

**Raadi alevis asuva Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6,
Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 maaüksuste ja
lähiala detailplaneering**
Tartu vald

Esimene köide - planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 13.05.2023

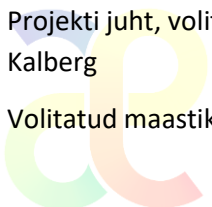
Töö nr: 22104DP3

Tartu 2024

Huvitatud isik: Põhjaringi OÜ, Aida Arendus OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8, ruumilise keskkonna planeerija tase 7: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt tase 7, 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.....	8
2.	Planeerimise lahendus	10
2.1.	Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilised eesmärgid.....	10
2.2.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
2.3.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	10
2.4.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	11
2.5.	Liikluskorralduse põhimõtted	12
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	14
2.7.	Tehnovõrgud.....	14
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	14
2.6.2.	Veevarustus	15
2.6.3.	Kanalisatsioon ja sademevesi	15
2.6.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	17
2.6.5.	Soojavarustus ja jahutus.....	17
2.6.6.	Telekommunikatsioonivarustus	17
2.8.	Kujad	17
2.9.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	17
2.10.	Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	18
2.11.	Servituutide seadmise vajadus	19
2.12.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	19
2.13.	Planeeringu elluviimine	19
3.	Koostöö ja kaasamine	23
4.	Joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena)	25





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringuala paikneb Tartu valla lõunaosas Raadi alevis. Planeeringuala pindala on 7,6 ha. Planeeringu eesmärk on Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 maaüksuste jagamine korterelamu maa kruntideks ning määrata vastavad ehitusõigused korterelamute rajamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringu eesmärgid ja lahendus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu vallavalitsuse 09.03.2023 korraldus nr 304 „Raadi alevis asuva Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3, Rehepapi tn 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geodeesia OÜ poolt 2023. a augustis mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr GE-3967; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Lemma OÜ on 2022. a koostanud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu.

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ on 2022. a koostanud planeeringuala sademeveekäitluse analüüsi ja eskiisprojekti (töö nr: 22126).

Planeeringualal on 2022. a läbi viidud planeeringuvõistlus, mille võitis töö nimega „8+1“ (autor: Kauss Arhitektuur OÜ) ning mis on võetud aluseks planeeringulahenduse väljatöötamisel.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

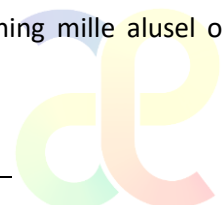
Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed on esitatud joonisel 3 Olemasolev olukord. Planeeringuala on hoonestamata ning suures osas kasutuses põllumajandusmaana.

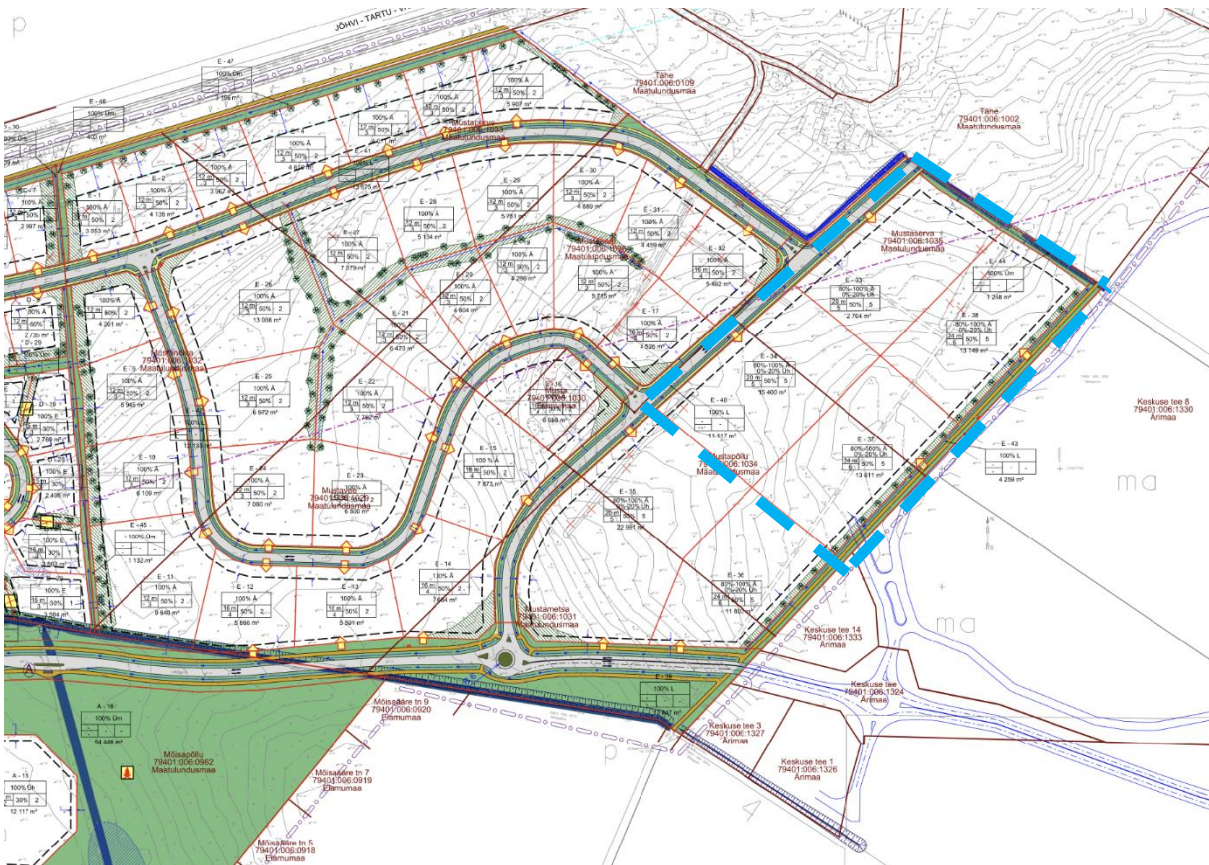
Planeeringuala lõunaservas Keskuse teel on rajatud elektri, ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise ja telekommunikatsiooni liinid ning mastvalgustid.

Juurdepääsuteid Keskuse teelt Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 maaüksustele rajatud ei ole.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane langedes põhja-loode suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 3,5 m.

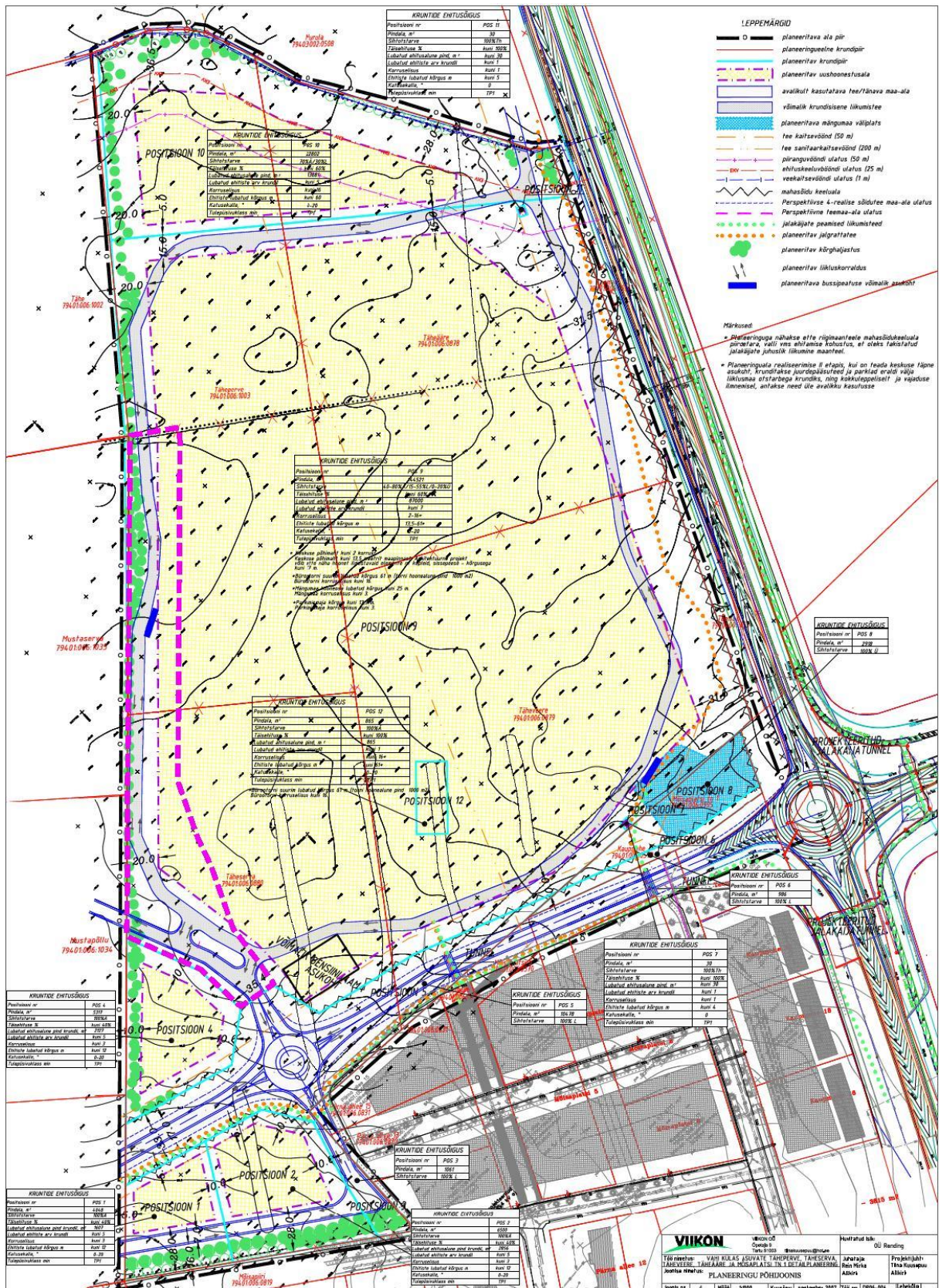
Planeeringualal Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 maaüksustel kehtib hetkel Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapp (vt Skeem 1), mille järgi on alal tegemist ärimaaga ning mille alusel on moodustatud olemasolevad planeeringuala katastriüksused.





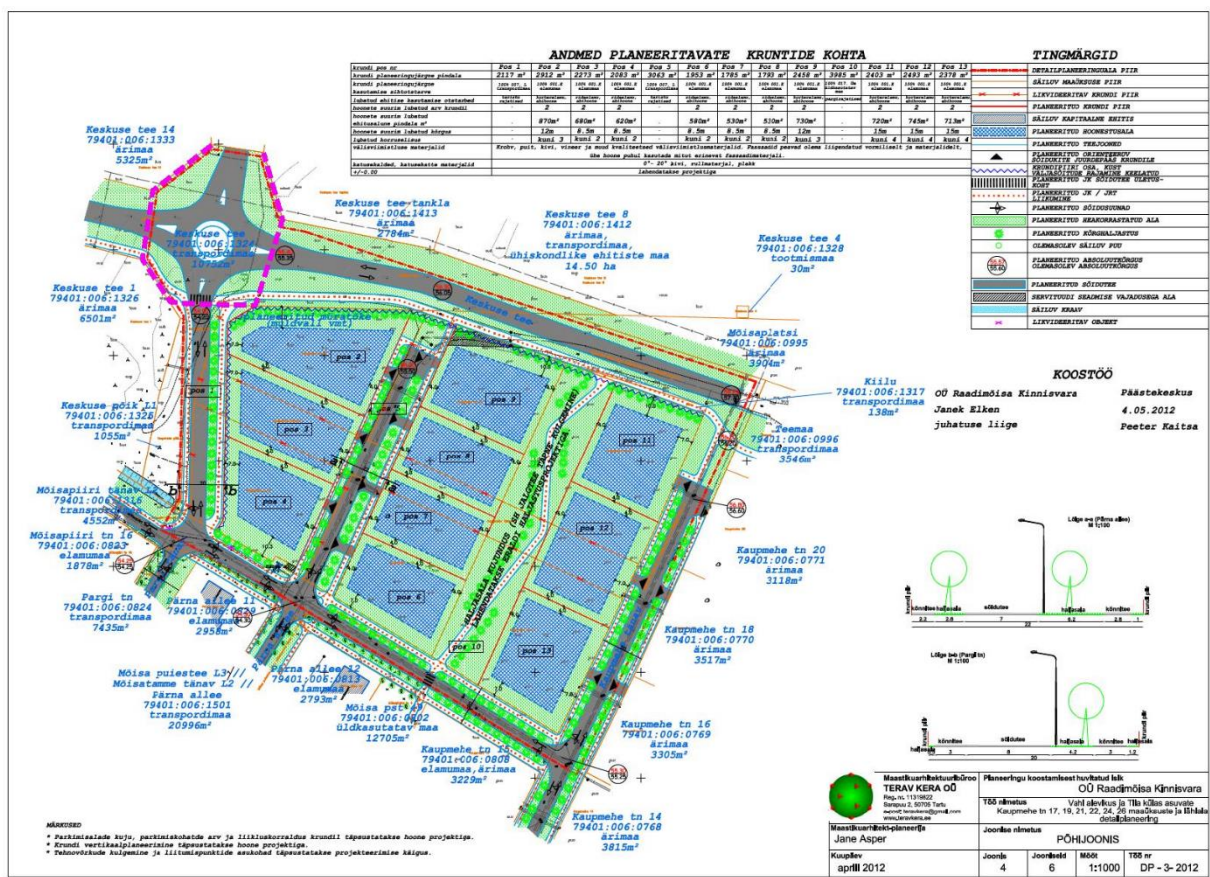
Skeem 1. Väljavõte Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi põhikaardist. Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 maaüksused on ümbritsetud sinise kriipsjoonega.

Planeeringualal Keskuse tee 8 maaüksuse osas kehtib hetkel Vahi külas asuvate Tähe, Täheserva, Täheveere ja Täheääre maaüksuste detailplaneering (vt Skeem 2), millega käesoleva detailplaneeringuga kattuvale alale on planeeritud tänavamaa ning väike osa 144521 m² suurusest Pos 9 äri, liikluse ja ühiskondliku otstarbega krundist ja selle hoonestusalast. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse kogu kehtiva detailplaneeringuga kattuvale alale tänavamaa rajamine, millega vähesel määral (ligikaudu 4600 m² võrra) väheneb kehtiva detailplaneeringuga planeeritud Pos 9 krundi pindala ning hoonestusala, hoonestusala vähenemisega ei vähene krundi ehitusõigus.



Skeem 2. Vahi külas asuvate Tähe, Tähesevra, Tähesevra ja Tähesevra maaüksuste detailplaneeringu põhijoonis. Käesoleva detailplaneeringuga kattuv ala on piiritletud lilla kriipsjoonega.

Planeeringual Keskuse tee maaüksuse osas kehtib hetkel Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (vt Skeem 3), millega samaselt käesoleva detailplaneeringuga on planeeritud tänava rajamine.



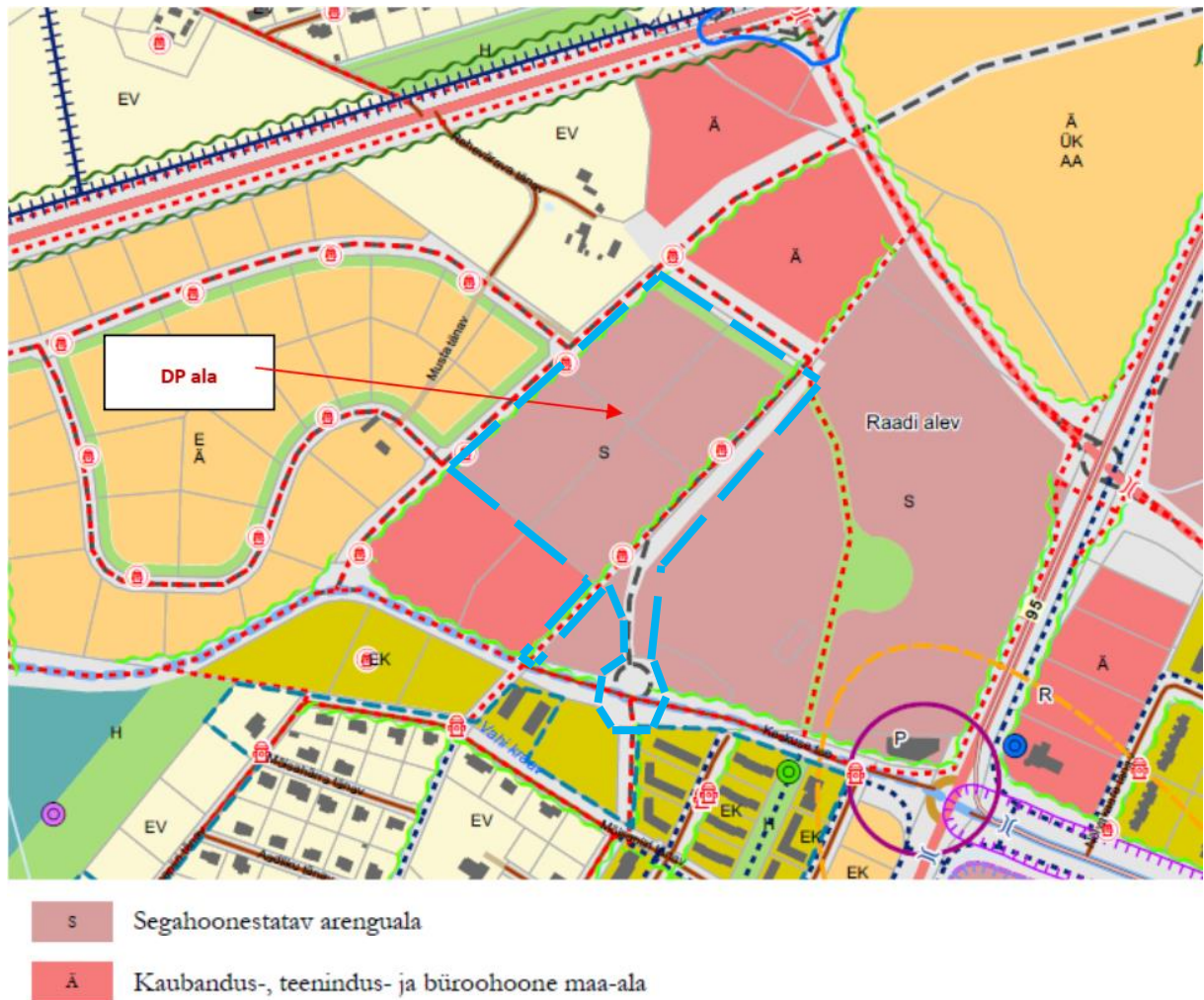
Skeem 3. Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17, 19, 21, 22, 24, 26 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu põhioonis. Käesoleva detailplaneeringuga kattuv ala on piiritletud lilla kriipsjoonega

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutuvad varasemad kehtivad detailplaneeringud kattuv as osas kehtetuks.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas Tartu linnast põhja pool, linna piirist ligikaudu 1,4 km kaugusel.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal (vt Skeem 4), mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Seega planeerides planeeringualale korterelamu funktsiooniga hooned, on see kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.



Skeem 4. Väljavõtte Tartu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala piirkond on tähistatud sinise kriipsjoonega.

Ala piirneb lõunast Põhjaringi tn 2 ja Rehepapi tn 1 äriotstarbeliste maaüksustega, idast Keskuse tee 8 äriotstarbelise maaüksusega, läänest Rehepapi tänav L1 maaüksusega (välja ehitamata tänav) ning põhjast ja kirdest Rehevärava tn 3 maatulundusmaa maaüksusega. Põhjaringi tn 2 maaüksusel on ärihoone, teised piirnevad maaüksused on hoonestamata. Planeeringualast lõuna pool Keskuse tee vastaspoolel asub elamupiirkond ühepereelamute, ridaelamute ning 3-4 korruseliste korterelamutega.

Planeeringualale on juurdepääs planeeringuala lõunaosa läbivalt Keskuse teelt, mis kagu suunas viib riigi tugimaantee nr 95 Tartu – Kõrveküla, mis omakorda lõuna suunas viib Tartu linna, Raekoja plats jääb u 3,5 km kaugusele. Piki Tartu – Kõrveküla teed kulgeb jalgratta- ja jalgtee, perspektiivne jalgratta- ja jalgtee on kavandatud ka Keskuse tee äärde, mis tagab planeeringualale väga hea ühenduse jalgsi ja jalgrattaga.

Lähim bussipeatus asub planeeritud elamukruntidest u 400 m kaugusel kagu pool Kaupmehe tänava ääres, samas piirkonnas asub ka esmatarbekauplus ning Tartu – Kõrveküla tee vastaspoolel asub tankla koos toitlustusega.

Lähim lasteaed jääb planeeringualast u 800 m kaugusele lõuna suunda. Lähim kool asub planeeringualast u 2 km kaugusel põhja suunas Kõrvekülas. Uue kooli, lasteaia ja spordihoone

rajamine on kavandatud ligikaudu 800 m kaugusele planeeringualast edela suunas Keskuse tee 11 maaüksusele.

Planeeringuga kavandatavad elamu- ja ärihooned sobivad antud asukohta. Lähiumbruses on erineva funktsiooniga hoonestus, tagatud on esmavajalikud teenused, kool ja lasteaed. Läheduses on olemas hoonete toimimiseks vajalikud tehnovõrguliinid. Planeeringualani on olemas juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu nii mootorsõidukiga kui ka jalgsi ja jalgrattaga ning ühistranspordiga.

Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilised eesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga viiakse ellu Tartu valla üldplaneeringuga seatud ruumilisi eesmärgi. Perspektiivis nähakse üldplaneeringuga ette Raadi alevi kujundamist kohalikuks keskuseks. Üldplaneeringu kohasele segahoonestatavale alale on planeeritud mitmekesine kõrguslikult liigendatud hoonestus, mis võimaldab lisaks elamufunktsioonile ka äripindade rajamist. Elu- ja äripindade rajamine on vajalik tiheasustusega kohaliku keskuse kujunemiseks.

Planeeringualal on 2022. a läbi viidud planeeringuvõistlus (võidutöö nimega „8+1“, autor: Kauss Arhitektuur OÜ), millega leiti planeeringualale parim ruumiline lahendus elamute paigutamiseks ning mis on võetud aluseks planeeringulahenduse väljatöötamisel. Planeeringuga on arvestatud naaberlade arengueesmärkidega tagades neile juurdepääsud nii sõidukitega kui ka jalgsi.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud on moodustada üheksa elamumaa krunti (Pos 1...Pos 9), mille lisaotstarbena on lubatud kuni 15% ulatuses ärimaa otstarve. Planeeringualale juurdepääsuks on planeeritud tänava maa krunt (Pos 10). Projekteerimisel on lubatud planeeritud elamukruntide vahelisi krundipiire vajadusel muuta (nt parkimiskohtade paigutamisel) ilma uut detailplaneeringut koostamata, arvestada tuleb, et ühe korteri kohta peab olema vähemalt 150 m² krundi pinda.

Pos 1...Pos 9 krundid on planeeritud moodustada Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3 ja Rehepapi tn 5 kruntidest.

Pos 10 krunt on planeeritud moodustada Põhjaringi tänav L1 maaüksusest ning Keskuse tee 8 maaüksuse 13087 m² suurusest osast (vt ka ptk 1.3, lk 6 ja 7).

Planeeritud krundi piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

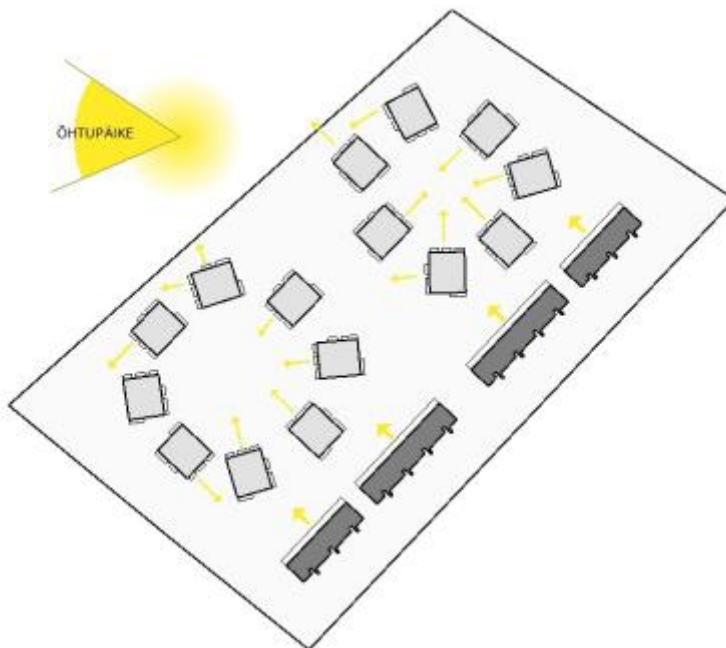
Planeeritud krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike ja mitteehtusloakohustuslike (sh kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned) hoonete püstitamise keelatud. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jms. Joonisel 4 on esitatud näitlike suurima võimaliku lubatud ehitisealuse pinnaga hoonete kontuurid, mille paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires, seejuures tuleb hoonete paigutamisel järgida planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtteid.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruste arv ning muud peamised arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Projekteerimisel tuleb arvestada, et ühe korteri kohta peab olema vähemalt 150 m² krundi pinda.

Välisviimistluses kasutada erinevaid materjale ja viimistlusi – nt puitu, tellist, ehitusplaati, klaasi, krohvi. Erinevate materjalide kasutamisel ja kombineerimisel peab moodustuma ruumiline tervik. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Planeeritud hooned tuleb rajada sarnase kokku sobitava arhitektuurse lahendusega, soovitatavalt sama arhitekti poolt tehtud projektide kohaselt. Hoone arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne.

Hoonete projekteerimisel tuleb järgida planeeringuvõistluse võidutöö „8+1“ põhimõtteid, millega nähti alal ette kahte tüüpi hoonestust. Pos 10 planeeritud tänavamaaga piirnevalt nähti võidutööga ette kirde-edela suunaline hoonefront, mis koosneb galeriimajadest, mille sissepääsud on tänava pool, kuid elutoad, terrassid ja rõdud on kõik suunatud kvartali sisesse, õhtupäikesse. Terrassid on suunatud pargi alale, kus lopsakas haljastus vaheldub tegevusalade ja jalgteedega. Galeriimajadest lääne poole kavandatud hoonestuse vabaplaneeringulise paigutuse eesmärgiks on luua võimalikult parimad vaatesuunad. Nii ei teki ühestki kõrvalhoonest otsevaadet teise korterisse, vaid alati on naaberhoone fassaadid veidi keeratud, mis loob palju privaatsema siseruumi ja terrassi.



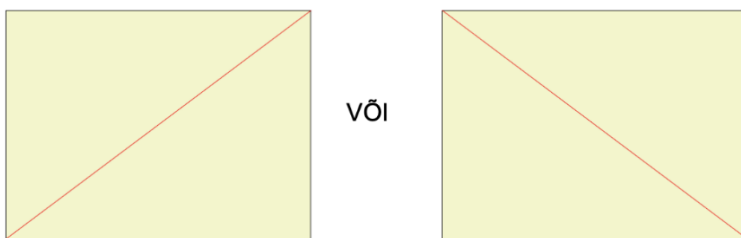
Skeem 5. Hoonete paigutuse põhimõtte planeeringuvõistluse võidutöös „8+1“.

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) alusel võib Tartu vallas esineda kohati kõrge radooniriskiga alasid. Planeeringualast alast lõunas Põhjaringi tn 2 kinnistul on 2021. a mõõdetud kõrgendatud radoonitasemed (BML Balti OÜ, 2021). Hiljemalt enne hoonete projekteerimist teostada radooniriski uuring, et vajadusel oleks võimalik projekteerimisel kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks (vastava vajaduse ilmnemisel) vajalikke meetmeid rakendada.

Planeeritud elamukruntidel on päikesepaneelid lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele, katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse.

Põhijoonisel planeeritud kuni 4 k hoonete hoonestusala tingmärgiga tähistatud alal on põhihoonetel järgnevad täiendavad arhitektuurinõuded:

- lubatud on rajada viilkatuse alla osaliselt viies, tehniline korrus, mis ei muuda katuse kallet, ega tõsta katuse pinda; tehnilisel korrusel võivad paikneda ainult hoonet teenindavad tehnoseadmed;
- katuseharja kõrgus kuni 17 m;
- harjajoonega risti oleva katuse nurga kõrgus kuni 11 m;
- harjajoon peab hoone põhimahu jaotama diagonaalis kaheks kolmnurgaks (vt Skeem 6), harjajoon (diagonaali) suund määratakse projekteerimisel.



Skeem 6. Katusesarja suund (punane joon) põhijoonisel planeeritud kuni 4 k hoonete hoonestusala tingmärgiga tähistatud ala põhihoonetel.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsisusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud elamukruntidele juurdepääsuks on planeeringuala idaserva planeeritud tänava rajamine (Pos 10), mis ühendub planeeritud ringristmikuga Keskuse teega. Tänavale on planeeritud kahepoolne haljasriba ja kõrghaljastusega sõiduteest eraldatud jalgratta- ja jalgtee. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsuks Pos 10 krundile planeeritud eraldiseisev vähemalt 3 m laiune tee, mis ühendub planeeringualast edela suunas Raadi elumupiirkonda läbiva jalgratta- ja jalgteega maaüksusetel „Keskuse tee L5“ ja „Raadi vahekõnnitee“. Pos 10 esitatud tänava lahendus, sh krundi juurdepääsude asukohad, on näitlik ning seda tuleb projekteerimisel täpsustada. Projekteerimisel on oluline kasutada eriliigilist ja eririndelist nii heitlehistest kui igihaljastest taimedest haljastuse lahendust, mis on kombineeritud sademevee käitlemiseks vajalike lohkude ja inimese heaolu jaoks vajalike pinkide ja muude tänavaelementidega.

Planeeritud elamukruntide siseselt tuleb rajada terviklik jalgteede võrgustik, läbi kruntide tuleb tagada kagu-loode suunalised 2,5 m laiused avalikud jalgteed. Mootorsõidukite juurdepääs planeeritud elamukruntidele on planeeritud samuti planeeringuala idaserva planeeritud tänavalt. Teistest suundadest ei ole sõidukite juurdepääse lubatud rajada. Juurdepääs tänavast eemal olevatele kruntidele on planeeritud läbi tänava äärsete kruntide.

Krundil tuleb tagada vastavalt normatiivile (EVS 843) vähemalt kaks jalgrataste parkimiskohta iga korteri kohta, äripindade jalgrataste parkimiskohad tagada vastavalt äripinna funktsioonile ja brutopinnale vastavalt normatiivile. Rattaparklate asukohad lahendada projekteerimisel. Jalgrataste

parkimiskohad võivad asuda sissepääsude läheduses, varjualustes või ka hoonete siseselt. Pos 10 tänavamaale on projekteerimisel võimalik kavandada Tartu linna rattaringluse jaam.

Hoonestuse ja parkimise projekteerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et iga korteri kohta peab olema vähemalt 1,2 parkimiskohta ning lisaks igal krundil 5 parkimiskohta külalistele. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on lubatud projekteerimisel parkimiskohtade arvu korteri kohta vähendada. Tabelis 1 on esitatud näitlik parkimisarvutus lähtuvalt planeeritud korterite arvust.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus.

Planeeritud krunt	Suurim lubatud korterite arv	Parkimiskohtade arv 1,2 kohta/korter	Külaliskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	41	49	5	54
Pos 2	36	43	5	48
Pos 3	40	48	5	53
Pos 4	36	43	5	48
Pos 5	42	50	5	55
Pos 6	36	43	5	48
Pos 7	36	43	5	48
Pos 8	42	50	5	55
Pos 9	54	65	5	70

Avatud parklaalaid tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu ja põõsa liike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Minimaalselt istutada üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10...20 kohalised parkimisalad. Krundisisteste teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Parkimisalade teekattena kasutada betoonkivi/murukivi katteid vms, et vältida liigset asfaldi ja liigendada ruumi.

Jätmeautode ümberkeeramiseks on kruntide siseste teede läänepoolsetesse otstesse ette nähtud vähemalt 26 m pikkused ja 7,5 m laiused alad. Operatiivsõidukite varujuurdepääsuks tuleb lääne suunast iga kruntide sisese tee otsast (3 teed) tagada vähemalt 3,5 m laiused ning 25 t kandevõimega juurdepääsud kavandatava Rehepapi tänavaga, kuhu planeeritakse Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringuga kergliiklustee (tee asukoht täpsustatakse nimetatud detailplaneeringuga ja projektiga).

Projekteerimisel tuleb tagada päästetöötajate tegutsemise võimalus, sealhulgas elanike evakueerimise võimalused. Vastavalt EVS 812-7:2018 p 14.1.5 peab juurdepääsutee üldjuhul asuma nelja või enama korruselise hoone seinast 5 kuni 8 m kaugusel. Hoone ja tee vahele ei tohi paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega muid takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd. Kui maksimaalne päästekõrgus on kuni 30 m, võib tee serv olla 3,5 m kaugusel hoonest. Vastavalt EVS 812-7:2018 p 14.1.6, kui I–V kasutusviisiga hoonele on vajalik tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole, peab selle ehitise juures olev tee olema vähemalt 4,5 m laiune, et oleks tagatud tõstuki või redeli kasutamine. Juurdepääs tõstuk- või redelautole tuleb tagada hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m. Siseministri 30.03.2017 a määruse nr 17 § 50 kohaselt peab päästetehnikaga pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja



päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Sellise juurdepääsu tee laius peab olema vähemalt 3,5 m.

Stratum OÜ on 2023. a koostanud liiklusuuringu (Tartu vald, Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu kinnistute detailplaneeringu liiklusuuring, töö nr 2023-T044), milles on esitatud liiklusproгноos 2028. aastaks arvestades piirkonnas kehtivate ja koostatavate planeeringutega. Planeeritud (Pos 10) tänava ristmiku piirkonnas on Keskuse teel prognoositud ööpäevaseks keskmiseks liiklussageduseks 960 autot ööpäevas, hommikul tipp tunnil 120 väljuvat autot ning 194 sisenevat autot Kõrveküla-Tartu tee suunast ning õhtusel tipp tunnil 37 väljuvat autot ja 100 sisenevat autot Kõrveküla-Tartu tee suunast. Keskuse tee ning Tartu – Kõrveküla tee olemasolev ristmik ning Keskuse tee ja käesoleva detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsutee ristmik on ringristmikud, mis tagavad sujuva liiklusvoo. Tänavatele planeeritud jalgratta- ja jalgteed ning olemasolevad jalgratta- ja jalgteed võimaldavad planeeringualale väga hea juurdepääsu ka jalgsi ning jalgrattaga.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualale (planeeritud Pos 3, Pos 5 ja Pos 9 alale) on istutatud kaks puudegruppi, mis on soovitatav säilitada või ümber istutada planeeringualal sobivamasse asukohta. Keskuse teel tuleb säilitada olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud tee kohale ega sellele liigselt lähedale.

Pos 10 tuleb kavandada teeäärne haljastus pinkide ning taskupargi lahendustega, joonisel 4 on esitatud näitlik planeeritud tänava ristlõige.

Täiendava haljastuse rajamine tuleb lahendada terviklikult projekteerimisel, planeeringuga ei määrata haljastuse asukohti. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimisalade liigendamine kõrghaljastusega. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada vähemalt 15% elamumaa alast. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka pöösaid-puhmaid. Liigivaene, üheülbaline haljastus ei ole lubatud. Eelistada looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, kavandada osa rohealasiid ka niidulikeks. Soovitatav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest puudest ja lehtpuudest. Haljastuse lahendusega tuleb siduda ka sademevee käitlemiseks vajalikud nõvad.

Pos 1...Pos 9 elamukvartali sisene hooneid ümbritsev haljasala koos jalgteega peab ühendama elamukvartali haljasalad tervikuks. Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Minimaalselt 15% elamu maa-alast tuleb kavandada avaliku kasutusega puhke- mänguväljaku alaks, joonisel 4 on esitatud näitlik avalike puhke- ja mängualade paiknemine, mille asukohta võib projekteerimisel täpsustada.

Piirdeaedu planeeritud elamukruntidele ei ole lubatud rajada.

2.7. Tehnovõrgud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala lõunaservas Keskuse teel on rajatud elektri, ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise ja telekommunikatsiooni liinid ning mastvalgustid. Joonisel 5 on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine tänavatel ning ühiskasutatavatel juurdepääsuteedel. Täpsed krundiühenduste asukohad tuleb määrata projekteerimisel. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajatega ning maaomanikega. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada planeeritud haljastuse rajamise võimalikkus; üldine põhimõte on, et tehnovõrgud (va sademevee käitlemise nõvad) jäävad teede alla.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 14.08.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-8. Veevarustuseks on planeeritud torustikud alates Keskuse teel asuvast ühisveevõrgu torustikust. Planeeritud on Keskuse tee veetorustiku ja Kõrveküla – Tartu kergtee L7 kinnistul asuva veetorustiku ringistamine, mille rajamise kohustus on planeeringust huvitatud isikul (vajadusel koostöös teiste isikutega, kelle huvides on samuti nimetatud torustiku ehitamine). Rehepapi tänav L1 maaüksusele väljaspool käesoleva planeeringu ala on planeeritud veetorustik kehtivate detailplaneeringutega (Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I ja II etapp). Igale hoonestatavale krundile projekteerida eraldi veeühendustoru kruntide siseste ühiste juurdepääsuteede alale planeeritud veetorustikust või tänavamaale planeeritud veetorustikust. Planeeringust huvitatud isiku (vajadusel koostöös teiste isikutega, kelle huvides on samuti nimetatud torustiku ehitamine) kohustus on rajada veetorustikud Pos 10 tänavamaale ja sellest kuni Kõrveküla – Tartu kergtee L7 kinnistul asuva veetorustikuni ning ulatuses, mis on vajalik planeeritud hoonete veega varustamiseks. Torustike täpsem asukoht ning rajamise vajalik ulatus täpsustatakse projekteerimisel. Samale krundile planeeritud hooned varustada veega ühe veeühenduse kaudu.

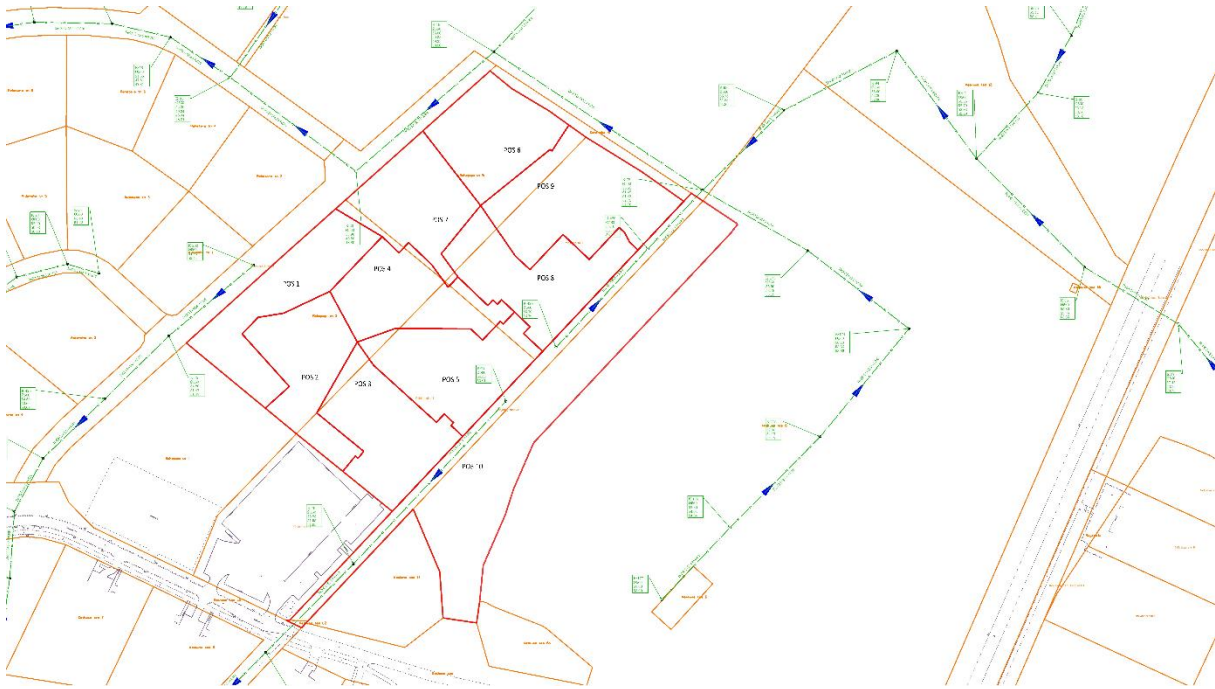
Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud ühisveevõrgu torustikul paiknevad tuletõrjehüdrandid Pos 3, Pos 5 ja Pos 9 kruntidele.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide reovesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 14.08.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-8 suunata ühisreoveekanaliseerimise Keskuse teel, võimalikud ühenduskohad olemasoleva torustikuga asuvad planeeritud Pos 10 tänavamaal (praegusel Keskuse tee L2 maaüksusel, joonisel 5 tähistatud K1) ning Keskuse tee L5 maaüksusel Rehepapi tänav L1 maaüksuse juures (joonisel 5 tähistatud K2). Rehepapi tänav L1 maaüksusele väljaspool käesoleva planeeringu ala on planeeritud reoveekanaliseerimise torustik kehtivate detailplaneeringutega (Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Tartu - Vahi maantee ja Vana - Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I ja II etapp). Planeeringust huvitatud isiku (vajadusel koostöös teiste isikutega, kelle huvides on samuti nimetatud torustiku ehitamine) kohustus on rajada reoveekanaliseerimise torustikud ulatuses, mis on vajalik planeeritud hoonete reovee ärajuhtimiseks. Torustike täpsem asukoht ning rajamise vajalik ulatus täpsustatakse projekteerimisel. Joonisel 5 on esitatud näitlik reoveekanaliseerimise torustiku absoluutkõrgus Pos 10 tänavamaa põhjapoolses osas (joonisel 5 tähistatud K3) arvestades isevoolse toru kaldega u 5‰ lähtuvalt kas ühenduskohast K1 või K2. Esitatud kõrgusarvudest järeldub, et planeeringuala reoveekanaliseerimise on võimalik lahendada kas ühe (K1) või teise (K2) või ka mõlema ühenduskoha baasil – projekteerimisel tuleb valida sobivam lahendus.

Perspektiivselt on võimalik Pos 10 tänavamaale planeeritud reoveekanaliseerimise torustikku pikendada kirde suunas Kõrveküla-Tartu teeni ning sealt edasi teisel pool teed asuvatele maaüksustele, kuid vastavalt OÜ Altren Projekt eelprojektile (töö nr VK1638) on teisel pool Tartu-Kõrveküla teed asuvate maaüksuste reoveekanaliseerimise kavandatud käesoleva detailplaneeringuala väliselt põhja poolt Rehevärava tn 3 maaüksuse ning Rehepapi ja Rehetare tänavate kaudu (vt Skeem 7) – projekteerimisel tuleb valida sobivam lahendus.





Skeem 7. Väljavõte OÜ Altren Projekt eelprojektist (töö nr VK1638) koos planeeritud kruntide piiridega. Rohelise joonega on eelprojekti järgsed reoveekanalisatsiooni rorustikud ning sinise noolega torustiku voolusuunad; punase joonega on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud krundipiirid ning oranži joonega olemasolevad katastriüksuste piirid.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitava sademevee vooluhulka (l/s) kinnistutel piirata. Võimalikult suures osas tuleb sademevesi imutada ja/või kasutada tarbeveena krundi siseselt. Kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks ning valingvihma aegse äravooluvee reguleerimiseks näha kruntidele projekteerimisel ette puhvermahud (torud, mahuti, tiik vmt), kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendavat maapinna vertikaalplaneerimist. Planeeringu koostamise käigus on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ 2022. a koostanud planeeringuala sademeveekäitluse analüüsi ja näitliku eskiisprojekti (vt planeeringu lisad), millest lähtuvalt on joonisel 5 esitatud põhimõtteline sademevete käitluse lahendus ning olulisemate sademevee viibealade (nõvad, kraavid, lohud) asukohad. Nimetatud eskiislahendus näeb ette väiksemate sademevee viibealade rajamise ka hoonete vahelistele haljasaladele. Puhverdusalade suurused ja kujud tuleb täpsustada elamukvartali ja tänava projekteerimistöde käigus lähtuvalt hoonete täpsest asukohast ja teedest. Pos 10 on kavandatud võimalikud viibealad ka Keskuse tee 8 maaüksuselt ära juhitava sademevee tarbeks. Sademevesi, mida ei ole võimalik või otstarbekas kruntide siseselt käidelda, on planeeritud suunata Keskuse tee L5 maaüksusel ja Keskuse tee maaüksusel asuvasse sademeveekanalisatsiooni torustikku, Pos 1...Pos 9 alalt väljuva sademeveetorustiku läbimõõt võib olla kuni 400 mm.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitava 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. Parkla ja muu võimaliku õlireostusega platside sademevee puhastamiseks näha projekteerimisel vajadusel ette I-klassi õlipüüdurid

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 429313. Pos 7 krundile on planeeritud uue elektrialajaama rajamine, mis on planeeritud 10 kV maakaablitega ühendada Põhjaringi tn 2 asuva alajaamaga „AJ12502“. Uuest planeeritud alajaamast on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid planeeritud kruntideni. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundi siseste teede äärde 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid ja alajaam peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Kruntide sisene valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning alade kujunduslahendusele. Teede äärde on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabel, valgustite paiknemine tuleb lahendada projektiga.

Planeeritud elamukruntidel tuleb projekteerimisel ette näha elektriauto laadimistaristu vastavalt Ehitusseadustiku § 65¹.

Planeeritud elamukruntidel on päikesepaneelid lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele, katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse.

2.6.5. Soojavarustus ja jahutus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada kaugküttega. Vastavalt Gren Tartu AS tehnilistele tingimustele nr 58/23 on nende pakutava kaugküttega liitumine võimalik Keskuse teele projekteeritava soojustorustiku sobivalt lõigult. Planeeritud elamukruntidel on päikesepaneelid lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele, katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse.

Maakütte projekteerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020. a koostatud maakütte uuringus (Maaküte Tartu vallas) toodud nõuetega.

Hoonete projekteerimisel tagada jahutusseadmete paigaldamise valmidus.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele. Planeeritud on sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus kuni planeeritud kruntideni alates sidekaevust nr 5946, mis asub Keskuse teel. Projekteerimisel näha igale kinnistule ette individuaalsed sidekanalisatsiooni mikrorustiku sisendid planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

2.9. 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.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonningimused

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

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimise ja/või immutada ja/või kasutada tarbeveena krundi siseselt, sademevett mitte lasta valguda naaberkruntidele. Planeeringualalt, sealhulgas parklastest, 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.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, mis tuleb eelistatult rajada maa-alustena või paigutada jäätmemajja. Joonisel 4 on esitatud näitlikud maa-aluste jäätmekonteinerite asukohad igal elamukrundil, mida täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete ja rajatiste täpsest paigutusest. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus jõuti järeldusele, et keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine käesolevale detailplaneeringule ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid, kaitsealuste liikide elupaikasid planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, kuid see ei too kaasa ülenormatiivseid tasemeid;



- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud elamukruntidel Pos 1...Pos 9 on planeeritud kõikidele juurdepääsuteedele, parklate manööverdusaladele ning kõnniteedele joonisel 4 esitatud ulatuses isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus teede ühiseks kasutamiseks. Planeeritud hoonete vahelistel haljasaladel ja mänguväljakutel ning sademevee viibealadel määratakse vajadusel täiendavad servituudialad projekteerimise järgselt. Läbi planeeritud elamukruntide tuleb tagada kagu-loode suunalised avalikud 2,5 m laiused jalgteed, millele tuleb seada isiklik kasutusõigus Tartu valla kasuks.

Planeeritud elamukruntide sisestele tehnovõrguliinidele ja elektrialajaamale on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Naabermaaüksusel Rehepapi tn 1 on varem sõlmitud servituudileping sademeveetorustiku rajamiseks planeeritud kruntide kasuks. Läbi Keskuse tee 8 ning Keskuse tee 12 maaüksuste planeeritud veetorustikule on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ühisveevõrgu valdaja kasuks, torustiku ning servituudiala paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Servituudialad on esitatud joonistel 4, 5 ja 6.

2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

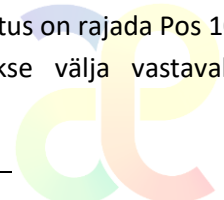
2.13. Planeeringu elluviimine

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 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 huvitatud isiku kohustus omal kulul välja ehitada planeeringulahenduse kohased (tehno)rajatised, teed, haljasalad, puhkerajatised jm planeeringulahendusega ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt detailplaneeringule ja koostatavale projektile. Taristu ehitamise leping sõlmitakse võrguettevõttega.

Pos 10 planeeritud tänava maa antakse tasuta üle Tartu vallale. Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb sõlmida planeeringust huvitatud isikul ning Keskuse tee 8 omanikul leping Tartu vallaga, kus kinnitatakse Pos 10 tänava maa vallale tasuta loovutamine. Huvitatud isiku kohustus on rajada Pos 10 krundile planeeringulahenduse ja projekti kohased rajatised, mis ehitatakse välja vastavalt ehitusetaappidele.



Planeeringut võib ellu viia kahes etapis vastavalt skeemile 8. Esimeses etapis on planeeritud välja ehitada Pos 1...Pos 5 krundid, Keskuse tee ringristmik ning Pos 10 tänavamaa skeemil näidatud ulatuses. Esimeses etapis tuleb tehnovõrgud ja -rajatised projekteerida planeeritud Pos 10 tänavamaale kogu ulatuses terviklikult, ehitusload taotleda vastavalt etapile. Vastava etapi valmides peab olema olemas kruntide toimimiseks vajalik toimiv taristu, sh tehnovõrguühendused väljapool planeeringuala. Teises etapis on planeeritud välja ehitada Pos 6...Pos 8 krundid ning Pos 10 tänavamaa I ehitusetapist välja jäävas osas. Teist etappi ei saa asuda enne realiseerima kui esimese etapi alal projekteeritavatest korteritest vähemalt 70% on saanud kasutusload.

Tartu vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

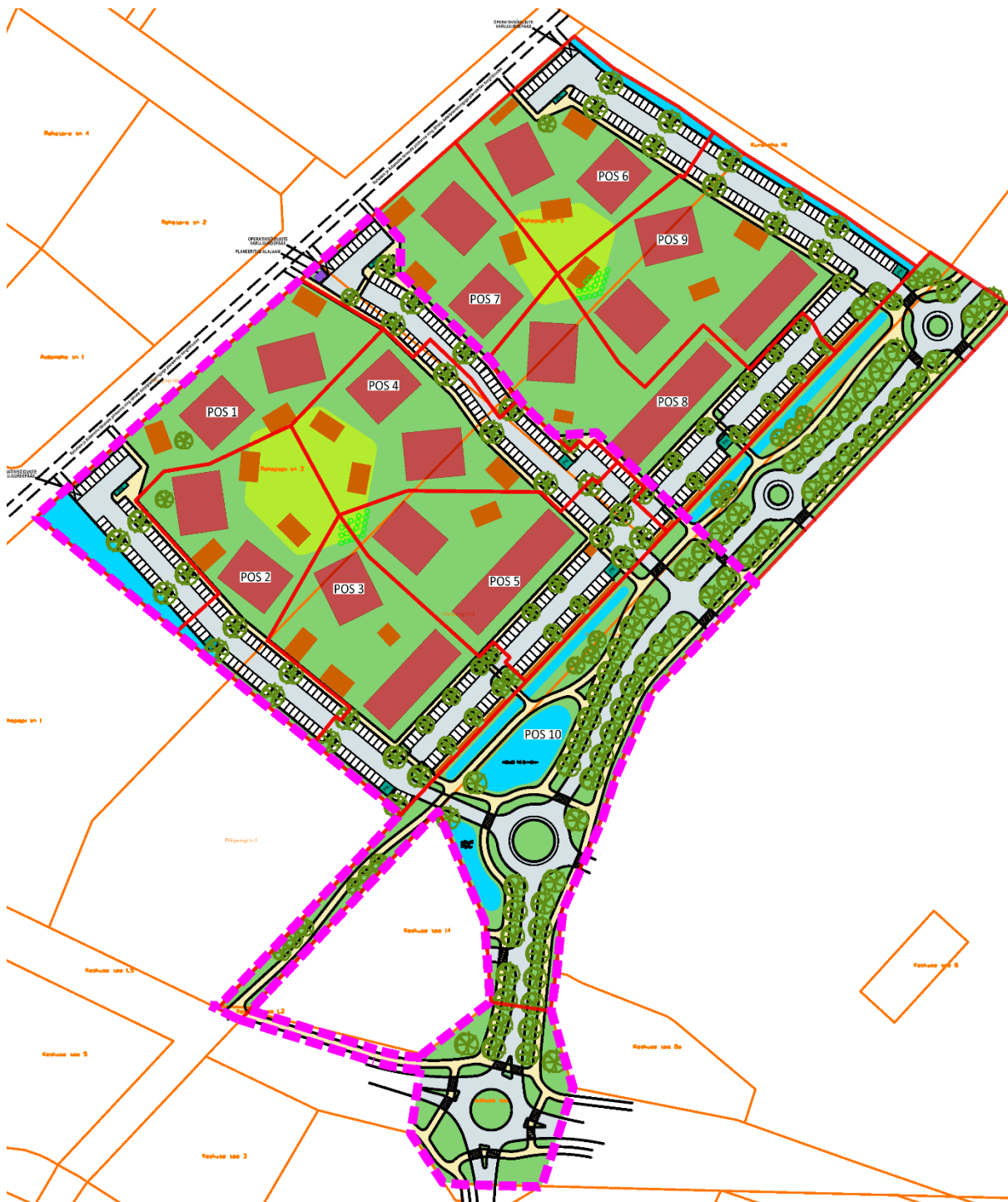
Detailplaneeringu elluviimise kava:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud;
2. Avalikuks kasutuseks ning vallale tasuta võõrandatav Pos 10 krunt peab olema Tartu vallale üle antud enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualale;
3. Hoonetele ehitusloa väljastamise eeldused on:
 - planeeringuala teenindavate tehnovõrkude ja -rajatiste (s.h sademeveesüsteemi ning üldkasutatavate puhkealade) terviklikult läbi projekteerimine ning ehituslubade väljastamine;
 - vastavas ehitusetapis krundi toimimiseks vajalike tehnovõrguliinide rajamine alates liitumiskohast olemasoleva tehnovõrguga kuni hoonestusaladeni ning nendele vajalike servituutide seadmine;
 - vastavas ehitusetapis teede ehitamine alates olemasolevast tänavast vähemalt killustikaluseni ning teedele vajalike servituutide seadmine, sh isikliku kasutusõiguse seadmine Tartu valla kasuks avalikku kasutusse kavandatud elamukruntide sisestele kõnniteedele. Keskuse teele kavandatav ringristmik tuleb välja ehitada terviklikult enne esimese hoone ehitusloa väljastamist.
4. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eeldused on:
 - vastava ehitusetapi teede rajamine kuni projekti kohase katendini;
 - projekti järgse vastava ehitusetapi haljastuse ning krundi sisese puhke- ja mänguinventari rajamine;
 - projekti järgse vastava ehitusetapi krundi sisese sademevee puhverdussüsteemi rajamine, sh vajadusel selle toimimiseks vajalike sademeveesüsteemide rajamine väljaspool vastavat ehitusetappi;
 - vastava etapi käigus rajatud teedele, puhke- ja mänguväljakutele, sademeveesüsteemidele ja muudele rajatistele peavad olema väljastatud vastavad kasutusload/-teatised;
 - välja on ehitatud ning kasutusluba väljastatud detailplaneeringulahendusega funktsionaalselt seotud, kuid väljapool planeeringuala asuv kergliiklustee Keskuse tee 14 kinnistu lõunaservas Keskuse tee maaüksusel (katastritunnus: 79401:001:0450)



ühendamaks krundile Pos 10 planeeritud kergliiklusteid. Nimetatud kergliiklustee rajamisega kaasnevad kulud katab planeeringust huvitatud isik.

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



Skeem 8. Planeeringu elluviimise etapid. Roosa punktiirjoonega on piiritletud I ehitusetapp, ülejäänud ala rajatakse II etapis.



3. Koostöö ja kaasamine

Jrk nr	Koostöölatastatav organisatsioon/ kaasatav isik	Koostöö/kaasamise seisukoht
1	Lõuna päästete keskuse ohutusjärelvalve büroo	Digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail 26.02.2024, allkirjastaja Pjotr Vorobjov
2	Elektrilevi OÜ	Koostöö kiri 14.09.2023, allkirjastaja Yulia Kolnes
3	Telia Eesti AS	Koostöö kiri 13.09.2023, allkirjastaja Emil Villemson
4	Gren Tartu AS	Digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail 25.09.2023, allkirjastaja Ülar Roose
5	AS Tartu Veevärk	Digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail 02.02.2024, allkirjastaja Peeter Pindma



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
5.	Tehnovõrgud	M 1:1000
6.	Kitsendused	M 1:1000

