4 erinevat omavahel sobituvat hoone välisviimistluse tooni või materjali, mis tuleb määrata hoonestuskavas. Kaks kõrvuti asuvat boksi ei tohi olla sama viimistlusega;
- Ehituseks on soovitatav kasutada puitkonstruktsioone;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada ka kasutatavate ehitusmaterjalide taaskasutamise kava. Kavandada võimalikult suures ulatuses materjaliringlust;
- Krundisiseste sõiduteede ja parkimisalade kõvakatendiga alad liigendada min. 25 % murukividega;
- Tänavaga külgevate hoonete fassaadid joondada paralleelselt tänavaga;
- Ridaelamud tuleb planeerida eeshooviga, mille haljastus panustab tänavaruumi ilmestamisse;
- Piirdeaiad on lubatud vaid ridaelamute tagahoovis, piiritledes korteri privaatse ala, kuid säilitades ühiskasutuses üldala. Korteri piiratud tagahoovi ala võib olla kuni 15 m sügav, külgi piirdeks on lubatud kasutada vaid hoone fassaadikatet jätkavat piirdematerjali. Võrkpiiret võib kasutada vaid tagahoovi üldkasutuses oleva alaga piirnevas küljes;
- Lubatud rajatised peavad toetama krundi arhitektuurset ja ruumilist tervikut;
- Soovitatav koostada hoonete ehitusprojektile LEED- või muu samaväärne sertifikaat. LEED (Leadership on Energy and Environmental Design) on rahvusvaheliselt tunnustatud roheliste hoonete sertifitseerimissüsteem.

Üksikelamu (kruntidel nr 12-22, 73-90):



- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Katusetüüp: püramiid- ehk telkkatus (väiksematel osadel võib kombineerida lamekatusega);
- Katusekalle: põhimahul 25-40 kraadi (väiksematel osadel võib kasutada lamekatust);
- Katuselahendus ilma räästata või minimalistlik räästakäsitlus;
- Vintskappide osakaal kaldakatusel võib olla kuni 33% katusekülje kogupikkusest;
- Põhimahu kohustuslik ehitusjoon: 5 m tänavapoolsest krundipiirist kruntidel 78-81 ja 88-90; 7 m tänavapoolsest krundipiirist kruntidel 12-22, 73-77 ja 84-87; kruntidel 82 ja 83 kohustuslikku ehitusjoont ei määrata;
- Hoone põhimahust enduvad või eraldiseisvad autovarjualused lahendada lamekatusega. Hoone põhimahust enduvad või eraldiseisvad autovarjualused peavad astuma kohustuslikust ehitusjoonest vähemalt 1,5 m tagasi (kohustuslikust ehitusjoonest hoovi poole).
- Välisviimistluses kasutada omavahel kokku sobivaid, naturaalseid ja looduslikke (loodusega hästi harmoneeruvaid) toone; keelatud on erksad värvid; hoone(te) tooni(de) valik peab ühtlasi kokku sobima ka naaberhoonetega;
- Ehituseks on soovitatav kasutada süsinikuneutraalseid puitkonstruktsioone;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kasutatavate ehitusmaterjalide taaskasutamise kava. Kavandada võimalikult suures ulatuses materjaliringlust;
- Abihooned ning väikehooned ja rajatised peavad toetama krundi arhitektuurset ja ruumilist tervikut;
- Soovitatav koostada hoonete ehitusprojektile LEED- või muu samaväärne sertifikaat. LEED (Leadership on Energy and Environmental Design) on rahvusvaheliselt tunnustatud roheliste hoonete sertifitseerimissüsteem.

Kaksikelamu (kruntidel nr 7-11):

- Katusetüüp: püramiid- ehk telkkatus (väiksematel osadel võib kombineerida lamekatusega);
- Katusekalle: põhimahul 25-40 kraadi (väiksematel osadel võib kasutada lamekatust);
- Katuselahendus ilma räästata või minimalistlik räästakäsitlus;
- Vintskappide osakaal kaldakatusel võib olla kuni 33% katusekülje kogupikkusest;
- Hoone põhimahust väljaastuvad või eraldiseisvad autovarjualused lahendada lamekatusega;
- Ehituseks on soovitatav kasutada süsinikuneutraalseid puitkonstruktsioone;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kasutatavate ehitusmaterjalide taaskasutamise kava. Kavandada võimalikult suures ulatuses materjaliringlust;
- Abihooned ning väikehooned ja rajatised peavad toetama krundi arhitektuurset ja ruumilist tervikut;
- Soovitatav koostada hoonete ehitusprojektile LEED- või muu samaväärne sertifikaat. LEED (Leadership on Energy and Environmental Design) on rahvusvaheliselt tunnustatud roheliste hoonete sertifitseerimissüsteem.

Ärihooned (kruntidel nr 63-67):

- Korruselisus: kuni kolm korrust;
- Katusetüüp: püramiid- ehk telkkatus (väiksematel osadel võib kombineerida lamekatusega) või viilkatus või kald- ehk pultkatus;
- Katusekalle: põhimahul 25-40 kraadi (väiksematel osadel võib kasutada lamekatust);
- Katuselahendus ilma räästata või minimalistlik räästakäsitlus;
- Ehituseks on soovitatav kasutada süsinikuneutraalseid puitkonstruktsioone;
- Ehitusprojekti koosseisus tuleb esitada kasutatavate ehitusmaterjalide taaskasutamise kava. Kavandada võimalikult suures ulatuses materjaliringlust;
- Abihooned ning väikehooned ja rajatised peavad toetama krundi arhitektuurset ja ruumilist tervikut;
- Hoonemaht liigendada kaheks väiksemaks osaks;
- Kõrvuti asetsevatel kruntidel tuleb mitmekesisuse tagamiseks kasutada erinevaid väliviimistlusmaterjale;
- Juurdepääsuteed avaparklatele planeerida ühiselt mitmele majale minimeerides kõvakatendiga alade pindala;
- Kui joonisel nr 3 ei ole näidatud teisiti, ei tohi reeglina avaparklad paikneda tänavale lähemal kui hoonestusjoon;
- Krundisiseste sõiduteede ja parkimisalade kõvakatendiga alad liigendada min 25% osas murukividega;
- Tänavaga külgnevate hoonete fassaadid joondada paralleelselt tänavaga;
- Soovitatav koostada hoonete ehitusprojektile LEED- või muu samaväärne sertifikaat. LEED (Leadership on Energy and Environmental Design) on rahvusvaheliselt tunnustatud roheliste hoonete sertifitseerimissüsteem.

Lasteaia-kogukonnahoone (krundil nr 117):

- Korruselisus kuni kaks;
- Keskuse olulisima avaliku hoone katusekallete lahendust ei piirata;
- Lasteaia hoone projekteerimisel tuleb arvestada määrusega *Tervisekaitseõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule* (VV 06.10.2011 määrus nr 131);
- Lasteaia-kogukonnahoonele tuleb projekteerimise eelselt koostada vähemalt kolm arhitektuurset ideelahendust (vähemalt kolmelt erinevalt autorilt). Minimaalse ideelahendust vajava ala moodustavad krundid nr 117, 120 ja nendega piirnev tänavamaa.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma hoone planeeritud kõrguse mahtu. Päikesepaneelide rajamine maapinnale ei ole lubatud. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejad ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejad.

Hoonete projekteerimise etapis konsulteerida geoloogiainseneriga, et selgitada välja sobivaimad tehnilised lahendused hoonete rajamisel ja leida viisid, kuidas hoonete alusel alal pinnasekiht eemaldada ning kasutada seda läheduses haljastuses (nt müratõkkevalli ehitamisel).

Kogukonnatunde tugevdamiseks kujundada tänavanimede sildid, muud tähised ja viidad (nt märkida ära külaliste parklad, suunad mängu- ja spordiväljakutele, mängu- ja spordiväljakute reeglid jmt) ühtses stiilis.

3.6 Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Olemasoleva põllu- ja metsamaa asendumisel uue asumiga muutub maastik ja vaated (nii tugimaanteelt kui naabermaaüksustelt), mistõttu on oluline hoonete, teede ja haljasalade projekteerimisel rõhku panna haljastus- ja kujunduslahendusele, sh maksimaalselt olemasolevat haljastust säilitades, et tekiks atraktiivne uus keskkond.

Kogu planeeringuala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt tänavate projektidest ja vastava arenduskvartali lahendusest. Vertikaalplaneerimisel arvestada vajadusega tagada maksimaalselt olemasoleva haljastuse säilimine (puude ellujäämine soovitud aladel) ja asjaoluga, et sademevesi ei valguks vabalt naaberkruntidele ja -kinnistutele ning teemaadele. Lubatud on maastikuarhitektuursed võtted sademevee suunamiseks.

Kaevetööde organiseerimisel ladustada olemasolev peamine kasvumullakamar ajutiselt vahetult vabadele aladele, mille piires ehitustöid ei ole sama etapi piires kavandatud. Elamualade ümbruse lõplikul planeerimisel kasutada seda kohapealset pinnast maksimaalselt haljasalade kujundamisel.

Üldised põhimõtted projekteerimise etapis arvestamiseks:

- Uue asumi keskele on planeeritud terviklik roheala (park). Terviklikul rohealal on eesmärk säilitada võimalikult looduslähedane ja loomuliku haljastusega keskkond, mida on võimalik saavutada kasutades võimalikult palju kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke liike. Puudesalud peavad moodustama roheline puhvri eluhoonete ja kogukondliku tegevuse vahel. Pargi sisemuses tuleb pakkuda vaheldust ja loomingulist vabadust avarate murualadega. Lasteaia hoovialale kavandada puudesalu, mis pakub võimalust näha projekteerimisel ette ka looduslikumat, vaba mängu soosivat mänguala ja õuesõppeklassi ning seob lasteaia orgaaniliselt rohealaga üheks tervikuks.
- Hoonete ümbruses tuleb kasutada mitmerindelist ja võimalikult vähe hooldust vajavat haljastust (väiksem hooldusvajadus (harvem niidetavate alade kavandamine) aitab vähendada ebasoodsat mõju pinnasele.
- Madalhaljastuses on soovitatav hoonete vahetud ümbrused katta muruga, kuid vähem käidavates vahetsoonides ning puudealuste juures tuleb rohttaimestik projekteerida niidu põhimõttel, mis ei vaja regulaarset niitmist, samas täiendab oluliselt liigirikkust.
- Tänavahaljastuses tuleb maksimaalselt vältida regulaarseid üheliigilisi puuderidasid. Vaba paigutusega tänavapuudega (üksikpuud, puuderühmad) saab liigendada tänaväärseid parkimistaskuid. Puuderühmi tuleb projekteerimisel ette näha ka kõvakattega keskele väljakule ja parklatesse, et vältida kuumasaarte teket. Kõrghaljastust tuleb täiendada madalhaljastusega (põõsarühmad, püsikud, niidutaimestik) ohututes tsoonides, kus see ei piira nähtavust.
- Pargis asuvad tegevuspunktid tuleb kavandada avatud ruumi põhimõttel, et pakkuda tegevusi võimalikult laiale sihtgrupile ja vältida alade ranget jagunemist nt eagruppide järgi.
- Vähemalt kolmekorruseliste korterelamute hoonegruppides tuleb ette näha mänguväljakud vähemalt väikelastele;
- Pargialal tuleb ette näha vähemalt üks piiratud ala koerte mänguväljakuks;
- Kuna päikesepaneelide tootlikkus väheneb mistahes objekti varjutuse tõttu, tuleb puude(gruppide) kavandamisel arvestada päikesepaneelide asukohtadega hoonete katustel.
- Idaringtee poolsetel kruntidel on müra leevenduseks planeeritud müratõkkevall. Arvestatud on ka vajadusel müratõkkevalli ehitamisega tugimaantee nr 95 poolsetel kruntidel. Müratõkkevalli rajamiseks on võimalik kasutada arendusalalt kooritavat pinnast (maksimaalselt lokaalselt) ja tekitada võimalikult avarad ning tasased tagaaiad elamutele. Valli elamute poolne külg on kavandatud võimalikult vabakujuliselt ja laugete nõlvadega, et laugemad nõlvad oleks vajadusel mugavamalt niidetavad ja kasutatavad ning ei häiriks silma. Vall tuleb kogu pikkuses haljastada eriliigiliste puudega, valli järsem, Idaringtee poolne külg kinnitatud põõsastega.

Nõuded projekteerimiseks:

- Tänavavõrgu, avalike haljasalade kui ka elamumaade projekteerimisel peab projekteerimismeeskonnas olema vähemalt volitatud maastikuarhitekt tase 7 kutsetunnistusega maastikuarhitekt, kelle poolt projekteeritakse välisruum, sh haljastus, arhitektuurilised väikeehitised, kõvakatted, vertikaalplaneerimise ja sademevee põhimõtted tervikuna, võttes arvesse arhitektuurikonkursi ja seda täiendava käesoleva detailplaneeringuga antud ideesid ja põhimõtteid;
- Elamu- ja ärimaadel näha vähemalt 30% krundi pindalast ette haljasalaks, sh vähemalt 10% haljasalast peab moodustuma kõrghaljastus;
- Lasteaia krundil peab haljastuse osakaal olema vähemalt 50%, sh vähemalt 25% haljasalast peab moodustuma kõrghaljastus;
- Jäätmete kogumispunkti krundil nr 116 peab haljastuse osakaal olema vähemalt 60%, sh vähemalt 30% haljasalast peab moodustuma kõrghaljastus;
- Nii eramaadel kui ka avalikel aladel peab osa haljastusest olema vilju andev puittaimestik;

- Haljasaladel kasutada mitmerindelise haljastust, sh nii leht- kui okaspuu- ning põõsaste liike, püsikuid, lilli jm;
- Kortermajadele tuleb projekteerimisel kavandada väikesed jagatud viljapuuaiad, mis lisavad kodusust;
- Avaliku haljasala haljastamisel tuleb puittaimede (puud/põõsad) võrade alused alad kui ka avatud rohhtaimestatud alade puhul tagada vähemalt 1/3 pindalast niidutaimestiku kasutamine ja vastav hooldus - niitmine maksimaalselt 1-2 korda aastas, arvestades sh lindude pesitsusaja ja niidutaimestiku seemnete valmimisega. Sama on soovitatav ka koduaias;
- Haljastuses kasutada looduslikke piirkonnale iseloomulikke liike ja tulevenalt arhitektuurkonkursi ideest on vajalik läbivalt projekteerida vabakujuline lahendus;
- Tänavamaa puittaimestik jm haljastus tuleb tervikuna üheaegselt projekteerida kogu tänavaruumi tulevaste tehnovõrkude jm rajatistega põhimõttel, et tänavamaa puittaimestikule jääb piisav kasvuruum ja tulevased tehnovõrgud kaitsevöönditega saavad selleks planeeritud, projekteeritud ja ehitatud maksimaalselt tänavahaljastusega arvestavalt;
- Tänavamaale istutatava kõrghaljastuse (istik) kõrgus peab olema vähemalt 3 m;
- Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega;
- Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda vastava arenduskvartali ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega (sh ka ridaelamute ees- ja/või tagaaiad mahus, mis tagab ühtse võidutöö ja planeeringulahenduse kontseptsiooni);
- Ärimaa kruntidel tuleb ette näha töötajatele ja vajadusel ka klientidele (sõltuvalt äriotstarbest) n-õ rohelised puhkenurgad;
- Lasteaia territooriumi haljastuse projekteerimisel näha ette uusistutuste asukohad soovituslike puu-, põõsaste ja püsikute liikidega, kuid nende osaline rajamine on soovitatav kavandada lasteaia lastel endil (reserveerida sobivad alad), nt lõpetajad või mõne muu lasteaiaga seotud sündmuse/tegevuse puhul. Projekteerimisel näha ette ka vastavad haljasalad väliklassi ja puhkealade piirkonda, kus õppetöö raames on võimalik lastel endil taimmaterjali istutada (lilled, maitsetaimed, köögiviljad vmt) ja nende eest hoolt kanda. Õue-, mängu- ja spordiväljakute lahendus, sh lasteaia territooriumi valgustus anda hoone ehitusprojekti mahus. Projekti koostamisel arvestada määrusega *Tervisekaitse nõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule* (VV 06.10.2011 määrus nr 131).

Planeeritud kruntidel on piirete kasutamine lubatud järgmiselt:

- Üksik- ja kaksikelamute krundid on lubatud piirata kõikidest külgedest krundi perimeetril. Piire peab jääma maapinnast vähemalt 15 cm kõrgusele, et seeläbi võimaldada (linna)elustiku (siilid jms) vaba liikumist. Piirded peavad olema vähemalt 30% ulatuses läbinähtavad (ei kehti haljaspiiretele). Piirete materjaliks peab olema vertikaalne ja sõre puitlipp. Piirete maksimaalne kõrgus on lubatud 1,4 m;
- Ridaelamutel on krundi perimeetril piirete rajamine keelatud. Eeshoovis on lubatud haljaspiirded ning tagahoovis kuni 15 m kauguseni hoonest ja boksi laiuselt fassaadikattematerjali jätkav külge- ning otsapiire, otsapiire võib olla ka võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,4 m. Piirde rajamise korral tuleb see rajada ehituse käigus ühtselt kogu hoonele;
- Kortermajade kruntidel on piirded keelatud;
- Lasteaia territoorium, v.a parkla ala tuleb piirata kõikidest külgedest. Piire kavandada hoonestuse arhitektuurse lahendusega sobiv kõrgusega kuni 1,5 m ja läbinähtavusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Autotranspordi (majandus- ja teenindustransport) ning jalakäijate juurdepääsudele näha ette suletavad väravad;
- Ärihoonete kruntidel on piirete rajamine keelatud, v.a majandushoovi jms krundi majandussuunitlusega osad, mille piiramine on turvalisuse kaalutlustel vajalik (kõrgus kuni 2 m).

Avalikele haljasaladele jäävad mängu- ja spordiväljakud on lubatud piirata vajadusel (nt väikelaste ala turvalisuse kaalutlustel). Lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Linnaaiandus

Kortermajade lähedusse ümber keskse pargi on kogukonna ühiskasutusse kavandatud linnaaiandus (konteinerkastid, kasvuhooned), kus soovijatel on võimalik ise toitu kasvatada ja proovida aianduse tervistavat mõju. Linnaaianduse tarvis saab kastmiskastist võtta nt kortermajade katusepindadelt kogutavast sademevee kastist ja/või rohealale kavandatud tiigist.

Eramulike väikeste kortermajade vahele on võimalik elanikel endil rajada kogukondlikud puuvilja- ja maitsetaimede aiad. Rohevõrgustiku toetuseks kavandada liigirikkaid madalhaljastusega haljasribasid (nt teede äärtes), mis ei vaja regulaarset pidevat niitmist ega hooldust.

Avalik pargiala

Planeeringuala keskmesse, kruntidele nr 115 ja 118, on planeeritud avalik pargiala. Lõunapoolse Nõlvakaare elamupiirkonnaga on pargiala seotud läbi planeeritud krundi nr 114. Perspektiivsed ühendused naaberaladega on ette nähtud planeeritud kruntide nr 119 ja nr 124 (pargitänav) kaudu.

Terviklik keskne pargiala on jaotatud kaheks suureks pooleks, millele on kavandatud erinev iseloom: idapoolse ala osas on ettepanek koondada seal sportlikud tegevused, läänepoolisel alal aga mängulisema iseloomuga jm erinevad puhketgevused, nt kohad piknike pidamiseks ja kogukondlikuks suhtlemiseks. Läänepoolset pargiala on mõeldud ilmetama ka tiik ja positiivne pinnavorm.

Pargiala täpne lahendus, sh koos teedevõrgustikuga, tuleb anda projekteerimise käigus.

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualale on kavandatud terviklik uus asum erinevate elamutüüpidega ning teenindavate äri- ja ühiskondlike hoonetega. Tehnovõrkude osas on vajalik elektri-, side- ja veeühendus ning tagatud peab olema kütte ja reovee kogumine/suunamine ning lahendatud sademevesi.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud allpool teemade alapeatükkide kaupa ja põhimõtted kajastatud joonisel nr 5.

Arvestades, et planeeritud tänava elemente (joonisel nr 6 kajastatud ristlõikeid) on projekteerimisel lubatud muuta/täpsustada (vt ka ptk 3.4), on lubatud projekteerimise käigus muuta/täpsustada ka tehnovõrkude lahendust/asukohti, sh alajaamade asukohti.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

3.7.1 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud lähtuvalt Tartu Veevärk AS 04.07.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/414 (kehtivad kaks aastat) koostöös Altren Projekt OÜga.

Planeeritud kruntide veega varustamiseks on planeeringuala tänavatele kavandatud veevarustuse ringvõrk alates Kõrveküla-Tartu tee De 355 veetorustikust, torustik on ette nähtud ringistada olemasoleva De 225 veetoriga Nõlvakaare tänaval ning De 110 veetorustikuga Koidu tänaval. Kavandatava veevõrgu dimensioneerimisel tuleb lähtuda eelprojektist (Altren Projekt OÜ tööst nr VK1638).

Olemasoleva Sutemetsa katastriüksuse piirkonnas (valdavalt planeeritud arenduskvartali nr 2 piirkonnas) on veetoru ots kavandatud Idaringtee L3 katastriüksuselt läbi Stardiraja tänav L4 katastriüksusele. Olemasoleval Sutepõllu katastriüksusel (planeeritud arenduskvartalite nr 9 ja 10 piirkonnas) on veetoru pikendamine planeeritud kavandatavas teekoridoris (planeeritud krunt nr 124) Pendipõllu katastriüksusele (kt 79401:001:0691).

Planeeritud magistraal- ja jaotustorustikud on kavandatud avalikku kasutusse määratud teede ja tänavate alla.

Igale planeeritud krundile tuleb projekteerida eraldi veeühendustoru krundiga piirnevalt avalikul teemaal asuvalt tänavatorustikult.

Torustikule on planeeritud hüdrandid vastavalt kehtivatele õigusaktidele (vt ptk 3.8).

Kõigile peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kruntide liitumispunktidele tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga.

3.7.2 Reoveekanalisisatsioon

Planeeringuala reoveekanalisisatsioonivarustus on planeeritud lähtuvalt Tartu Veevärk AS 04.07.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/414 (kehtivad kaks aastat).

Detailplaneeringuala reoveekanalisisatsiooni eesvooludeks ja ühenduskohtadeks olemasoleva võrguga vastavalt eelprojektile on: 1) Keskuse tee reoveekanalisisatsioonitorustik De 400, 2) Koidutähe tänava reoveetorustik De 200 ning 3) Koidu tänava reoveetorustik. Koidutähe tänaval asuv De 160 reoveetorustik tuleb asendada De 200 toruga kuni Rähni põik 6 kinnistu juures asuva De 200 torustikuni.

Planeeritud tänavatele on ette nähtud iseoolne reoveekanalisisatsioonitorustik kuni eesvooludeni. Võimalikul maksimaalsel määral tuleb planeeringuala reovesi juhtiga Keskuse teel asuvasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Koidu elamurajoonis asuvad eesvoolud läbivad pumplat, korterelamute reovee suunamist pumplasse tuleb minimeerida.

Keskuse teel asuvast eesvoolust De 400 kuni planeeringualani on reoveetorustik kavandatud läbimõõduga De 400. Planeeringuala sisesed torustikud tuleb dimendioneeris ehitusprojekti koosseisus valgala vooluhulga alusel.

Igale planeeritud krundile tuleb projekteerida eraldi ühendustoru krundiga piirnevalt avalikul teemaal asuvalt tänavatorustikult.

3.7.3 Sademevesi

Planeeringuala sademeveekanalisisatsioonivarustus on planeeritud lähtuvalt Tartu Veevärk AS 04.07.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/414 (kehtivad kaks aastat) ja planeeringuvõistluse võidutöö kontseptsioonile.

Kogu asumi (selle siseselt kvartalite) sademeveesüsteemid on ette nähtud lahendada tervikuna, mis võimaldab maksimaalselt rakendada säästvate sademeveesüsteemide

põhimõtteid (aitab vältida ebasoodsat mõju veerežiimile). Süsteemi projekteerimisel tuleb arvesse võtta olemasolevat reljeefi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi, sh pinnasevee taseme kõrgust, mis määravad üldised maapinna kalded eesvooluni ja sellega ühtlasi ka sademeveesüsteemi puhul voolusuunad ning piirkonnad, kus on võimalik immutamine. Üldine põhimõte on, et sademeveest vabanemiseks tuleb kasutada: 1) looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekke kohas eelkõige maastikukujundamise kaudu (aladelt kokku kogutud ja puhastatud vesi suunata rohealadele, kujundatud vihmaeda, (viibe)tiiki, (imb)kraavi vmt) ja 2) juhtida ala(de)lt kogutud ning vajadusel puhastatud sademevesi ühisorustiku ja kraavide/nõvade kaudu eesvooludesse (valla territooriumil asuvatesse sademeveesüsteemidesse).

Hoonete katusevee jt kõvakattega pindade sademevett on soovitatav lokaalselt võimaluste piires immutada n-ö imbpeenardes ja kasutada seda nutikalt haljasalade kujunduses. Imbpeenarde abil saab puhastada ka tänavatelt jt kõvakatetelt kogunevat sademevett. Selleks on soovitatav juhtida kõvakatetelt kogunevat sademevesi pinnapealselt vastavate puhastava toimega imaladeni ning vältida äärekividega tekkivaid rentsleid, restkaevude ja üldiselt sademevee kanaliseerimist.

Tänavatel on torustikuga koos ette nähtud nõvad. Projekteerimisel tuleb maksimaalselt leida lahendused, kus torustike kasutamine oleks minimaalne.

Läänepoolsele avalikule pargialale on kavandatud tiik vee- ja kaldataimedega, mis on ühtlasi sademevee kogumise keskseks kohaks. Tiigist suundub liigvesi ülevooluna truupide abil potentsiaalse eesvooluni kõige madalama arendusala suunas. Detailplaneeringuala sademevesi on võimalik juhtida valla territooriumil asuvatesse sademeveesüsteemidesse.

Projekteerimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused ja tehniline lahendus kooskõlastada vallavalitsuse ja eesvoolude valdajatega (piirkonnas puuduvad AS-le Tartu Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid).

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademevee eelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Arvestades kliimamuutustest põhjustatud sademete hulga suurenemist, tuleb lahenduste projekteerimisel kruntidel arvestada järgnevaga:

- Näha ette meetmed sademevee äravoolu aeglustamiseks selle tekkekohas ja juhtida sealt edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga (nt kraavid, lohud jms, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik, ja vesi saab aurustuda);
- Kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (muru- või sillutiskivi vmt sademevee käitlemist võimaldav viis);
- Hoonete katustelt formeeruv sademevesi on puhas ning selle võib koguda sademeveemahutisse ja taaskasutada (nt kogukonnaaia tarbeks).

Kõvakattega parklatelt ja liikluspindadelt tekkiv sademevesi tuleb vajadusel (lähtuda parkla suurusest ja projekteerimise ajal kehtivatest nõutest) enne sademeveekanaliseerimise ja kraavidesse ning pinnasesse juhtimist puhastada. Puhastatud sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele.

Vajadusel võib rajada drenaaži.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine planeeritud reoveekanaliseerimistorustikku ning planeeringuala naabermaauksustele on rangelt keelatud. Krundisise sademevee torustike ja võimalike püüdurite asukohad täpsustatakse eraldi projekti(de)ga.

3.7.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 03.06.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 410621 (kehtivad kuni 03.06.2024).

Üldine elektrivarustus on kavandatud maakaablitega liitudes elektrivõrguga. Täiendavalt on ette nähtud päikeseenergia kasutamine hoonete (katuse)pindadel. Elektrivarustuse projekteerimisel tuleb arvestada elektrisõidukite laadimistaristu vajadusega. Laadimispunktid elektriautodele tuleb ette näha vastavalt *ehitusseadustikule*.

Detailplaneeringu alal, kruntidel nr 32, 115, 116, 118, 120 on ette nähtud kohad kuuele uuele komplektalajaamale (maakasutusõigus on tagatud servituudialana, eraldi krunte ei ole moodustatud). Alajaamade asukohad on kavandatud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritavate teede äärde. Alajaamade asukohad täpsustuvad projekteerimisel, mille käigus tuleb arvestada, et alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uute alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliniididega ERMI 343 10/0,4 kV (kt 79403:002:1565, ERM-i hoone põhjaküljes) ja Ülejõe 110/10 kV (Roosi tn 80, kt 79512:033:0005) alajaamadest (vt joonis nr 7).

Uutest planeeritud alajaamadest on planeeritud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliniidid. Objektide elektrivarustuseks tuleb kruntide piiridele projekteerida 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Kilpide asukohad määratakse projekteerimise käigus, sh on soovitatav näha kilbid ette mitmekohalistena. Kilbid peavad asuma alati vabalt teenindatavas asukohas.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb projekteerida maakaabliga.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeringualale on kavandatud ka päikesepaneelide rajamise võimalus (vt täpsemalt ptk 3.5, 3.6 ja 3.10.3).

3.7.5 Välisvalgustus

Välisvalgustus on ette nähtud kõikidel avaliku kasutustega aladel (tänavad, pargid) ja eramaadel (elamu- ja ärimaad) ning lasteaia-kogukonnakeskuse krundil (õue- ja parkimisalade valgustus).

Välisvalgustus tuleb kavandada võimalikult energiasäästlik, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavust, tekitada minimaalne häiring elusloodusele (sh linnud). Välisvalgustusel tuleb lähtuda põhimõttest nii vähe kui võimalik, nii palju kui vajalik.

Tänavavalgustus ja avalike parkimisalade valgustus on soovitatav kavandada dimmerdatav. Öisel ajal reguleerida valgustus 15% võimsusele. Elusloodusele minimaalse häiringu tekitamise eesmärgil kasutada tänavalgusteid, mis võimaldavad lisaks dimmerdamisele reguleerida kellaajaliselt või liikumisanduri põhisel valgustemperatuuri. Tavapärane 3000K asendada öisel ajal (nt vahemikus 22:00-06:00) valgustemperatuuriga 2200K, mis ei sisalda elusloodusele häirivat kunstlikku sinist valgust.

Avalikel tänavamaadel on jalgrate valgusti soovitatavaks kõrguseks 4,5 m ja sõidutee masti soovitatavaks kõrguseks 6 m. Haljasaladel kulgeva peamise rattatee äärde on samuti soovitatav näha ette 4,5 m mastvalgustid. Haljasalade ja õuealade puhul kasutada mastvalgustite asemel pollarvalgusteid, mis näha ette valgustamiseks vaid olulisemaid sõlmkohti (teede harunemised, istekohad jmt).

Kõik valgustid (nii mast- kui pollarvalgustid) peavad olema ülevalt alla suunatud valgusega.

3.7.6 Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustus on lahendatud lähtuvalt Gren Tartu AS 27.05.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 189/22 (kehtivad üks aasta).

Planeeringuala ei asu üldplaneeringuga määratud kaugküttepiirkonnas, kuid kuna detailplaneeringuga kavandatakse ulatuslikku ja terviklikku asumit, on kaugküttega võimalik tagada suurem energiasääst ja puhtam välisõhk võrreldes mitmete alternatiivsete kütelahendustega. Kuna tarbimiskoormus on piisavalt suur, saab kaugküttevõrk toimida tõhusalt ja tarbijate huvide kohaselt.

Kuna *kaugkütteseadus* võimaldab tarbijatel lisaks kaugküttevõrgust saadavale soojusele osta ka kütusevabadest ja taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat selle tootjatelt, on soojavarustuse lahendus võimalik nii kaugkütte baasil kui lokaalselt, kui kasutatakse kütusevabadest ja/või taastuvatest allikatest muundatud soojusenergiat (nt puidukatel, maaküte, päikesepaneelid jmt). Põhilise soojavarustusena on siiski ühislahendusena planeeritud kaugküte. Erandid on lubatud üksik- ja kaksikelamute kruntidel ning teistel kruntidel vastavalt õigusaktidele. Üksik- ja kaksikelamute kruntidel on soovi korral lubatud lokaalküte, kuid kütelahendus peab olema energiasäästlik. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Maakütelahenduste valikul ja ellu viimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga *Maaküte Tartu vallas* (Maves OÜ, 2020).

Soojustorustiku eelvooluks on AB Artes Terrae OÜ töös nr 1973DP3 (*Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneering, Tehnovõrgud*) planeeritud soojustorustik.

Soojustorustik on planeeritud tänavamaale haljasala või jalgte alla. Soojustorustike projekteerimisel tuleb arvestada planeeritud ja rajatava kõrghaljastusega, tagamaks soojustorustike vajaliku kaitsevööndi ja kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused.

Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 *Linnatänavad* nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Projekteerimiseks tuleb võrguettevõtjalt taotleda projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttestorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

3.7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS 12.05.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36450483 (kehtivad kuni 11.05.2023).

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev 5276, vt joonis nr 1) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Paigaldada sidekanali kaarele (vt joonis nr 1 lilla joon) sidekaev KKS2. Alates planeeritud sidekaevust paigaldada 4-avaline multitoru arendusala keskele. Paigaldada sinna sidekaev KKS2. Paigaldada arendusalas strateegilistesse punktidesse sidekaevud KKS2 ning ühendada need omavahel 7-avalise multitoruga. Sidekaevudest viia igasse hoonesse vähemalt 4-avalised multitorud, eramajadel võivad olla 1-avalised. Paigaldada alates sidekaevust 5276 48-kiuline optiline kaabel arendusala keskele. Magistraalkaablitena sidekaevude vahel kasutada 48-kiulisi kaableid ning hoonetesse 24-kiulisi kaableid. Kasutada

1/4 ja 1/32 splittereid. Koostada kiuskeem ning kooskõlastada see Telia Eesti AS-ga. Sidekaevus 5276 keevitada 16 kiudu piirkonda. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Ridamajadel, paarismajadel ja ärimajadel peab jõudma igale äri- ja elupinnale optiline kaabel. Ruumide sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

Lähtuda Telia dokumentidest *Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades* ja *LAN sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades*.

3.7.8 Maaparandus

Sutepõllu maaüksusel paiknevad drenaažitorude- ja kollektorite „ülemised otsad“, st drenaaživesi voolab Pendipõllu maaüksuse (kt 79401:001:0691) suunas. Põllumajandus- ja Toiduameti seisukoha kohaselt ei ole vaja Sutepõllu maaüksusele kruntide planeerimisel arvestada seal paiknevate drenaažitorude säilitamise või rekonstrueerimise vajadusega, st arenduse käigus on võimalus otsustada säilitamise või rekonstrueerimise üle.

Ulatusliku uue asumi rajamisel tuleb eeldatavalt sademeveesüsteemid ja drenaažitorustik siiski likvideerida. Likvideerimine lahendada selliselt, et välistatud oleks liigniiskete alade teke asumi enda ja naaberaladel.

Maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõpetamise soovi korral tuleb Põllumajandus- ja Toiduametile esitada vastavasisuline taotlus. Kõik maaparandussüsteemi maa-alal paiknevate drenaažisüsteemide rekonstrueerimised, ümberehitused ja/või likvideerimised tuleb eelnevalt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga ning vajadusel taotleda projekteerimistingimused. Kõik maaparandussüsteemi maa-alale kavandatavate ehitiste ehitusloa eelnõud (ning järgnevalt kasutusloa eelnõud) tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

3.8 Tuleohutus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, mille § 7 lg 3 p 3 kohaselt on planeeritud hoonete eripõlemiskoormus vastavalt hoonete kasutusotstarvetele alla 600 megadžauli ruutmeetri (MJ/m²) kohta (nt eluhoone, büroohoone, restoran, majutusruum) ja 600-1200 megadžauli ruutmeetri (MJ/m²) kohta (nt kauplustel). Vastavalt hoone suurima tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormusest peab hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas¹⁴ olema 10 l/s (alla 600 MJ/m² tulesektsioonide puhul) ja 20 l/s (600-1200 MJ/m² tuletõkkesektsioonide puhul). Veevooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Hoonete tuletõkkesektsioonide eripõlemiskoormus ja sellest tulenev normikohane vooluhulk tuleb täpsustada hoonete projekteerimisel.

Tartu Veevärk AS tagab ühisveevärgist hüdrantide vooluhulga 10 l/s. Kui projekteerimisel selgub, et vajalik on tagada vooluhulk 20 l/s, tuleb puuduoleva vooluhulga tagamiseks rakendada vajalikke tehnilisi lahendusi (nt rajada maa-alused tuletõrjervee mahutid).

Veevõtukohta kaugus peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel, kaugust mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Planeeritud avalike tänavamaa aladele on planeeritud hüdrandid vajaliku sammuga. Projekteerimisel tuleb hüdrantide asukohad täpsustada.

Planeeritud hooned on tuleohutuse järgi liigitatud¹⁵ valdavalt I (eluhooned) kasutusviisiga hooneteks, aga väiksemas mahus on lubatud ka II (majutushooned), III (hoolekandehooned), IV (kogunemishooned) ja V (kontorid) kasutusviisiga hooned. Planeeritud hoonete minimaalne

¹⁴ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord"

¹⁵ Siseministri 30.03.2017. a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Lisa 1

tulepüsivusklass on TP3. Ehitiste täpne tulepüsivusklass ja tule levikut takistavad ehituslikud abinõud tuleb määrata projekteerimise käigus.

Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega (näiteks tulemüür või vastava tulepüsivusega välisseinad). Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Rõdud võivad olla lähemal kui 8 m, kui need on mittepõlevast materjalist, kavandatud eenduvate üksikute osadena ning on täidetud tuleohutusnõuded.

Planeeritud hoonestusalad on üldjuhul määratud naaberkruntidest normikohasele kaugusele. Eranditeks on korterelamute krundid, et ühiselt lahendada nt abihoonete paiknemine, ja ärimaa krundid, et võimaldada soovi korral kruntide liitmine.

Operatiivsõidukite juurdepääsud on tagatud planeeritud avaliku kasutusega teedelt.

Hoonete tuleohutuse täpsed lahendused tuleb leida edasisel projekteerimisel, st projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjerveevärgi lahendamisel.

Kui kehtivate määruste, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest kalduakse kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt.

3.9 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riske reguleerib standard 809-1:2002. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- Sotsiaalselt tugevalt seotud asum, kus kogukondlik suhtlus tagab tugeva n-õ naabrivalve;
- Avalike territooriumi osade valgustatus, mis aitab ära hoida kuriteohirmu;
- Vajalike alade (privaatsete ja poolprivaatsete osade, (väike)laste mänguterritooriumid) tarastamine, et tagada turvalisus;
- Alade kõrge kvaliteet läbi haljastus- ja heakorra lahenduse.

Hoonete ja territooriumite projekteerimisel ning hilisemal rajamisel/kasutamisel tuleb arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgneva:

- Paigaldada videovalve;
- Liituda naabrivalvesüsteemiga;
- Hoida alad alati korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringuala laiendamise otsuse¹⁶ osana on antud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Eelhindangu tulemusel jõuti järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule ei ole vaja algatada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Ebasoodsate mõjude välistamiseks on planeeringulahenduses arvestatud eelhindangus käsitletud leevendavate meetmetega.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine, kuid projekteerimise hetkel tuleb lähtuda kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest ning õigusaktidest. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju.

¹⁶ Tartu Vallavalitsuse 28.04.2022 korraldus nr 410

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on peamiselt ehitustegevuse ajal ja nende ulatus piirneb valdavalt planeeringu- ning selle mõjualaga.

3.10.1 Põhja- ja pinnavesi, heitvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub suuremal osal planeeringualast suhteliselt kaitstud alal, vaid ala läänepoolne serv jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega alale. Veeühendus kavandatakse ühisveetorustikult ja reovesi on samuti ette nähtud suunata ühiskanalisatsiooni. Seega kavandatav tegevus põhja- ega pinnavee seisundit ei ohusta.

3.10.2 Jäätmed

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb projektis ette näha krundi kasutusotstarbele sobivaima lahendusena kas suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada kas jäätmemajja/varjualuse alla, või süvamahutid (vajadusel ankurdada). Korter- ja ridaelamutel eelistada süvamahuteid. Ärihoonete ja avaliku kasutusega aladele (nt haljasalad, tänavad) näha ette väikesed prügikastid.

Prügikonteinerite, süvamahutite või jäätmemajade kasutamine ja täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus. Kuna korterelamud on pigem väikesed, näha korterelamude kvartalites jäätmekogumiskonteinerid või süvamahutid ette mitme eluhoone peale ühiselt.

Soodustamiseks jäätmete liigiti kogumist ja majapidamiste lähedal nende üle andmist, on krundil nr 116 ette nähtud kogu asumile avalik kogumispunkt. Kogumispunktis näha jäätmekonteinerid/süvamahutid ette erinevatele jäätmeliikidele (nt pakend, klaas, tekstiil jm) ja nende asetuse kavandamisel tuleb arvestada, et kasutamine ning tühjendamine oleks mugav, kuid samas ei oleks konteinerid tänavaruumist ja olemasolevate üksikelamute poolt vaadeldes silmatorkavad (varjestada nt haljastusega). Kogumispunktile tuleb koostada eraldi projekt, milles näidata vähemalt jäätmekonteinerite/süvamahutite maht (eraldi igale jäätmeliigile), mahutite asukohad, haljastus, juurdepääs ja välisvalgustus.

3.10.3 Energiatõhusus

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m²·a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Vastavalt kehtivale määrusele ei kohaldata liginullenergiahoone nõuet väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m².

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust

tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Päikesepaneelide kavandamisel arvestada haljastusega (ja vastupidi), kuna juhul, kui mõnele päikesepaneelile ühes reas tekib varjutus, alaneb kogu päikesepaneelide jada tootlikkus,

Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.5.

3.10.4 Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi¹⁷ kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 30-100 kBq/m³ (normaalne kuni kõrge), mistõttu tuleb projekteerimisel kaaluda radooniuuringu läbiviimist. Uuringu vajaduse peab otsustama ehitusprojekti koostaja. Vajadusel on võimalik ehituslikke meetmeid rakendada vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

3.10.5 Insolatsioon

Planeeritud hooned tuleb projekteerida kehtivaid insolatsiooninõudeid/asjakohast juhendit¹⁸ arvestades.

3.10.6 Müra ja vibratsioon, õhusaaste

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Välisõhu normtasemetega võrdlemiseks kasutatakse tavapäraselt müra hinnatud taset päeval (L_d , 7.00–23.00) ja öösel (L_n , 23.00–7.00). Müra hinnatud tase on etteantud ajavahemikus mõõdetud või arvutatud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid. Päevane ajavahemik (7-23) sisaldab ka öhtust aega (19-23), millele rakendatakse parandustegurit +5 dB.

Müratundlike alade kategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad,
- II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesutuste ning elamu maa-alad, rohealad,
- III kategooria – keskuse maa-alad,

¹⁷ <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

¹⁸ https://ekel.ee/images/Insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf

- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal ning ala maakasutuse juhtotstarve on segahoonestatav arenguala. Planeering on seega üldplaneeringuga kooskõlas ning planeeringuala (segahoonestusala) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda III kategooria alaks (keskuseala ja ühiskondlike hoonete maa-ala, kus võivad paikneda ka eluhooned). Informatiivselt võrreldakse müratasemeid ka rangemate ehk II kategooria alade normtasemetega (mida rakendatakse küll ainult puhtakujuliste elamualade puhul).

Planeeringutes ja projekteerimisel kasutatakse järgmisi müra normtasemetete liigitusi:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanäringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Planeeringust huvitatud isik tagab, et müra sihtväärtust ei ületata.

Tiheasustusala ja/või kompaktse hoonestusega piirkonda uute hoonete kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest:

- III kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 65 dB päeval ning 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolse küljel lubatud vastavalt 70 dB päeval ning 60 dB öösel;
- II kategooria alade liikluse müra piirväärtus (informatiivne) on 60 dB päeval ning 55 dB öösel, sh on hoonete teepoolse küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ning 60 dB öösel.

Planeeringuala mõjutavad olulisemad müraallikad on alaga piirnevad olemasolevad ja perspektiivsed teed (tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest ja elluviimisest huvitatud isik):

- Planeeringualaga piirneb lääneküljest Tartu – Kõrveküla tee (tugimaantee nr 95), mille liikluskoormus oli Transpordiameti 2021 liiklusloenduse andmetel ca 8 700 sõidukit ööpäevas (sh 4,5% raskeliiklust), planeeringualaga piirneva teelõigu lubatud sõidukiirus on hetkeolukorras 90 km/h. Perspektiivse olukorra hindamisel võetakse liiklussageduseks 15 000 sõidukit ööpäevas (tõenäoliselt mõnevõrra ülehinnatud prognoos) ja sõidukiiruseks 70 km/h (eeldada võib, et piirkonna välja arendamisel ning tiheasustusala laienemisel tuleb ristmike liikluse sujuvuse tagamiseks ka peatee sõidukiirust vähendada);
- Planeeringualaga piirneb lõunaküljest Tartu Idaringtee trassikoridor, mille perspektiivne liikluskoormus (aastal 2035) planeeringualaga piirnevas lõigus on varasemate hinnangute ja prognooside¹⁹ kohaselt ca 5 000 sõidukit ööpäevas. Kuna mainitud prognoosi koostamisest on tänaseks möödunud enam kui 10 aastat, võetakse võimalike mõjude alahindamise vältimiseks teelõigu perspektiivseks liikluskoormuseks suurem väärtus ehk 10 000 sõidukit ööpäevas (sh 10% raskeliiklust ja sõidukiirus 70 km/h).

Lähtudes Tartu – Kõrveküla tee perspektiivsest liikluskoormusest (kiire kasvu korral ca 15 000 sõidukit ööpäevas) võib arvutuslikult²⁰ teele lähimate kavandatud hooneteni (ca 50 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müra hinnatud tase ca 62-63 dB päeval (L_d) ning ca 54 dB öösel (L_n). Liikluse müra tase kavandatud hoonete teepoolse küljel vastab nii III

¹⁹ Vastavalt heaks kiidetud Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekti koostamise KMH aruandele (Ramboll Eesti AS, 2009)

²⁰ Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis siseriiklikult kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

kategooria alade liikluskõrguse piirväärtuse (hoonete teepoolisel küljel vastavalt 70/60 dB) kui ka II kategooria alade piirväärtuse (hoonete teepoolisel küljel vastavalt 65/60 dB) nõuetele.

Lähtudes Tartu Idaringtee perspektiivsest liikluskõrgusest (kiire kasvu korral ca 10 000 sõidukit ööpäevas) võib arvutuslikult teele lähimate kavandatud hooneteni (ca 35-40 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) ulatuda müra hinnatud tase ca 64 dB päeval (L_d) ning ca 55 dB öösel (L_n). Liikluskõrguse tase kavandatud hoonete teepoolisel küljel vastab nii III kategooria alade liikluskõrguse piirväärtuse (hoonete teepoolisel küljel vastavalt 70/60 dB) kui ka II kategooria alade piirväärtuse (hoonete teepoolisel küljel vastavalt 65/60 dB) nõuetele.

Seega on planeeritud hoonete teepoolisel küljel (samuti hoovipoolsetele külgedel, kuna hoovipoolsete alade müratase jääb reeglina ca 10-15 dB võrra väiksemaks kui teepoolisel küljel) tagatud tiheasustusaladel uute hoonete rajamise nõuded (ehk liikluskõrguse piirväärtusele vastavad tingimused hoonete teepoolisel küljel).

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohast standardit (2022. a seisuga standard *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*), mille kohaselt:

- Kavandades eluruumi 61-65 dB müratsoonis on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisiisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 40 dB. Liikluskõrgusest vähem mõjutatud hoonete puhul (sh planeeringualal asuv lasteaed) on soovitatav lähtuda välispiirde ühisiisolatsiooni väärtusest minimaalselt ca 35-40 dB;
- Büroorumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel on soovituslik välispiirde ühisiisolatsiooni väärtus ($R'_{tr,s,w}$) 30-35 dB;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel (maanteede poolsed küljed) on võimalusel soovitatav maksimaalselt ette näha üldkasutatavaid ning müra suhtes vähem tundlikke ruume (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

Teeäärsete hoonete vahelisel õuealal heade tingimuste tagamiseks (sh hoonestusalade teepoolisel osas) nähakse planeeringuga nii Tartu – Kõrveküla tee kui ka perspektiivse Idaringtee ääres ette ca 4 m kõrgused pinnasevallid, mis vähendavad mürahäiringut just teele kõige lähimate alade puhul. Võimalik mürataseme vähenemine õuealal (vahetult valli taga) jääb eeldatavasti vahemikku 5-10 dB (võrreldes eespool toodud arvutustulemustega), mis tagab head tingimused välisõhus viibimiseks ka teele lähimatel kruntidel.

On selge, et vaadeldava piirkonna puhul on siiski tegemist mõnevõrra mürarikka alaga ning seda asjaolu tuleb arvestada elukoha valikul (linnakeskkonnas on see sageli paratamatu, kuigi võrreldes nt Tartu kesklinna piirkonnaga, kus müratase on valdavalt vahemikus 65-70 dB, on antud piirkonnas siiski tagatud mõnevõrra paremad tingimused). Samuti tuleb silmas pidada, et liikluskõrguse võib teatud määral mõjuda häirivalt ka juhul, kui müra piirväärtusele vastavad tingimused on tagatud. Tugevdatud heliisolatsiooniga kaasaegsetes eluruumides on siiski võimalik tagada head akustilised tingimused ning elukvaliteet.

Vaadeldavate liikluskõrguste ning puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon.

Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmed ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*.

Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Hoonetele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* Lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane müra, vibratsiooni, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed (nt mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal; masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohi paikneda majapidamiste lähedal; kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras). Ehitustööde teostamise käigus tekkivat müra ja õhusaaste võimalikku mõju saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades, muu hulgas:

- Soovitatav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäeval ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegeid - varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida tolmuvaate ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnõrme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.10.7 Ohtliku ettevõtte ohualas paiknemine

Planeeringuala edelanurk jääb vähesel määral piirkonnas tegutseva *kemikaaliseaduse* mõistes ohtliku ettevõtte (Tartu Terminal AS Raadi tankla, Nõlvakaare tn 2, käitise ohtlikkuse klass C) ohtlikusse alasse (ohtliku ala raadius 435 m). Tartu Terminal AS Raadi tanklas on käideldavad kemikaalid bensiin, diiselmootor ja propaan-butaan ehk LPG. Ohu tüübiks on soojuskiirgus/üleriisk.

Kuna ettevõtted riskianalüüsi ei väljasta, on eeldatavalt tegemist gaasiplahvatuse üleriisku ohutsooniga ja tõenäoliselt võivad saada ohualas väljaspool hooned viibivad inimesed kergemaid tervisekahjustusi ning võivad puruneda aknad, kui ette ei jää varjestavaid hooned ning konstruktsioonilisi jm suuremaid kahjustusi ei teki. Mõju on väga lühiajaline ja ei ole võimalik ka ennetavalt teavitada.

Nõlvakaare tn 2 tankla kütusemahutid (bensiin, diiselmootor) on maa-alused, ainuke maapealne objekt on propaan-butaani (LPG) mahuti. Planeeringuala piir jääb ohuallikast ligikaudu 250 m kaugusele. Ohuallikale lähimasse piirkonda on planeeritud elamud. Ohuallika ja planeeringuala vahel on mõned teised hooned (Nõlvakaare elamupiirkonna ridaelamud ning Nõlvakaare tn 8 maaüksusele jääv äri- ja laohoone), mis planeeritavaid elamuid osaliselt või täielikult varjestavad. Lisaks näeb planeeringulahendus ette perspektiivse Idaringtee äärde ehitada müratõkkevalli, mis jääb ohuallika ja planeeritavate hoonete vahele. Tavaliste leketega seotud õnnetused planeeringualani ei ulatu.

Vedelgaasimahuti on rajatud 2021, st peale lähimate ridaelamute (Nõlvakaare tn 1, Nõlvakaare tn 3) ehitamist aastal 2019. Lähim ridaelamu (Nõlvakaare tn 1) jääb vedelgaasimahutist ca 55 m kaugusele. C-kategooria ehk ohtliku ettevõtte puhul on kohustuslik koostada teabeleht, riskianalüüs ja ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaan. Kui riskianalüüsi tulemusel on tegevusluba saadud olukorras, kus lähim elamu jääb vedelgaasimahutist ca 55 m kaugusele, siis planeeringualale kavandatav tegevus, mis jääb vähemalt 250 m kaugusele, peaks ohualast jääma piisavale kaugusele.

3.11 Servituudi seadmise vajadus

Illustreeriva lahenduse (planeeringuvõistluse võidutöö) alusel on servituudi seadmise vajadus kruntidel nr 4, 6, 23, 50, 51, 57, 63, 64, 100, 102, 103 ja 107 tagamaks jalakäijate takistuseta läbipääsud (võimaldamaks lühim tee asumi erinevatest punktidest puhke- ja pargialale). Illustreeriva lahenduse (planeeringuvõistluse võidutöö) alusel on juurdepääsuservituudi seadmise vajadus sõidukitega ligipääsuks naaberkruntidele kruntidel nr 6, 27, 37, 47, 64, 65 ning 96. Kuna planeeringus kajastatud lahendus illustreerib planeeringuvõistluse võidutööd ja täpne lahendus antakse edasisel projekteerimisel, võivad eelnimetatud servituudi seadmise vajadused muutuda. Servituutide seadmise reaalne vajadus tuleb määrata projektlahenduse alusel.

Kuna korterelamute gruppides tuleb hoonete vahel tagada jalakäijate läbipääsud (vt ptk 3.4), tuleb hiljemalt projektlahenduse koostamisel vajadusel määrata servituudi seadmine kergliikluse takistamatuks läbipääsuks.

Olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Planeeritud alajaamadele ja 10 kV maakaabelliinidele (toiteliinid ERMI 343 10/0,4 kV ja Ülejõe 110/10 kV alajaamdest) tuleb maakasutusõiguse tagamiseks seada servituut. Täpne servituudiala tuleb määrata projekteerimisel kui selguvad alajaamade ja toiteliinide tegelikud asukohad.

3.12 Planeeringu elluviimine

3.12.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringualal ja selle lähialal puuduvad mälestised ja pärandkultuuri objektid, samuti miljöoalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju. Planeeringuala ja selle mõjuala on üldplaneeringus välja toodud kui arheoloogiatundlik ala – 16. sajandist pärinev Taidla küla ase, kus on suur tõenäosus sattuda arheoloogilistele leidudele või kultuurikihile. Hoonestamise eelselt tuleb arheoloogiatundlikul alal läbi viia arheoloogilised uuringud kas jälgimise või arheoloogiliste kaevamiste meetodil. Uue asumi arendamisega võib seega kaasneda uue info saamine läbi arheoloogiliste uuringute. Ajaloolise tausta teadvustamine võib aidata omakorda kaasa uute elanike kogukonnatundele, kui osatakse väärtustada võimalikke arheoloogilisi leide ja minevikku.

Planeeringulahendus lähtub tänapäevastest põhimõtetest kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel ja avaldab seeläbi positiivset mõju juba kujunenud tüüpiliste „põlluarenduste“ piirkonnale läbi mitmekesisema ja keskkonnahoidlikuma ruumi. Peamiste põhimõtetenähtudeks on erinevad tänavaruumi lahendused, et tagada ohutu liiklemine, suurendada piirkonnas haljastuse mitmekesisust ja avaliku ruumi kasutusvõimalusi; kasutatud on erinevaid võtteid (erinevate hoonetüüpide grupid, kogukonnakeskuse hoone, keskväljak,

kogukonnaaiandus jmt) kogukondade tekke ja kogukondliku elustiili soodustamiseks ning sotsiaalmajandusliku segregatsiooni tekke vältimiseks. Sotsiaalset läbikäimist soodustab suur pargiala ja miniasumi keskus koos lasteaia (kogukonnahoone), keskväljaku ja ärihoonetega.

Praegu looduslikuna olevale alale hoonestuse, tänavatevõrgustiku ning nendega kaasnevate muude kõvakattega pindade rajamine muudab oluliselt senist keskkonda. Planeeringulahenduse koostamisel on seetõttu oluliseks peetud rakendada mitmeid keskkonnasäästlikke printsiipe (vt lk 18). Neist oluliseimad on: tervikliku sademeveesüsteemi ette nägemine teede, rohe- ja elamukruntide alal (vähendamaks kliimamuutustest tingitud riske); maksimaalselt väheste suurte tehispindade planeerimine, et vältida kuumasaarte teket (jagatud parkimine, minimaalselt vajalik parkimiskohtade arv); tervikliku roheala säilitamine (olemasoleva haljastuse maksimaalne säilitamine) looduskeskkonnale, sh inimesele jahutava mõju pakkumiseks ja looduse loomulike protsesside maksimaalseks toimimiseks; lahenduse elluviimine etappide kaupa, mis hoiab ootel arenduskvartalid maksimaalselt looduslikena ja samal ajal kohustab iga arendusetapi viima terviklikult lõpuni.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud ptk-s 3.12.2 toodud elluviimise kokkulepete osana seatud tingimuste ja nõuetega. Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku(te) finantsiliste võimalustega. Elluviimise järgselt on majandusliku mõju oht arenduste hoogustumise pidurdumine nt maailmas toimuvate sündmuste mõjul (kinnisvaraarendusi mõjutavad tegurid). N-õ poolikute arenduste riskide vähendamiseks on elluviimine ette nähtud etapiviisiliselt arenduskvartalite kaupa. Ühe arenduskvartali moodustab üks ruumiline tervikarendus koos sellega seotud tänavamaade ja vastavalt kvartalile ka ühisalast (pargialast). Arenduskvartalid tuleb välja ehitada terviklikult (v.a ärihoonete arenduskvartal nr 7). Sellega on võimalik tagada, et arendused viiakse lõpule vähemalt kvartali piires, mis aitab välistada pikalt pooleli jäävate arenduste negatiivset mõju (turvalisuse vähenemine, ebakvaliteetne hoonete vaheline ruum, poolikud tänavad jne). Mõjud majandusele on eeldatavalt positiivsed luues uute eluruumide kõrvale ka uusi töökohti (lasteaed-kogukonnahoone, ärihooned). Lubades kortermajade esimestel korrustel äripindu, on seeläbi loodud eeldused väikepoodide, kodulähedaste kontorite, iluteenuste, kohvikute, lastehoidude jms tekkeks. Iga elamualale lisanduv teisetüübiline kasutaja (kontoritöötaja, väikeäri pidaja) aktiveerib kogukondlikku ruumi hoopis teisel moel ja loob vajalikkust mitmekesisust. Paindlikud lahendused (kas eluruum või äripind, mida on saab kerge ümberkorraldusega kohaldada üheks või teiseks) võimaldavad kiirelt eluga kaasa minna vähendades mh äririske.

3.12.2 Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisele, hoonestuskavade koostamisele, arhitektuurse ideevõistluse läbiviimisele ja ehitusprojekti(de) koostamisele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistmistele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*. Kohalikul omavalitsusel jääb õigus pidada läbirääkimisi arhitektuursetes, ehituslikes ja tehnilistes detailides ning planeeringu elluviimise lepingulistest küsimustest, kui projekteerimise ajaks on toimunud planeeringu koostamise ajaga võrreldes arengud, mis aitavad hoida keskkonda ja kavandada tõhusamaid lahendusi või esitavad uusi nõudeid ja tingimusi võrreldes planeeringu koostamise aegsetega.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste, haljastuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, kui selles osas ei ole sõlmitud eraldi kokkuleppeid. Vastavate kokkulepete puudumisel on

arenduskvartali moodustava(te) krundi/kruntide igakordse omaniku kohustus omal kulul välja ehitada kvartali terviklahendus, sh seonduvad (tehno)rajatised, teed, haljasalad, puhkerajatised jm planeeringulahendusega ning sellega funktsionaalselt seotud ja vastavasse kvartalisse ette nähtu.

Planeeringulahendus tuleb ellu viia etapiviisiliselt planeeringus määratud arendusalade/-kvartalite kaupa (vt joonis nr 4). Alternatiivselt on põhjendatud vajaduse korral lubatud kuni kahe järjestikuse või kahe vahetult külgneva arenduskvartali samaaegne elluviimine. Planeeringu elluviimine algab esimesest arenduskvartalist. Arenduskvartali elluviimine loetakse üldjuhul lõpetatuks, kui viimane hoone vastavas kvartalis on saanud kasutusloa.

Eranditeks on:

- kvartal nr 1, kuhu on kavandatud muu hulgas avalik ruum ning lasteaia- ja kogukonnahoone. Nimetatud kvartalis loetakse elluviimine lõpetatuks, kui valmis on ehitatud avalik ruum, rajatised ja hooned (v.a lasteaia- ja kogukonnahoone krundil nr 117);
- kvartal nr 7, kuhu on kavandatud ärihood, mille välja ehitamine võib toimuda ükskõik missuguse arenduskvartali arendusajal ja vajalikul ärimaa krundil. Nimetatud erisus annab võimaluse vajaliku/sobiva teenindushoone ehitamise ajal, mil turg ja/või käesolev arendus seda nõuab (nt kauplus, tervisekeskus vmt);
- arenduskvartalid, mille alale jäävad mh ka üksikelmud (kvartalid nr 4, 9 ja 10). Nimetatud kvartalites loetakse elluviimine lõpetatuks, kui vähemalt pooled vastavasse kvartalisse jäävad üksikelmute kruntide elamud on saanud kasutusloa.

Kokkuleppel vallavalitsusega võib põhjendatud vajaduse korral muuta arendusetappide järjekorda, kuid kinni tuleb pidada põhimõttest, et arendatavad kvartalid peavad asetsema kõrvuti ja elluviimise tulemusel peab moodustuma toimiv terviklik ruum.

Planeeringuga elluviimise tegevuskava on järgmine (kehtivad iga arenduskvartali kohta):

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Vastavasse arenduskvartalisse jäävate kruntide alusel peavad katastriüksused olema moodustatud enne mistahes kvartalisse jääva ehitise püstitamiseks ehitusloa taotlemist. Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud. Avalikuks kasutuseks ning vallale tasuta võõrandatavad katastriüksused peavad olema vallale üle antud arenduskvartali põhiselt enne mistahes ehitusloa väljastamist antud arenduskvartalis.

Vallale võõrandatakse tasuta järgmised planeeritud krundid:

- 1.1. Krunt nr 13
- 1.2. Krunt nr 30
- 1.3. Krunt nr 31
- 1.4. Krunt nr 41
- 1.5. Krunt nr 42
- 1.6. Krunt nr 69
- 1.7. Krunt nr 71
- 1.8. Krunt nr 101
- 1.9. Krunt nr 114
- 1.10. Krunt nr 115
- 1.11. Krunt nr 117
- 1.12. Krunt nr 118
- 1.13. Krunt nr 119
- 1.14. Krunt nr 120
- 1.15. Krunt nr 121
- 1.16. Krunt nr 122
- 1.17. Krunt nr 123

- 1.18. Krunt nr 124
- 1.19. Krunt nr 125
- 1.20. Krunt nr 126

Pärast krundi nr 117 (lubatud otstarbed haridus- ja lasteasutuste maa, valitsus- ja ametiasutuste maa, kontori- ja büroohoone maa, kaubandus-, tootlustus-, ja teenindushoone maa) alusel katastriüksuse moodustamist antakse ühiskondlike ehitiste maa Tartu vallale tasuta üle, väljaehitamise kohustust planeeritud krundi nr 117 puhul arendajal ei ole. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks planeeritud krundile nr 117 tuleb planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelselt koostada vähemalt kolm arhitektuurset ideelahendust (vähemalt kolmelt erinevalt autorilt, koos hoonete arhitektuursete eskiisidega), mis haarab planeeritud krundid nr 117, 120 ja nende esise tänava-ala krundil nr 125 (arhitektuurse ideelahenduse ala on markeeritud joonisel nr 3).

Pärast krundi nr 126 (tee- ja tänava maa, perspektiivse Idaringtee koridor) alusel katastriüksuse moodustamist antakse see tasuta üle Tartu vallale, sõidutee väljaehitamise kohustust arendajal ei ole. Arendaja on kohustatud planeeritud krundile nr 126 looma planeeringukohased kergliiklustee ühendused naaberladega (vt joonis nr 4). Täpne lahendus selgub projekteerimise käigus.

Esimese arendusetapi esimese hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on muu hulgas, et välja peab olema ehitatud planeeringuala väline, kuid detailplaneeringulahenduse elluviimiseks vajalik juurdepääsutee (Stardiraja maaüksuselt mööda Stardiraja tänav L4 (79601:001:1533) maaüksust) tasemel, mis võimaldab ehitus- ja päästesõidukite liikumist. Juurdepääsutee täpne lahendus selgub projekteerimise käigus.

Riigitee nr 95 Tartu-Kõrveküla tee ja Koidutähe tänava ringristmik tuleb välja ehitada hiljemalt enne planeeringuga kavandatava mis tahes arendusetapi realiseerimise alustamist, millega kaasneb riigitee nr 95 ja Koidutähe ristmiku liiklussageduse tõus võrreldes enne planeeringu realiseerimist olemasoleva olukorraga, st planeeringu realiseerimine ilma riigitee nr 95 ja Koidutähe tänava ristmiku ümberehitamist ringristmikuks juurdepääsuga Stardiraja tänavalt on lubatud seni, kuni on välistatud esmajärjekorras välja arendatud etappide ühendamise olemasoleva Koidutähe tänavaga (Koidutähe tn ja Koidukiire tn ristmikuni). Kui muutub tee omand, kiirus vm asjaolud, on ristmiku lahendus ja tüüp projekteerimise ajal lubatud üle vaadata ning vajadusel korrigeerida või muuta.

2. Vastavasse arenduskvartalisse jääva hoonegrupi kohta hoonestuskava koostamine (v.a üksikelaamute, lasteaia-kogukonnahoone või ärihoonete puhul). Vajadusel hoonegrupisiselt täiendava kruntimise läbiviimine vastavalt hoonestuskavale.
3. Arheoloogiliste uuringute läbiviimine kas jälgimise või arheoloogiliste kaevamiste meetodil Muinasprojekt OÜ töös Arheoloogilised eeluuringud Tartu vallas, Tila külas asuvate maaüksuste Sutepõllu (kat nr 79601:001:0030) ja Sutevälja (79601:001:0029) ja Vainu (79601:001:0031) asuval alal koos detektoruuringuga määratud alal (arenduskvartalis nr 9). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).
4. Rajatiste (teed, torustikud, kaablid jne) projekteerimine, sh arvestades asjakohasel juhul (arenduskvartalis nr 9) arheoloogiliste uuringute tulemusi ning koostatud hoonestuskava. Planeeringualale jäävad avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja rajatised tuleb projekteerida terviklikult koos tehnovõrkude ja haljastusega kogu planeeringuala ulatuses, kaasates ka Stardiraja kinnistult mööda Stardiraja tänav L4 maaüksust tuleva juurdepääsutee .
5. Servituutide seadmine (vajadusel, tulenevalt projektlahendusest),
6. Avalikule taristule (teed, tehnovõrgud, avalikud haljasalad koos kaasnevate rajatistega) ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine.
7. Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine.

8. Mistahes hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on, et välja peab olema ehitatud vajalikud tehnovõrgud, rajatised (sh. sademeveelahendus ja tänavavalgustus) ja juurdepääsutee(d) tasemel (minimaalselt killustikkatteni), mis võimaldavad ehitus- ja päästesõidukite liikumise ning juurdepääsu avalikus kasutuses teelt.
9. Mistahes hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et välja peab olema ehitatud vastavasse kvartalisse jäävad teed, haljastus, pargi- ja puhkealad (mänguväljakud, pargielemendid jmt). Tehnovõrkudele ning teistele rajatistele peab olema väljastatud kasutusluba.

Pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel, kus (eel)uuringud ei ole toimunud või (eel)uuringute järgi kultuurikihti ei olnud võimalik tuvastada. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning tee kaitsevööndis asuvad nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne mistahes hoonete kasutusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks Transpordiametilt (*ehitusseadustiku* § 99 lg 3 alusel).

Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi *ehitusseadustiku* § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel. Kokkuleppe järgi kohustub huvitatud isik või kohalik omavalitsus korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, ristumiskoha ning sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping peab olema sõlmitud enne planeeringualale kavandatud ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

Enne detailplaneeringu kehtestamist on sõlmitud Arendaja ja Tartu valla vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav notariaalne leping.

B - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED

- Elektrilevi OÜ, kooskõlastus 09.05.2023, nr 9949685966, kooskõlastaja Marge Kasenurm. Kooskõlastatud tingimused: *tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega*. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Gren Tartu AS, üle vaadatud 08.05.2023, nr SN: 0523-03C3-5384, insener Ülar Roose. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Tartu Veevärk AS, üle vaadatud 12.05.2023, nr 23ARE-3-DP-2, Peeter Pindma. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Telia Eesti AS, kooskõlastus 08.05.2023, nr 37900045, kooskõlastaja Telia Eesti volitatud esindaja Margus Kukk. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Muinsuskaitseamet, 09.05.2023, nr 5.1-17.5/846-1, kooskõlastaja Tartumaa nõunik Inga Raudvassar. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Põllumajandus- ja Toiduamet, 22.05.2023, nr 6.2-2/23227, kooskõlastaja Põllumajandus- ja Toiduameti Lõuna regiooni peaspetsialist-koordinaator Meelis Rauert. Kooskõlastatud tingimused: 1) *kõik maaparandussüsteemi maa-alal paiknevate drenaažisüsteemide rekonstrueerimised, ümberehitused ja/või likvideerimised tuleb eelnevalt kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga ning vajadusel taotleda projekteerimistingimused; 2) kõik maaparandussüsteemi maa-alale kavandatavate ehitiste ehitusloa eelnõud (ning järgnevalt kasutusloa eelnõud) tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga (MaaParS § 50 lg 1); 3) maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõpetamise soovi korral esitada vastavasisuline taotlus Põllumajandus- ja Toiduametile aadressil tartump@pta.agri.ee (MaaParS § 54 lg 2). Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.*
- Päästeameti Lõuna päästeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud digitaalselt 07.07.2023 seletuskiri ja joonis. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.
- Transpordiameti planeerimise osakonna kooskõlastuste üksuse juhtivspetsialist Marek Lind. Kooskõlastatud 31.10.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/10386-8 seletuskiri, põhijoonis, tehnovõrkude joonis ning arenduskvartalid ja -etapid joonis. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, tuleb planeering uuesti esitada Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks. Kooskõlastus paikneb digitaalsete materjalide hulgas.

C - JOONISED

1. Situatsiooniskeem. Mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	M 1 : 10 000
2. Tugijoonis	M 1 : 1 500
3. Põhijoonis	M 1 : 1 500
4. Arenduskvartalid ja -etapid	M 1 : 1 500
5. Tehnovõrkude joonis	M 1 : 1 500
6. Tänavate ristlõiked	M 1 : 250
7. Elektriühenduse skeem	M 1 : 10 000