

Stardiraja tn 10, Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 maaüksuste detailplaneering

Raadi alev Tartu vald

I KÕIDE - PLANEERING



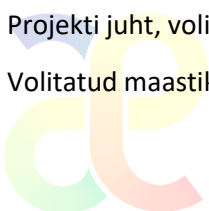
Maa- ja Ruumiameti kaldaerofoto 27.04.2024

Töö nr: 24087DP3

Huvitatud isik: Kaitseliit

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	8
2.6.2. Veevarustus	8
2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	9
2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
2.6.5. Sooja- ja gaasivarustus	11
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus	11
2.7. Kujad	11
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	12
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	12
2.10. Servituutide seadmise vajadus	13
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	13
2.12. Planeeringu elluviimine	13
3. Koostöö	15
4. Joonised (<i>esitatud digitaalselt eraldi failidena</i>)	17



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringuala paikneb Tartu valla lõunaosas Raadi alevis. Planeeringuala suurus on u 7,45 ha. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda Stardiraja tn 10 maaüksuse (kü tunnus: 79601:001:1512) sihtotstarbe muutmist riigikaitsemaaks ning määrata ehitusõigus hoonete ning teenindavate rajatiste püstitamiseks. Planeeringuga soovitakse kavandada ka võimalus liita kokku Stardiraja tn 10 (kü tunnus: 79601:001:1512), Stardiraja tn 12 (kü tunnus: 79601:001:1513) ning Stardiraja tn 14 (kü tunnus: 79601:001:1251) maaüksused üheks krundiks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorraale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Käesoleva planeeringuga muudetakse alal kehtivat Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338 kehtestatud "Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringut" ning Tartu Vallavalitsuse 17.06.2021 korraldusega nr 562 kehtestatud „Tila külas asuvate Stardiraja tn 12 (kü 79601:001:1513) ja Stardiraja tn 14 (kü 79601:001:1251) maaüksuste detailplaneeringut“. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad nimetatud detailplaneeringud kattuvos osas kehtetuks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu Vallavalitsuse 23.05.2024 korraldus nr 629 „Raadi alevis asuvate Stardiraja tn 10, Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ poolt 2024. a oktoobris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 24G9507; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed on esitatud joonisel 3 Olemasolev olukord. Planeeringuala katab valdavalt lage rohumaa. Stardiraja tn 14 krundile on rajatud üks hoone ning seda ümbritseb freespurukattega plats. Kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Stardiraja tn 10 katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa, Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 katastriüksuse sihtotstarve on riigikaitsemaa. Stardiraja tn 14 hoone on varustatud elektrivõrguga, muid tehnovõrke planeeringualal ei ole.

Juurdepääs planeeringualale on vastavalt kehtivale detailplaneeringule lõuna suunast Stardiraja tänavalt ning põhja suunast kavandatud Idaringtee tänavalt.

Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 3 m.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

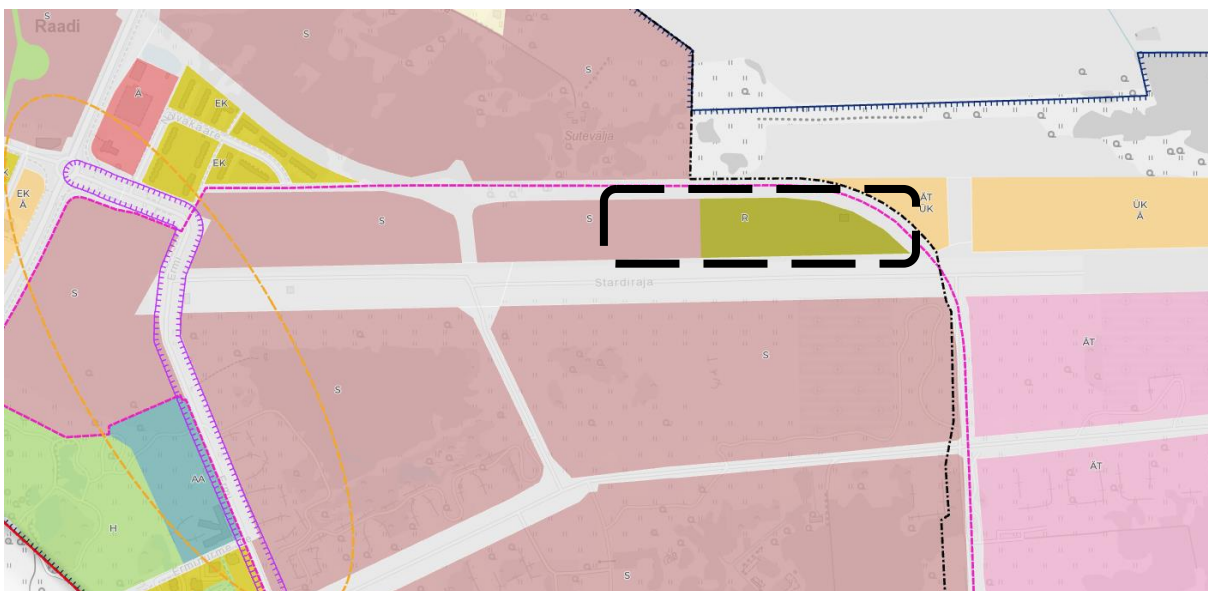
Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas Tartu linnast põhja pool. Planeeringuala asub endise sõjaväe lennuvälja alal, mis on planeeringuala tugevus – on oma lugu, oma olemus, oma struktuur. Eelnevates planeeringutes on endise sõjaväelennuvälja teedevõrgustikku ja muldkindlustusi suures

osas planeeritud säilitada ning hoonestusega rõhutada. Samuti on säilitatud lennurada ning peamine ruleerimistee – nimetatud rajad on ette nähtud peamiselt jalakäijatele ja parkimiseks ning ette nähtud hoida hoonestusest vabana ja omavalitsusele kuuluvana. Ka planeeringualast edelas asuv Eesti Rahva Muuseumi peahoone, mis on kogu piirkonda mõjutav ehitis, on ehitatud lennuvälja ruleerimistee pikenduseks.

Üldplaneeringu kohaselt asub Stardiraja tn 10 maaüksus segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 maaüksused asuvad riigikaitse maa-ala juhtotstarbega alal. Riigikaitse maa-ala alla mõistetakse riigikaitse ehitiste (hoonete ja rajatiste) ja nende teenindamiseks vajalikku ning piirivalve ja päästeteenistuse otstarbel kasutatavat maa-ala.

Lähimad hoonestatud krundid asuvad planeeringualast lääne suunas, kus asuvad 2-korruselised ridaelamud ning tankla koos esmatarvete kauplusega. Planeeringualast lääne suunas Stardiraja ja Ermi tänava ristmiku piirkonnas on rajamisel elamupiirkond 2...7 korruseliste hoonetega. Planeeringualast lõuna pool Stardiraja tänava vastaspoolele on rajatud päikesepaneelidega elektrienergia tootmise ala. Üldplaneering ja kehtiv detailplaneering ning koostatud projekt näevad ette planeeringuala põhjaserva Tartu idapoolse ringtee rajamise, millest omakorda põhja poole on planeeritud (Raadi alevis asuva Idaringtee, Kõrveküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneering) elamupiirkond koos lasteaia ning ärihoonetega. Kehtiva detailplaneeringuga on planeeringualast ida poole üle idaringtee planeeritud ärimaa krunt ning lääne poole ühiskondlike ehitiste, ärimaa ja elamumaa funktsiooniga krundid.

Detailplaneeringuga kavandatakse kooskõlas valla üldplaneeringuga. Planeeritav sobitub lähipiirkonda rajatud tootmisaladega (päikesepark) ning varem planeeritud äri- ja ühiskondliku hoonestusega. Planeeringualale on olemas vajalikud juurdepääsud ning võimalik on lahendada tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2.



Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu joonisest. Planeeringuala piirkond on tähistatud musta kriipsjoonega. R – riigikaitse maa-ala, S – segahoonestatav arenguala.



2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Stardiraja tn 10, Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 krundid on planeeritud kokku liita üheks krundiks (Pos 1), mille kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud kaitsevää hoone või rajatise maa. Planeeritud krundi piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitusloakohustuslike ja mitte-ehitusloakohustuslike hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Elektrialajaamad ja muud rajatised võivad asuda väljaspool planeeritud hoonestusala.

Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatise jms. Joonisel 4 on esitatud näitlikuna suurima võimaliku lubatud ehitisealuse pinnaga hoonete kontuurid, hoonete paiknemine täpsustatakse projekteerimisel planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruste arv ning muud peamised arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Ehitatavate hoonete Stardiraja tänava poolsed küljed peavad olema esinduslikud, arhitektuuriselt liigendatud, nendele ei või paigaldada arhitektuuriselt sobimatuid tehnoseadmeid (soojuspumbad, antennid, päikesepaneelid jms). Stardiraja tänava poole ehitatavate hoonete arhitektuurne lahendus tuleb esitada eskiislahenduse staadiumis vallaarhitektile kooskõlastamiseks.

Kohalikul omavalitsusel on õigus esitada täiendavaid tingimusi projekteerimiseks.

Planeeringu koostamise ajal teadaolevalt soovitakse planeeritud Pos 1 krundile rajada raadiosidemast kõrgusega 42 m (näitlik asukoht on esitatud joonisel 4) ning kaks tankurit 9000 liitrite diislikütuse mahutitega. Tankurite ehitamisel tuleb arvestada EVS 812-5:2014 nõudeid kujadele (vt ptk 2.7.).

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslike tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsimisklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Kujade tagamine krundi sees tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt projekteeritavate ehitiste asukohtadest ja kaugusnõuetest.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud krundile on juurdepääs lõuna poolt varem planeeritud Stardiraja tänavalt, mis ida suunas viib Ermi tänavale ja Kõrveküla - Tartu tee ning lääne suunas varem planeeritud ja projekteeritud Tartu linna idapoolsele ringteele. Stardiraja tänavalt võib planeeritud Pos 1 krundile rajada kuni viis juurdepääsu. Pos 1 krundile on planeeritud varuväljapääsu rajamise võimalus krundi põhjaküljele Tartu idapoolsele ringteele. Juurdepääsusuund ja varuväljapääsu suund planeeritud krundile on esitatud joonisel 4, täpne juurdepääsu ja varuväljapääsu asukoht tuleb määrata projekteerimisel, arvestada tuleb, et need ei tohi asuda tänavate ristmikule lähemal kui 20 m. Tänav kaitsevöönd on planeeritud 0 m krundi piirist, idaringteel 30 m välimise sõiduraja servast.

Tänavatel väljaspool planeeringuala säilib varem planeeritud lahendus vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Krundi siseselt võib teid ja parklaid rajada planeeritud haljasala ja hoonestusala tingmäärgiga tähistatud aladele. Hoonestuse ja parkimise projekteerimisel tuleb arvestada vastavalt hoone liigile kehtivat parkimisnormatiivi ning reaalselt parkimisvajadust – kõikjal tuleb tagada standardi järgne parkimisvajadus. Sõidukite parkimine tuleb lahendada Pos 1 krundi siseselt. Joonisel 4 on näidatud näitlik parkimise, teede ja platside ala, mida tuleb projekteerimisel täpsustada. Kuumasaarte vältimiseks on soovitatav Pos 1 rajatavad kõvakattega alad liigendada kiirekasvulise ja suurevõralise haljastusega.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Haljastuse rajamine tuleb lahendada projekteerimisel. Minimaalselt 20% krundi pinnast peab olema haljasala ning minimaalselt 5% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. Soovitatav on kasutada kiirekasvulisi ja suurevõralisi puid. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada edasisel projekteerimisel, sademevee käitlemiseks tuleb äravoolu viibemahu rakendada krundi siseselt – vertikaalplaneerimisel arvestada selle vajadusega. Joonisel 4 on näidatud näitlikud sademevee viibemahud kraavidena Pos 1 krundi servades, projekteerimisel tuleb sademevee viibemahude paiknemine ja suurus täpsustada.

Planeeritud Pos 1 krundi piirile või sellest krundi poole on lubatud piirde rajamine, joonisel 4 on esitatud näitlik piirde asukoht. Lubatud on avaustega traatvõrkaad ja varbaiad kõrgusega kuni 2,8 m.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmekogumid tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse, mis tuleb paigutada Pos 1 krundile. Prügikonteinerite paigutus peab olema krundil selline, et ei rikuks avaliku tänavaruumi esteetikat (vaadeldavus, lõhn). Vajadusel on lubatud jäätmemaja ehitamine, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 20 m² ning selle võib ehitada hoonestusala siseselt lisaks ehitusõigusega määratud hoonestusele.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud elektriliinidega, planeeringualaga piirneval Stardiraja tänaval asub sademeveekanalisatsiooni torustik.

Planeeringuala tehnovõrkudega varustamine on lahendatud kehtiva Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga, mida ei ole planeeritud käesoleva detailplaneeringuga oluliselt muuta. Kuna Stardiraja tänavale on kavandatud sademevee kraavi rajamine, on joonisel 4 on esitatud tehnovõrkude paiknemist võrreldes kehtiva detailplaneeringuga vähesel määral muudetud, viies need kavandatud kraavi alalt välja. Krundiühenduste asukohad tuleb määrata projekteerimisel. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajatega ning maaomanikega. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada, et tänavale on võimalik puude istutamine, soovitatav on tehnovõrgud viia krundile sissesõidutee kaudu, mis ei sega haljastuse rajamist.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 25ARE-2-DT-4. Planeeritud krundi veega varustamiseks on planeeritud veetorustik Idaringtee L3 või Stardiraja tänavale alates OÜ Altren Projekt töös T2403 Stardiraja tänavani projekteeritud

veetorustikust (vt joonis 2) kuni planeeritud krundi ühenduskohani – joonisel 2 on esitatud mõlemad variandid, millest projekteerimisel tuleb valida sobivam lahendus. Tänavatorustik lõpetada krundi ühenduskoha juures läbipesukaevuga, ühenduskoht määratakse projektiga. Ühendustorud varustada tänavamaale, kinnistu piiri kõrvale paigaldatava sulgeseadmega. Veeühendustoru sulgeseadmed jäävad liitumispunktiks ühisveevõrguga. Liitumispunktile peab olema tagatud juurdepääs avalikult tänavamaalt. Planeeritud krundile näha projekteerimisel ette hoonesse AS Tartu Veevõrk nõuetele vastav veemöödusõlm.

Alternatiivse võimalusena on Pos 1 krundil lubatud lokaalse puurkaevu rajamine, mille puhul tuleb järgida „Veeseaduses“ esitatud nõudeid. Arvestatud on, et rajatavast puurkaevust võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas, mille hooldusala ulatus on „Veeseaduse“ § 154 lg 3 järgi 10 m. Hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused on loetletud „Veeseaduse“ § 154 lg 5. Puurkaevu hooldusala ei tohi ulatuda väljapoole Pos 1 krundi. Joonisel 4 on esitatud näitlik puurkaevu asukoht, mida täpsustatakse projektiga. Puurkaevu hooldusala peab asuma väljaspool võimaliku rajatava reovee kogumismahuti kuja ning soovitatavalt sellest kõrgemal reljeefil.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord esitatud nõuetega“ ning „Tuleohutuse seaduses“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga planeeritud Stardiraja tänavale ühisveevõrgu torustikule tuletõrjehüdrandid. Kui ühisveevõrku ei rajata tuleb Pos 1 krundil tagada standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ lähtuvalt piisavas mahus (standardi tabelid 1 ja 2) puurkaevust täidetavad tuletõrjevee mahutid või tiik koos kuivhüdrandiga. Joonisel 4 on esitatud näitlikud kahe tuletõrjevee mahuti asukohad, mida täpsustada projektiga.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud krundi reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrgi tehnilistele tingimustele nr 25ARE-2-DT-4. Kanalisatsioonivõrguga ühendamiseks on planeeritud reoveetorustik Koidutähe ning Idaringtee või Stardiraja tänavale alates OÜ Altren Projekt töös nr T2403 M.Härma ja D.O.Wirkhausi tänavale projekteeritud reoveetorustikust (vt joonis 2) kuni planeeritud krundi ühenduskohani, krundi ühenduskoht määratakse projektiga. Krundi liitumispunkt reoveekanaliseerimisega jääb avalikule tänavamaale krundi piirist kuni 1 m väljapoole.

Kui reoveekanaliseerimise tänavatorustikku ei ole rajatud, on kuni ühiskanaliseerimise väljaehitamiseni alternatiivina lubatud Pos 1 krundi siseselt reovee käitluseks I ehitusetapis, mis hõlmab väheste töötajate ja külastajate arvuga laohooneid, remonditöökoda, punkreid jms, lubatud rajada kogumismahutid, mida vastavalt vajadusele tühjendatakse.

II ehitusetapis, mis sisaldab suurema töötajate ja külastajate arvuga öppe-, staabi- ja treeninghooneid, peab hoonete kasutusloa saamiseks olema rajatud ühendus kanalisatsioonivõrguga.

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga on tänavatele planeeritud sademeveekanaliseerimise torustiku ning akumulatsioonikraavide asukoht. 2024. a on tehtud kogu piirkonna sademevee käitlemise modelleerimine (Altren Projekt OÜ, töö nr 24067), mis näeb ette planeeritud krundilt sademevee ärajuhtimise võimaluse kolme 110 mm läbimõõduga toruga suubumisega Stardiraja tänavale kavandatud kraavi. Modelleeringualt ärajuhitud sademevesi suubub lõpuks maaparandussüsteemi Vahi (2102360010490).

Planeeritud krundi sademevesi on planeeritud juhtida Stardiraja tänava sademeveekanaliseerimiseks, võimalusel kasutada sademeveet ka tarbeveena krundi siseselt. Krundi Pos 1 liitumisvõimsus Stardiraja tänava sademeveesüsteemiga liitumiseks on kolm 110 mm läbimõõduga toru. Suuremate vihmade poolt põhjustatavate üleujutuste vältimiseks tuleb krundi siseselt ette näha sademevee viibealad, millelt vesi saab pikema aja jooksul vastavalt liitumisvõimsusele ära voolata. Joonisel 4 on näidatud näitlikud sademevee viibemahud kraavidena Pos 1 krundi servades, projekteerimisel tuleb sademevee viibemahude paiknemine ja suurus täpsustada. Kui tänavatorustikku ei ole rajatud või tänavatorustiku valdaja ei võimalda sademeveet tänavatorustikku juhtida, tuleb sademevesi käidelda Pos 1 krundi siseselt (nt tiik, kraav, imbsüsteem, maa-alused mahutid ja imbsüsteemid), arvestada tuleb, et sel juhul ei pruugi olla võimalik ehitusõigust realiseerida täielikus planeeringuga ette nähtud mahus.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastile suubuvasse reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ kehtestatud nõuetele. Vajadusel tuleb sademeveekanaliseerimise ära juhitud sademevesi puhastada krundil asuva muda-õlipüüduriga. Krundilt sademevee ära juhtimisel eesvoolu peab olema võimalik võtta veeproove.

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 479639, mille järgi on Pos 1 krundile Stardiraja tänava äärde planeeritud kolme uue komplektalajaama asukohad, mida võib täpsustada projektiga. Alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga AJ11813 (Ülejõe) ja AJ14445 (Ülejõe) alajaamade vahelisest elektriliinist. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Krundi piirile on planeeritud liitumiskilp, mille toide on ette nähtud planeeritud alajaamast maakaabelliinidega, liitumiskilbi asukoht täpsustatakse projektiga. Liitumiskilp peab olema igal ajal ligipääsetav. Maksimaalne soovitud peakaitsme suurus planeeritud krundil on 2000 A. Krundile tuleb rajada elektriautode laadimistaristu vastavalt „Ehitusseadustiku“ § 65¹, mille lg 4 p 2 näeb ette, et sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldatakse juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteamuga.

Alternatiivse elektrivarustuse lahendusena on lubatud otseliini loomine planeeringualast lõuna pool Nõmme maaüksusel asuvast päikeseelektrijaamast.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on tänavatele planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine määrata projekteerimisel. II ehitusetapis, mis sisaldab suurema töötajate ja külastajate arvuga õppe-, staabi- ja treeninghooneid, tuleb Stardiraja tänava maaüksusele rajada Pos 1 krundiga piirnevas lõigus välisvalgustus (tänavavalgustus) hiljemalt enne II etapi esimesel hoonele kasutusloa väljastamist. Kruntide sisene valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning alade kujunduslahendusele. Vältida tuleb välialade ülemäärast valgustamist, valgusreostust.

2.6.5. Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga Stardiraja tänavale planeeritud Gren Tartu AS kaugküttetorustikust. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnoõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Vastavalt kehtivale Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringule on planeeritud Stardiraja tänavale gaasitorustiku asukoht, gaasivõrgu rajamise vajadus ja võimalikkus tuleb täpsustada projekteerimisel koostöös gaasivõrgu valdaja Raadimõisa Gaas OÜ-ga.

Lubatud on ka lokaalse päikese- ja maakütte kasutamine. Maakütte kavandamisel arvestada Maves OÜ koostatud uuringuga „Maaküte Tartu vallas“ (töö nr 20012), mille kohaselt Pos 1 krundil on valdavas osas maasoojuspuuraugu rajamise suurem lubatud sügavusvahemik 85-90 m, krundi idapoolses osas ka 90-95 m.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringuga Stardiraja tänavale planeeritud Telia Eesti AS-i telekommunikatsiooniliinist. Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39108023 tuleb ehitada sidetrass kuni planeeritud hooneteni alates sidekaevust nr 5276, mis asub planeeringualast u 1,3 km kaugusel Nõlvakaare ja Ermi tänava ristmiku piirkonnas. Projekteerimisel on lubatud ette näha ka muude teenusepakkujate telekommunikatsioonilahendusi.



Skeem 2. Sidekaevu nr 5276 asukoht.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tankurite rajamisel tuleb arvestada EVS 812-5:2014 kohaseid nõudeid kujadele. Joonisel 4 on Pos 1 krundil vastava tingimärgiga tähistatud lubatud tankurite ja kütusemahutite tuulutuspiirkondade rajamise ala arvestades nimetatud standardi tabelis 5 esitatud kujadega naabermaaüksusest (kuja 30 m) ja planeeritud tänavatest (kuja 10 m).

Planeeritud raadiosidemast on vastavalt Elektroonilise side seaduse § 2 punktile 25 liinirajatis, mis vastavalt Ehitusseadustiku § 80 lg 2 on sideehitis. Sideehitise kaitsevöönd on vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73 §-le 14 1 m sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse möttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 m välimiste

tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 m vundamendi välisservast. Projekteerimisel tuleb arvestada vastava sideehitise kaitsevööndi ulatusega.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamise (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud katastriüksuselt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele.

Pos 1 krundi kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Puurkaevu rajamisel tuleb järgida „Veeseaduses“ esitatud nõudeid. Reoveesüsteemi rajamisel tuleb järgida „Veeseaduses“ ning keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanaliseerimis- ja reovee ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus¹“ esitatud nõudeid.

Planeeringu elluviimise järgselt tuleb tagada, et planeeringualalt ei leviks seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele. Vajadusel ette näha meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutuse seadmise vajadus planeeritud alajaamade ja selle kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu valdaja kasuks.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus. Planeeringu elluviimise järgselt peab olema võimalik realiseerida naaberkruntide kehtivaid ehitusõigusi.

Planeeringu elluviimist kavandatakse kahes etapis:

- I etapp: taotletakse ehitus- ja kasutusload hoonetele, mis sisaldab väheste töötajate ja külastajate arvuga hooneid: laohooned, remonditöökoda, punkrid jmt.
- II etapp: taotletakse ehitus- ja kasutusload hoonetele, mis sisaldab suurema töötajate ja külastajate arvuga õppe-, staabi- ja treeninghooneid. II etapi realiseerimise eelduseks on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning Stardiraja tänava väljaehitamine Stardiraja maaüksusel (kü tunnus 79601:001:1004) krundiga Pos 1 piirnevas osas.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt kehtivale Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringule ja koostatavale projektile. Taristu ehitamise leping sõlmitakse võrguettevõttega. Planeeringuala veevarustus on kavandatud lahendada ühisveevärgi baasil, vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Tartu Veevärk tingimustele. Alternatiivselt on põhjendatud vajaduse korral lubatud ühe lokaalse puurkaevu rajamine I etapis, kui kavandatakse väiksema kasutusintensiivsusega hooneid ning ühisveevärgiga liitumine ei ole võimalik tulenevalt ühisveevärki kuuluvate torustike kaugusest.

Planeeringualal tekkiva reovee ärajuhtimiseks on kavandatud AS Tartu Veevärk tingimustele reoveetorustik. Alternatiivselt on lubatud reovesi koguda I etapis lekkekindlatesse kogumismahutitesse, kuni tekib võimalus liituda ühiskanaliseerimisega. II ehitusetapi hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on liitumine ühiskanaliseerimisega.

Kui Altren Projekt OÜ töö nr T2403 kohased vee ja kanalisatsioonitorustikud on välja ehitatud või välja ehitamisel, tuleb Pos 1 liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Sellisel juhul ei ole lokaalsete lahenduste kavandamine lubatud.

II ehitusetapis, mis sisaldab suurema töötajate ja külastajate arvuga õppe-, staabi- ja treeninghooneid, tuleb planeeringuala välisele alale Stardiraja tänava maaüksusele rajada Pos 1 krundiga piirnevas lõigus tänava ehitusega (sõidutee ja jalgtee) koos ka välisvalgustus (tänavavalgustus) ja sademevee lahendus hiljemalt enne II etapi esimesele hoonele kasutusloa väljastamist.

Krundile juurdepääsude ja krundi piiresse jäävate parkla, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Stardiraja tänava, tänavamaa haljastuse, tänavavalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamise kohustus planeeritud Pos 1 krundiga piirnevas Stardiraja

tänavala lõigus on ala arendajal või konkreetse krundi või kruntide hoonestajal (isikul, kes soovib taotleda ehitusloa hoonetele). Nimetatud Stardiraja tänav koos vajaliku taristuga peab olema terviklikult välja ehitatud ning kasutusloa väljastatud enne II etapi esimesele hoonele kasutusloa taotlemist.

Planeeringuala hoonete ja teede/tänavate projektide koostamisel tuleb esitada sademevee ära juhtimise lahendus kuni eesvooluni.

I etapi hoonetele ehituslubade andmise eelduseks on, et krundi kasutamiseks vajalik taristu – teed, valgustus, sademevee kanalisatsioon ja krundi teenindavad muud tehnovõrgud – krundiga piirneval Stardiraja tänavamaal ning kuni olemasoleva tänavani või tehnovõrguni on läbi projekteeritud ning ehitusloa väljastatud. Hoonete ehitus- ja kasutusloa tuleb esitada Tartu vallale kooskõlastamiseks. II etapi esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et Stardiraja tänavamaale kavandatud rajatised (teed, tänavavalgustus, sademeveesüsteem jm rajatised) on välja ehitatud ning kasutusloa väljastatud või on sõlmitud nimetatud taristu väljaehitamise kohustuse kohta leping krundi omaniku või arendaja ja Tartu vallavalitsuse vahel.

Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega, v.a väljaspool planeeringualaga piirnevat Stardiraja tänavala sademeveesüsteemi eesvoolu rajamine koostöös teiste huvitatud isikutega, kes soovivad enda maaüksuselt sademevett Stardiraja tänavale kavandatud eesvoolu juhtida.

Käesoleva planeeringuga muudetakse alal kehtivat Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020 korraldusega nr 338 kehtestatud "Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneeringut" ning Tartu Vallavalitsuse 17.06.2021 korraldusega nr 562 kehtestatud „Tila külas asuvate Stardiraja tn 12 (kü 79601:001:1513) ja Stardiraja tn 14 (kü 79601:001:1251) maaüksuste detailplaneeringut“. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad nimetatud detailplaneeringud kattuvaks osas kehtetuks.



3. Koostöö

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	nr 4-4/25/2031-2 24.04.2025	Heli Randes
2	Kaitseministeerium	nr 12-1/25/158-2 25.04.2025	Miiko Peris
3	Päästeamet	20.05.2025	Pjotr Vorobjov
4	Transpordiamet	nr 7.2-2/25/5972-2 22.05.2025	Tuuli Tsahkna
5	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet	nr 16-6/25-05113-002 29.04.2025	Liina Roosimägi
6.	Maa- ja Ruumiamet	22.05.2025	Kadri Tani
7.	Elektrilevi OÜ	nr 5490197200 15.04.2025	Marge Kasenurm
8.	Gren Tartu AS	nr 0425-EB46-76B8 21.04.2025	Ülar Roose
9.	Telia Eesti AS	nr 39565815 14.04.2025	Kaino Ütt-Ütti
10.	AS Tartu Veevärk	nr 25ARE-3-DP-7 22.04.2025	Liisa Unt



4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

- | | |
|---|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 000 |
| 2. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed | M 1:3000 |
| 3. Olemasolev olukord | M 1:1000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:1000 |

