



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-05-23

TARTU MAAKOND, TARTU VALD

RAADI ALEVIS ASUVA VAHI TN 63 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tartu Vallavalitsus

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
6. Olemasoleva olukorra analüüs	6
7. Planeeringu lahendus.....	7
7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
7.2. Kruntide ehitusõigus	8
7.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
7.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
7.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
7.8. Ehitistevahelised kujad	13
7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	14
7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	14
7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	15
7.9.4. Soojavarustus.....	15
7.9.5. Sidevarustus.....	16
7.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	16
7.11. Keskkonnatingimuste seadmine	17
7.12. Servituutide vajaduse määramine.....	19
7.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	19
7.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
7.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks.....	19
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	21
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	22
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	23
3. Olemasolev olukord.....	24
4. Planeeringu põhijoonis.....	25
5. Tehnovõrkude joonis.....	26
6. Illustratiivsed vaated.....	27

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 19.01.2023.a korraldus nr 89 Raadi alevis asuva Vahi tn 63 maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldaja on Tartu Vallavalitsus.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Vahi tn 63 maaüksuse jagamist elamukruntideks ning ühiskondliku hoone krundiks ja määrata ehitusõigused üksikelamute, abihoonete ning ühiskondliku hoone (lastehoid, noortekeskus, kogukonnakeskus vm) püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringualale jääb Vahi tn 63 maaüksus, mis kuulub Tartu vallale. Lisaks on planeeringualasse osaliselt kaasatud ka Vahi tn 65 maaüksus (juurdepääsu kavandamise eesmärgil). Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused detailplaneeringu kohustusega tiheasustusealal ja väikeelamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse väliruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Samuti on maa-alale lubatud kaaluda juhtotstarvet- ühiskondliku hoone maa-ala- mille all mõistetakse valitsus-, haridus-, tervishoiu-, hoolekande-, kultuuri- ja spordihoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Vahi tn 63**;
- katastriüksuse tunnus- 79401:006:0029;
- maakasutuse sihtotstarve- ühiskondlike ehitiste maa 100%;
- pindala- 11644 m².

- nimi- **Vahi tn 65** (kaasatud planeeringualasse osaliselt);
- katastriüksuse tunnus- 79401:006:1007;
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 895 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- Tartu valla arengukava;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Vahi alevikus asuva Meruski maaüksuse (kü tunnus 79401:006:0404) detailplaneeringuga (kehtestatud 20.05.2015 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 222);
- Vahi alevikus asuva Aru kinnistu lihtsustatud detailplaneeringuga (kehtestatud 16.04.2003 Tartu Vallavolikogu otsusega nr 17);
- Vahi alevikus asuva Öökulli kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud 16.05.2012 Tartu Vallavalitsuse korraldusega nr 158);
- Roadplan OÜ poolt koostatud Vahi tänava teeprojekt (töö nr 18068_PP);
- Detailplaneeringu aluskaardiks on kasutatud Metricus OÜ (litsents nr 758 MA) poolt 11.2022. a koostatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr 22G9110.

5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Raadi alevis Tartu linna piiril. Planeeringuala asub areneva elamurajooni keskmes, millel on hea ühendus Tartu linna, Vahi aleviku ja Kõrveküla alevikuga. Lähiumbruse kergliiklusteed on ühendatud Vahi, Kõrveküla ja Tartu kergliiklusteedega, mis tagavad jalgsi hea juurdepääsu ja on kasutatavad lisaks ka erinevateks sportimistegevusteks (kepinkond, rulluisutamine, jooksmine jne). Lähim bussipeatus (Sinepi) asub planeeringuala kagusuuna vahetus läheduses, ca 30 meetri kaugusel. Lähimad kauplused asuvad Raadi alevi ja Tartu linna piiril planeeritavast alast ca 400 m kaugusel. Raadi lasteaed jääb planeeringualast 2 km kaugusele ja Tartu linna lasteaed Klaabu 0,6 km kaugusele. Lähipiirkonnas Raadi alevis paiknevad veel apteek, tankla, hotell, muuseum ja erinevad kauplused.

Planeeringualast põhja- ja kirdesuunas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Planeeringualast üle Vahi tänava asub AS-i Salvest hoonestatud tootmisterritoorium.

Planeeringualast üle Vahi tänava on Tartu linna territooriumil tootmismaa juhtfunktsioon, kus üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu (mh lubatud kavandada kiirabijaam). Ida-, kagu- ja läänesuunas asuvad elamumaa krundid. Kaugemal kagu- ja loodesuunas asuvad ärimaad ning kaugemal kagusuunas asub ühiskondlike ehitiste maa.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Kontaktvööndis asuvate elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1106 m² kuni 17023 m². Maatulundusmaa maaüksused on suurustega 9982 m² ja 140532 m². Tootmismaa sihtotstarbega maaüksused jäävad vahemikku 30 m² kuni 66750 m² ja ärimaa sihtotstarbega maaüksused jäävad vahemikku 6504 m² kuni 14874 m². Ühiskondlike ehitiste maa on suurusega 5329 m².

Planeeringualast läänesuunas kehtib Vahi alevikus asuva Öökulli maaüksuse detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamute ja abihoonete ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja kahe abihoonete ehitamine. Käesolevaks hetkeks on krundid hoonestatud.

Planeeringualast edelasuunas kehtib Vahi tn 72 krundi detailplaneering, millega on kavandatud tööstus- ja laohoonete ning kaubandus- ja teenindushoonete rajamine.

Planeeringualast kaugemal läänesuunas kehtib Meruski maaüksuse detailplaneering, millega on kavandatud büroohoone ning kaubandus- ja teenindushoone rajamine. Kaugemal edelasuunas kehtib Aruküla tee 3 // 3a krundi osa ja selle lähiala detailplaneering, millega on samuti kavandatud kaubandushoone rajamine.

Planeeringualast kagusuunas kehtib Vahi tn 62 krundi ja lähiala detailplaneering, millega on kavandatud korterelamute rajamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on korruselamumaa kruntidele lubatud ühe korterelamu ehitamine. Kortерelamul on lubatud kuni 3 kuni 5 korrust. Kortерelamu lubatud katusekalle on 0-35 kraadi. Käesolevaks hetkeks on krundid valdavalt hoonestatud.

Planeeringualast põhjapoole jäävale naaberkiinnistule on kavandatud üksikelamu koos abihoonetega (kehtiva detailplaneeringu alusel on alustatud ka ehitustegevust).

Piirkonnas on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viil- ja kelpkatusega üksikelamud ning ühekorruselised ühepoolse kaldkatusega, viil- või kelpkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi, mida on kombineeritud laudise või fassaadikiviga. Katusekattematerjalideks on valdavalt katusekivi ja plekk.

Detailplaneeringu elluviimisega tiheneb olemasolev elamurajoon. Antud planeeringulahenduses on järgitud alaga piirnevate kruntide hoonestuse paiknemise lahendusi ning arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

6. Olemasoleva olukorra analüüs

Üldinfo

Planeeritav ala asub Raadi alevis, Tartu linna piiri ääres Vahi ja Sinepi tänava nurgal. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 Situatsiooniskeem.

Planeeringuala on hoonestatud, seal asub endine Tartu veterinaar keskuse kontori hoone koos viie kõrvalhoonega. Ala piirneb lääne- ja idaküljest üksikelamutega, lõunast Vahi tänavaga.

Teed, liikluskorraldus

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs kahe-suunalise liiklusega Vahi tänavalt, mille asfaltkattega sõidutee on 5,5 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed planeeringualaga piirnevas osas puuduvad.

Reljeef ja haljastus

Planeeringuala on heakorrastatud ja haljastatud õueala. Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala idaservas ja kaguosas reas kasvavad lehtpuud, hoonete juurdepääsutee kõrval reas kasvavad okaspuud, ala keskosas ümber hoone kasvavad põõsad, ala kesk- ja lääneosas üksikult kasvavad okaspuud ning põhjaosas kasvavad lehtpuud.

Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 48.40 (kagunurgas) ja 47.67 meetrit (loodenurgas).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid (50-100 kBq/m³ interpoleeritud ala) ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt. Tagatud on olemasolevate hoonete elektrivarustus, üle Vahi tn 63 maaüksuse kulgevad mitmed elektriõhuliinid. Vahi tn 65 maaüksuse elektriühendus toimub läbi Vahi tn 63 maaüksuse. Vahi tn 67 krundi piiril oleva elektriliitumiskilbi toide toimub samuti Vahi tn 63 krundil paiknevalt elektriõhuliinilt.

Sidevõrk ei ole välja ehitatud.

Kitsendused

Vahi tn 63 maaüksusele ulatub kuni 1 kV pingega elektriõhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 meetri laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Naaberkindistute andmed

Planeeringuala piirneb põhjast Sinepi tn 8, kirdest Suure-Riistapuu, idast Sinepi tänava, kagust Vahi tn T61 ja lõunast Vahi tänav T61 maaüksustega. Edelast piirneb planeeritav ala Vahi tn 73, läänest Vahi tn 69 ja Vahi tn 67 ning loodest Vahi tn 65 maaüksustega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkindistute kohta on ära toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

7. Planeeringu lahendus**7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga moodustatakse kokku 9 krunti:

- neli üksikelamu maa krunti suurustega 1500 m²,
- üks krunt suurusega 1503 m², kus on lubatud üksikelamu maa, kultuuri- ja puhkerajatise maa, haridus- ja lasteasutuse maa või kultuuri- ja spordiasutuse maa kasutamise otstarve;
- üks krunt suurusega 2803 m², kus on lubatud kultuuri- ja puhkerajatise maa, haridus- ja lasteasutuse maa või kultuuri- ja spordiasutuse maa kasutamise otstarve;
- kolm tee ja tänava maa krunti suurustega 830 m², 320 m² (Sinepi tänava võimalikuks laienduseks) ja 215 m² (Vahi tänava võimalikuks laienduseks).

Krundid POS 2 ja POS 6 on lubatud liita üheks ühiskondlike ehitiste maa krundiks.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu-eelne maaksustus</i>	<i>Planeeringu-järgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu-eelne pindala</i>	<i>Planeeringu-järgne pindala</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-ala</i>
POS 1	Üh 100%	E 100% (EP 100%)	11644 m ²	1500 m ²	-
POS 2		E 100% (EP 100%) või Üh 100% (PK 100%, ÜL 100%, ÜK 100%)		1503 m ²	-
POS 3		E 100% (EP 100%)		1500 m ²	-
POS 4		E 100% (EP 100%)		1500 m ²	-
POS 5		E 100% (EP 100%)		1500 m ²	-
POS 6		Üh 100% (PK 100%, ÜL 100%, ÜK 100%)		2803 m ²	-
POS 7		L 100% (LT 100%)		830 m ²	Plan. avalikult kasutatav tee

Krundi POS nr	Planeeringu- eelne maaksustus	Planeeringu-järgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- järgne pindala	Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad
POS 8		L 100% (LT 100%)		320 m ²	Plan. avalikult kasutatav tee
POS 9		L 100% (LT 100%)		215 m ²	Plan. avalikult kasutatav tee

7.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 6 on lubatud ehitada 1 põhihoone ja 1 abihoone, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 6 ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet. Olemasolevaid hooneid võib ka säilitada sh rekonstrueerida.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1, POS 3, POS 4 ja POS 5 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

POS 2 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on (vastavalt määratavale krundi kasutamise otstarbele):

- 11101 üksikelamu;
 - 12744 elamu abihoone
- või kui POS 6 krundiga liita:
- 12615 klubi, rahvamaja;
 - 12631 koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool);
 - 12639 Muu haridus- või teadushoone;
 - 24121 lõbustus- ja puhkepargirajatis.

POS 6 krundi ehitise lubatud kasutamise otstarve on:

- 12615 klubi, rahvamaja;
- 12631 koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-alkool);
- 12639 Muu haridus- või teadushoone;

- 12651 Spordihall, võimla;
- 24121 lõbustus- ja puhkepargirajatis.

7.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.
- Ühele krundile ehitatavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega. Ühele krundile ehitatavate hoonete juures kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada vähedomineerivaid toone.
- Välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid, kestvaid ja vähest hooldust nõudvaid materjale.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist. Päikesepaneelide paigaldamine maaraamidele on keelatud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, katmata palk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Paralleelselt või risti külgnevate tänavate kulgemise suunaga.
Katuse tüüp põhimahul	Üksikelamutel ja nende abihoonetel viil- ja kelpkatus, lisamahtudel ka lamekatus. Ühiskondlike hoonete katuse tüüp vaba.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, sindel jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun või roheline.

Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
Kohustuslik ehitusjoon	POS 1, POS 2 ja POS 6 ei ole kohustuslikku ehitusjoont määratud. POS 3 kuni POS 5 krundil 7,0 m kaugusel planeeritud tänava poolsest piirist.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast.

7.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele POS 1 kuni POS 6 hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, kasvuhoone). Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljastuse kavandamine.

Planeering on koostatud selliselt, et vajadusel on võimalik krundid POS 2 ja POS 6 liita. Kruntide liitmisel kehtib üle piiride planeeritud hoonestusala ja summeerub ka ehitusõigus.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* on kruntidele planeeritud hoonestusalad suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.8. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalades.

Planeeritavale krundile POS 3 kuni POS 5 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7,0 m kaugusele tänava poolsest krundi piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht. Väiksemad lisamahud (varikatused ja trepid jm) võivad olla üle kohustusliku ehitusjoone, kuid peavad paiknema hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele POS 1 kuni POS 6 lubatud ehitada hoonestusalasse kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid.

Väljapoole hoonestusala on üldprintsiihis hoonete püstitamise keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada kuni 20 m² hooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. Antud tingimus ei kehti tänavapoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusalast krundi esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine.

7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Roadplan OÜ poolt koostatud Vahi tänava teeprojektiga (töö nr 18068_PP) on ette nähtud Vahi tänaval sõidutee laiendamise koos kahele poole sõiduteed kõnniteede väljaehitamise. Planeeringuala kagunurka on projekteeritud perspektiivne bussiootepaviljon koos teenindava

alaga. Vahi tänava väljaehitus Sinepi tn-Aruküla tee lõigus toimub koostöös Tartu linnaga sarnaselt Nurme tn- Sinepi tn rekonstrueeritud lõigule, kus Tartu vald finantseeris vallapoolse jalgtee ehituse ja Tartu linn sõidutee ning linnapoolse kõnnitee ehituse. Terve tänav rekonstrueeritakse terviklikult. Rekonstrueerimise aeg sõltub mõlema omavalitsuse eelarvelistest võimalustest, tänava terviklikku rekonstrueerimist ei seota käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguste realiseerimise eelduseks.

Planeeringuga reserveeritakse ruum perspektiivseks Vahi tänava laiendamiseks (ca 0,5 m laiuselt), et võimaldada planeeringuala poolsele küljele lisaks 2,0 m kõnniteele ka 1,5 m laiuse jalgrattatee väljaehitamine. Bussiootepaviljoni jaoks reserveeritud ala võimaldab perspektiivselt ka bussitasku väljaehitamist. Vahi tänava võimalikuks laienduseks on planeeritud krunt POS 9.

Sinepi tänava võimalikuks laienduseks on planeeritud 3,0 m laiune krunt POS 8.

Planeeringuala kruntidele POS 2 kuni POS 6 juurdepääsu tagamiseks on planeeritud Vahi tänavalt algav tupiktänav POS 7. Tupiktänav koridor on planeeritud 12,0 m laiune ja lõpeb 14,0 meetrise läbimõõduga überpööramiseks kohaga. Planeeritud kõvakattega sõidutee on 5,0 meetri laiune ja mõlemal pool teed on haljasribad. Planeeritud haljasribade asemele on lubatud tulevikus vajadusel projekteerida kõnnitee ja ühiskondlike hoonete parkimisalad. Planeeritud tänava täpne lahendus antakse projekteerimise käigus, sh võimaliku jalgtee ja ühiskondlike kruntide parkimisalaga.

Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Kruntidele POS 2 kuni POS 6 on ette nähtud juurdepääs planeeritud tänavalt POS 7. POS 6 krundile säilib lisaks juurdepääs Vahi tänavalt. POS 1 krundile on lubatud rajada juurdepääs Vahi tänavalt või Vahi tn 65 krundi juurdepääsutee kaudu.

Krundid POS 7, POS 8 ja POS 9 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega kruntideks ja kavandatud avalikku kasutusse jäävate aladena, mille avalikult kasutatavateks teedeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismäärustele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Ühiskondlike hoonete maa krundil tagada parkimine vastavalt ehitatava hoone kasutusotstarbele ja mahule. POS 6 parkimist on lubatud lahendada osaliselt ka POS 7 krundil.

Tabel 1. Sõiduautode parkimismäär vastavalt EVS 843:2016

<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Parkimismäär</i>
Lasteaed	1/120

Universaalhall	1/15 (normatiiv istekohale)
----------------	--------------------------------

Märkus:

*Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.

*Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoone projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal.

Sõidusuunad, planeeritud sõidutee ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Ühiskondlike ehitiste maa krundil arendada puhkeala(d) võimalikult multifunktsionaalsena, arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi ning alade aastaringset kasutamise võimalust. POS 6 (liitmisel ka POS 2) krundile on ette nähtud rajada üldkasutatavad rohe- ja puhkealad, mänguväljakud, taskupargid või puhkenurgad. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Roadplan OÜ poolt koostatud Vahi tänava teeprojektiga (töö nr 18068_PP) on ette nähtud kõnnitee väljaehitamise võimaldamiseks Vahi tänava äärse allee likvideerimine. Enne Vahi tänava rekonstrueerimise ehitushanke läbiviimist tuleb välja selgitada, kas ja mis tingimustel on võimalik sõidutee ning kergliiklustee kitsamaks (ümber)projekteerida, selleks et säilitada olemasolevat pärna alleed. Kui olemasolevat pärnade alleed ei ole võimalik säilitada, siis planeeringuga kavandatakse asendusistutus üheliigilise puude rivina kruntide POS 1, POS 5 ja POS 6 Vahi tänava poolse piiri äärde. Istutatavad puud on kohustuslik istutada min 7 m vahega, tagada tuleb kogu puuderivi ulatuses sama liik, kõrgus ja istiku kvaliteet. Puude istutus tuleb kajastada hoone ehitusprojektis ning teostada hiljemalt hoone kasutusloa taotlemise ajaks.

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- **Vähemalt 15 % krundi pinnast säilitada looduslikuna.** Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka pöösaid-puhmaid.
- Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega.
- **Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra

pindala järgi). Joonistel esitatud planeeritud kõrghaljastuse asukohad on orienteeruvad.

- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Detailplaneeringuala lõunapiiril olev võrkaed on ette nähtud likvideerida, sest jääb väljaspool krundi piire Vahi tänavale. Kruntide piiridele piirde rajamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info). Piirete rajamisel kruntidele POS 1 kuni POS 6 tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,3 m läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.
- Piirdeaiaid ehitada krundi piirile (v.a. POS 5 lõunapoolne krundi piir). POS 5 piirdeaia asukoht peab arvestama kavandatava bussiootepaviljoni asukohaga
- Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- Müra- ja kaitsevööndite rajamine on keelatud.

7.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja hoonete ümbruses, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

7.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistutel asuvate hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed veevarustuse- ja reoveekanaliseerimisüsteemide lahendused on keelatud.**

Tehnilise taristu ehitusprojektid tuleb koostada võrguettevõtete tehniliste tingimuste alusel ja luba ehitamiseks tuleb taotleda vastavalt kehtivale korrale. Planeeritava hoonestuse Tartu linna territooriumil asuva tehnilise taristuga ühendamise korral tuleb ette näha tänava maa-ala ehitusjärgne taastamine vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Krundi POS 6 ühiskondlikku hoone tehnovõrkude ühendused on eelistatud võimalusel ehitada tupiktänava kaudu. Tupiktänava kaudu ühenduste ehitamise eelduseks on planeeritud tupiktänava (POS 7) väljaehitus enne ühiskondliku hoone kasutuselevõttu. Juhul kui ühiskondlik hoone võetakse kasutusele enne tupiktänava ehitust ehitatakse hoone tehnovõrkude ühendused Vahi tänavalt.

7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 21.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele 23ARE-2-TT-20.

Planeeringuala krundid varustatakse veega Vahi tänava De 160 veetorustikust. Kavandatud on POS 7 krundile tänavatorustik alates Vahi tänava veetorust. Igale detailplaneeringuala krundile on planeeritud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine planeeringualal kokku on 3,5 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Vahi tänaval planeeritud POS 1 krundi ees ja Sinepi tn 1 krundi juures.

7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 21.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele 23ARE-2-TT-20.

Planeeringuala kruntide reovesi juhitakse kruntidega külgnevasse Vahi tänava reoveekanaliseerimisitorustikku De 200. Tänavaa maa-alale POS 7 krundile on planeeritud reoveekanaliseerimisitorustik. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisitorustikku on keelatud. Kuna tänaval paiknev sademeveetoru ei võimalda enam planeeringuala kruntidel

sademeveetorustikuga liituda, siis tuleb sademevesi immutada krundisiseselt. Vastavalt planeeringuala ja selle lähiümbruses varem läbi viidud ehitusgeoloogilistele uuringutele (alus Maa-ameti ehitusgeoloogia kaardirakendus) on immutamise võimalused head. Piirkonnas on 0,3-0,4 m paksune mullakiht, mille all on kuni 2,0 m sügavuseni (kohev) keskliiv ja edasi (kohev) keskliiv kruusa ja veeristega.

Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Kruntidel kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, viibetiiki, puhverriba vm lahendusi.

Planeeritud tupiktänavale POS 7 on sademevee immutamiseks planeeritud imbkraav/imb nõva. Kui tuleb võimalus sademevee torustikuga liitumiseks, siis on kruntidel lubatud sellega liituda.

Krundi sademevee immutamine lahendatakse täpselt edasise projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Vt ka seletuskiri pkt 7.7.

7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 27.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 443548.

Vahi tn 63 krundil olevad olemasolevad elektriõhuliinid on ette nähtud likvideerida. Vahi tn 65 krundi liitumiskilp on ette nähtud ümber tõsta Vahi tänava poolsele krundi piirile. Planeeritud on ümber ehitada Vahi tn 67 elektriliitumiskilbi toide, mis varem toimus Vahi tn 63 krundi kaudu. Kruntide elektritoide on planeeritud jaotuskilbist Vahi 72 KK1:JK3415. Nimetatud olemasolevatest jaotuskilbist on planeeritud kruntidele 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Vahi tn tänavamaale elektri liitumiskilpe mitte projekteerida, liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Planeeritud tänava maa-alale POS 7 on ette nähtud tänavavalgustus. Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.9.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil.

Planeeringuala soojavarustus on kavandatud Gren Tartu AS poolt 27.03.2023 väljastatud tehniliste tingimuste nr 39/23 alusel tänava maa-alale POS 7 planeeritavalt soojustorustikult. Ühenduskoht olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Vahi tänava soojustorustikult.

Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtudes EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuetest tehnoorkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele ette näha peatorustikult sulgarmatuur.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

Võimalikud lisakütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

7.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 28.03.2023 a. väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 37772823.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoonete sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, selleks on planeeritud pikendada kinnistu piiril olevat mikrotoru otsast kuni arendusala keskele ja paigaldada sinna sidekaev KKS2. Alates planeeritud sidekaevust paigaldatakse vajaliku mahuga sidekanal iga kinnistu piirile. Sidekaevust KUS-21 alates paigaldatakse 24-kiuline singlemode optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni (jätk FOSC400-A8). Alates jätkust paigaldada igasse hoonesse 12-kiuline singlemode optiline kaabel. KUS-21 kaevus splitter keevitada 5-kiudu. Hoonetes ja jätkus kaabel otsastada ja hoone sisevõrgud ehitada vähemalt CAT5e kaabliga. Kogu rajatav sidevõrk peab pinnases olemas elektriliselt tuvastatav.

7.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Elamupiirkonna kompaktsemaks muutmise ja üldkasutatava maa väljaehitamisega muutub piirkond atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud

asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine ja ühiskondlike ehitiste väljaehitamine. Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala uuesti aktiivsesse kasutusse. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Tartu valla

jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks märkamatuks.

Planeeringualast üle Vahi tänava on linna territooriumil tootmismaa juhtfunktsioon, kus üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arengu (mh lubatud kavandada kiirabijaam). Käesoleval hetkel tootmisterritooriumilt ülenormatiivset müra ei esine. Aruküla tee 7 krundi Vahi tn äärsel laohoone rekonstrueerimise, laiendamise või ümberehitamise korral tuleb kaaluda Vahi tn poolse fassaadikatte osas müra neelavate/ vähendavate materjalide kasutamist. Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume Vahi tänava poolsesse ossa.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasemeid. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud (nt soojustumpale paigaldada varjestuskast vm kasutada muid müra vähendavaid meetmeid).

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. Selgitamiseks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus ala pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kuna planeeringuala on väikesepindaline, siis igale krundile ei ole vajalik eraldi uuringut tellida ja radooniuuringut võib kasutada ka kõrvalkrundidel. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitismaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

7.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada järgmised servituudid:

- POS 5 krundi lõunaossa perspektiivsele bussiootepaviljonile ja selle teenindusalale.
- Vahi tn 65 maaüksusele juurdepääsu servituut POS 1 kasuks. Servituut on vajalik määrata, kui juurdepääs rajatakse Vahi tn 65 juurdepääsutee kaudu.
- Vahi tn 65 maaüksusele tehnovõrgu talumise servituut elektriliitumiskilbi elektritoitekaablile Vahi tn 67 kasuks.

7.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve) ja võõrastele piiratud juurdepääs eraalale);
- teealade korrashoid;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur.

7.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

7.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- katastriüksuste moodustamine;

- detailplaneeringukohaste servituutide ja IKÕ seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
 - rajatiste projekteerimine ja vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
 - hoonete projekteerimine ja vastavate ehituslubade ja –teatiste väljastamine hoonetele;
 - rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.
- Olemasolevaid hooneid võib ka säilitada sh rekonstrueerida.
 - Vahi tn 65 elektriliitumiskilp (sh. kinnistusisene ühendus olemasoleva hoonega) ja Vahi tn 67 liitumiskilbi toide ehitatakse ümber enne ükskõik mis planeeringualal kavandatud hoonele ehitusloa väljastamist.
 - Kruntide Pos 1, Pos 6 ja Pos 2 liitmisel Pos 6 krundiga hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on katastriüksuste moodustamine ja notariaalsed servituudikanded.
 - Kruntide POS 2 kuni POS 5 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on katastriüksuste moodustamine, notariaalsed servituudikanded, krundile Pos 7 planeeritud tänava, tehnovõrkude -ja rajatiste väljaehitamine. Tänav, tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Tartu Vallavalitsus ei võta endale mingeid kohustusi seoses kruntidele Pos 2 kuni Pos 5 tehnovõrkude ja kruntidele juurdepääsude rajamisega.
 - Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
 - Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
 - Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.
 - Kruntide POS 1, POS 5 ja POS 6 Vahi tänava poolse piiri äärde peab olema puuderivi istutatud hiljemalt enne hoone kasutusloa taotlemist.
 - Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
 - Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on heaks kiitnud või kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, peainspektor Pjotr Vorobjov 28.06.2023. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Gren Tartu AS**, insener Ülar Roose 28.07.2023 üle vaadatud SN:0723-C3D2-B11A.
- **AS Tartu Veevärk**, Rainer Maikov 31.07.2023 üle vaadatud nr 23ARE-3-DP6: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Tartu Linnavalitsus**, Tartu Linnavalitsuse korraldus 12.09.2023 nr 948 Arvamuse andmine Raadi alevis asuva Vahi tn 63 maaüksuse detailplaneeringu kohta (vt planeeringu lisad).
- **Telia Eesti AS**, Emil Villemson 19.09.2023 projekti kooskõlastus nr 38257840: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Kolnes 20.09.2023 projekti kooskõlastus nr 2101767146476: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).