



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

I köide: PLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Tartumaa, Tartu vald, Raadi alev

Töö nr: DP-202340

Kuupäev: 13.04.2026

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Tartu Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Rending OÜ

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht-planeerija:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

TARTU 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	5
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	6
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
4.1. Linnaehituslik analüüs	7
4.2. Liiklusuuring ja liikumisviiside analüüs.....	8
5. Olemasolev olukord.....	10
6. Planeerimisettepanek.....	12
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	12
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	13
6.3. Krundi ehitusõigus.....	13
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	14
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused.....	15
6.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus.....	18
6.6.1. Juurdepääs planeeringualale	18
6.6.2. Teed ja tänavad, juurdepääs kruntidele	18
6.6.3. Parkimislahendus	19
6.6.4. Ühistransport.....	21
6.6.5. Avalik rattaringlus.....	22
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	22
6.7.1. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus.....	22
6.7.2. Kruntide haljastus	23
6.7.3. Piirded.....	24
6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine.....	24
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	25
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	25
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	26
6.10.1. Veevarustus.....	26
6.10.2. Tuletõrje veevarustus	27
6.10.3. Reoveekanaliseerimine	27
6.10.4. Sademevesi	28
6.10.5. Elektrivarustus.....	29
6.10.6. Soojavarustus ja jahutus	29
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	29
6.11. Servituutide vajaduse määramine	30
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	31
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	31
6.14. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	31
6.15. Pinnase radoonisisaldus.....	34
6.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	34
6.17. Planeeringu elluviimise võimalused	34
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	37

VALIPROJEKT

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev

DP-202340

JOONISED (eraldi failidena)	39
Joonis 1. Asukohaskeem	40
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	41
Joonis 3. Tugiplaan.....	42
Joonis 4. Põhijoonis.....	43
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused	44
Joonis 6. Hoonetusgrupid ja hoonetüübid.....	45
Joonis 7. Ehitusetapid	46
Joonis 8. ÜVK etapid	47
Joonis 9. Illustratsioon.....	48

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 06.06.2022 esitatud detailplaneeringu algatamise ettepanek ning Tartu Vallavalitsuse 17.08.2023 korraldus nr 1007 „Raadi alevis asuvate Rehetare ja Aidamehe tänavate piirkonna ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

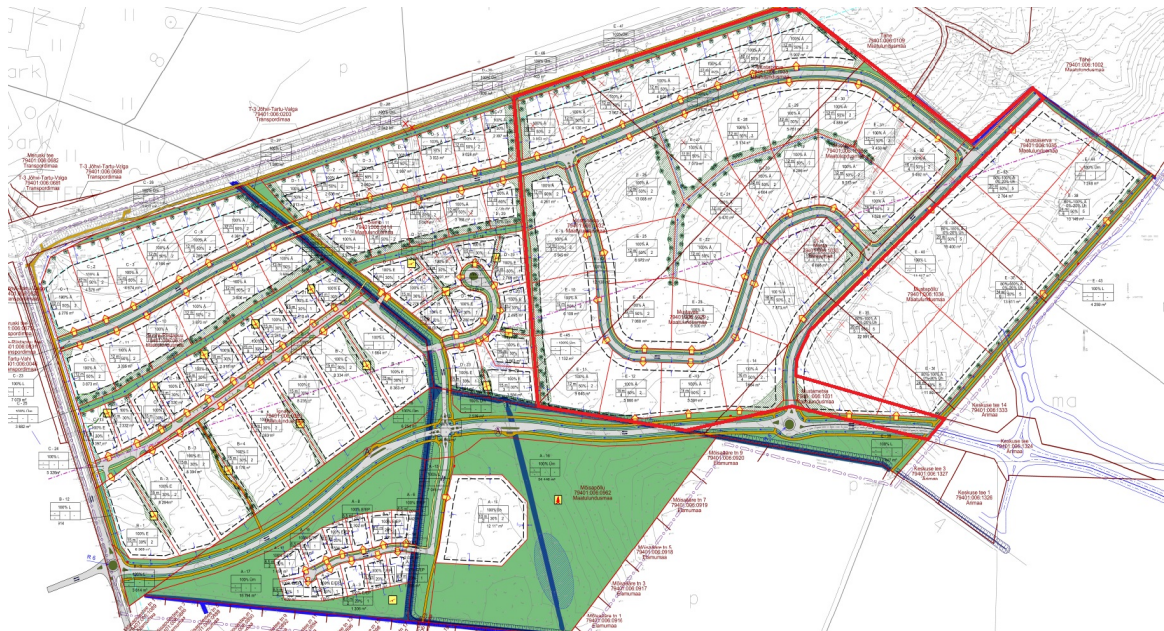
Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus. Detailplaneeringust huvitatud isik on Rending OÜ.

Planeeringu eesmärk on kavandada planeeringualasse hõlmatud alale kaasaegne ning atraktiivne elamu- ja äripiirkond. Selleks planeeritakse ümber Raadi alevis asuvad Rehetare ja Aidamehe tänavad ning tänavaäärseid olemasolevaid ärimaa sihtotstarbega krundid elamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning määratakse ehitusõigus korterelamute, ridaelamute ning ärihoonete rajamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

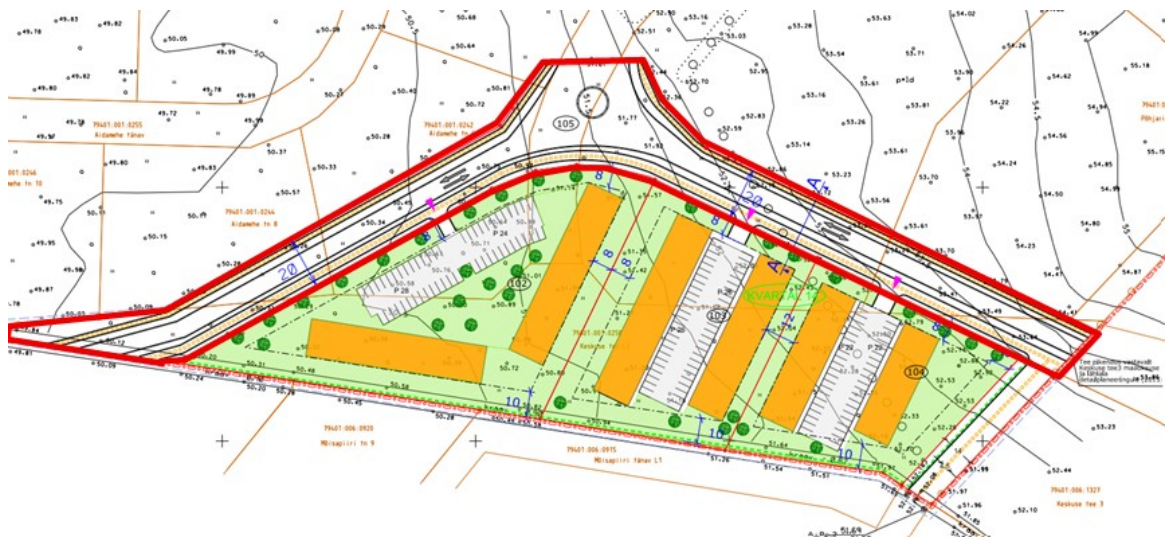
Planeeringuala suurus on ca 23 ha.

Planeeringualale jäävad kaks kehtivat detailplaneeringut (vt skeem 1 ja 2), mis peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad planeeringualaga kattuvos osas kehtetuks.

Skeem 1. Vahi ja Tila külas asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala I etapi detailplaneering (kehtestatud 27.05.2009 otsusega nr 41); Käesoleva detailplaneeringuga kattuv ala on tähistatud kehtiva detailplaneeringu väljavõttel punase pidevjoonega.



Skeem 2. Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu I arendusetapi detailplaneering (kehtestatud 17.01.2019 korraldusega nr 31). Käesoleva detailplaneeringuga kattuv ala on tähistatud kehtiva detailplaneeringu väljavõttel punase pidevjoonega.



Kavandatavale tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Kavandatav tegevus liigitub Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 2 alla.

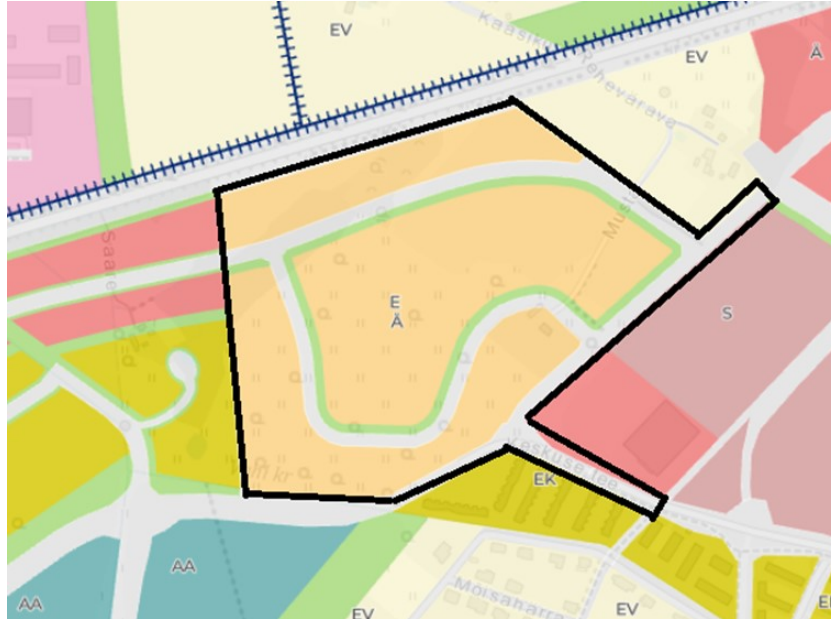
Koostatud eelhinnangu (vt Lisad) kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Eelhinnangu tulemuste põhjal ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused alal, kus on lubatud elamu maa-ala juhtotstarve ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala juhtotstarve või mõlemad otstarbed. Elamu maa-ala all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroo-, pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Skeem 3. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta pidevjoonega)



3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2023- 2035;
- Tartu valla energia- ja kliimakava;
- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Uuring: „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020);
- Arhitektuurne visioon (Kauss Arhitektuur OÜ, töö nr A23-001, aprill 2023);
- Liiklusuuring (Inseneribüroo Stratum OÜ, töö nr 2024-T008, 14.03.2024);
- Liiklumuura hinnang (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 24185-01, 17.02.2025);
- Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu II etapp (kehtestatud 21.12.2011 otsusega nr 59);
- Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu I arendusetapi detailplaneering (kehtestatud 17.01.2019 korraldusega nr 31);
- Raadi alevis asuva Põhjaringi tn 4, Põhjaringi tn 6, Rehepapi tn 3, Rehepapi tn 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 25.07.2024 korraldusega nr 942);
- Raadi alevis asuva Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 28.03.2024 korraldusega nr 358);
- Lähialadel koostatud teede ja tehnovõrkude projektlahendused;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Geodeesia OÜ (reg nr 11171259, litsents 606MA, MTR EEG000078), töö nr GE-3850 (mai 2023). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

4.1. Linnaehituslik analüüs

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Raadi alevis, piirnedes põhjast riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 128,14-128,54. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2024. a loendusandmete kohaselt 2479 sõidukit.

Kaugus Tartu linna piirist on ca 1,5 km, Raadi järvest, Raadi mõisakompleksist ning Eesti Rahva Muuseumist ca 1,5 km, umbes 1 km kaugusele jääb endine Raadi lennuväli. Tegemist on atraktiivse ning kiirelt areneva piirkonnaga Tartu vallas, mis asub Tartu linna vahetus läheduses. Olemasoleva teedevõrgustiku kaudu on tagatud ligipääs alale ning ühendused olemasoleva ja kavandatava asustusega.

Planeeringualast lõunasuunda jääb olemasolev elamupiirkond, mille näol on tegemist korrapärase tänav- ja krundistruktuuriga elurajooniga, kus on selgelt väljakujunenud üksikelmute, kortermajade ning ridaelamute kvartalid. Kruntide suurused on varieeruvad vastavalt hoonestuse tüübile. Korter- ja ridaelamute vahelistele aladele on rajatud rohealad, mis on kujundatud terviklikuks väliruumiks koos erinevate atraktsioonide, kõnniradade ja haljastusega.

Ida- ja läänesuunas asuvad maa-alad on hoonestamata, kuid antud aladel on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid, millega on planeeritud uusi elamu- ja ärirajoone, kuhu on lisaks erinevatele elamutüüpidele kavandatud äripindasid ja ühiskondlikke hooneid. Planeeringualast edelasuunda, vahetult planeeringuala piirile, Keskuse tee äärde, on rajamisel Raadi haridus- ja kogukonnakeskus, mis lisab tervele piirkonnale väärtust, võimaldamaks oluliste teenuste kättesaadavust. 2025. a sügisel avati keskuse lasteaia osa koos algkooliga.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Adress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Rehetare H1	79601:001:2305	2667 m ²	üldkasutatav maa 100%
Hanerohu H2	79601:001:2307	308 m ²	üldkasutatav maa 100%
Rehetare tänav L4	79601:001:2303	6528 m ²	transpordimaa 100%
Raudrohu H1	79601:001:2308	1133 m ²	üldkasutatav maa 100%
Keskuse tee L7	79601:001:3129	27945 m ²	transpordimaa 100%
Keskuse tee 11	79601:001:3125	15954 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Keskuse tee 15	79601:001:3127	60784 m ²	maatulundusmaa 100%
Keskuse tee L8	79601:001:3128	295 m ²	transpordimaa 100%
Keskuse tee 9	79601:001:0569	9634 m ²	transpordimaa 100%
Keskuse tee 7	79601:001:0560	6722 m ²	elamumaa 100%
Keskuse tee 5	79601:001:0568	5757 m ²	elamumaa 100%

Keskuse tee	79401:001:0450	10451 m ²	transpordimaa 100%
Keskuse tee L2	79601:001:0559	41 m ²	transpordimaa 100%
Läätse tn 8 // Tatra tn 7	79601:001:3392	6262 m ²	elamumaa 100%
Läätse tn 3 // 5	79601:001:3395	5404 m ²	elamumaa 100%
Kikerherne tn 6 // 8	79601:001:3390	5400 m ²	elamumaa 100%
Kurereha H1	79401:001:0260	1247 m ²	üldkasutatav maa 100%
Rehevärava tn 3	79401:006:1002	76058 m ²	maatulundusmaa 100%
Musta tänav	79601:001:0448	751 m ²	transpordimaa 100%
Tähe	79401:006:0109	15206 m ²	maatulundusmaa 100%
3 Jõhvi-Tartu-Valga tee	79401:006:0203	121347 m ²	transpordimaa 100%

Raadi alevis on kättesaadavad erinevad teenused, kaubandus ja haridustegevus. Haridusasutustest asuvad alevis vastavatud Raadi lasteaed ja põhikool, lasteaed Ripsik ning Raadi lastehoid. Rajatud on mitmed toidupoed, jõusaal, apteegid ning tankla koos kohvikuga.

Lähimad toimivad ühistranspordipeatused asuvad ca 300 m kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres (Musta tee peatused) ning ca 700 m kaugusel Keskuse tee ja Kaupmehe tee ristmiku lähistel (Keskuse tee peatused). Keskuse tee ning Tartu-Kõrveküla tee äärde on täiendavalt ette nähtud uued ühistranspordipeatused.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritav elurajoon piirkonda sobilik, olles loomulikuks jätkuks olemasolevale ning järjepidevalt arenevale tiheasustatud alale. Raadi alevis on hästi toimiv olemasolev ning rajatav tehniline ja sotsiaalne taristu, võimaldades luua kõigi mugavustega elukeskkonna. Lisaks on käesoleva detailplaneeringu eesmärk kavandada Keskuse teega piirnevale alale multifunktsionaalne hoonestus koos piirkonna elanikele suunatud avaliku ruumi ja äripindadega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

4.2. Liiklusuuring ja liikumisviiside analüüs

Planeeringu liikluskorralduslike põhimõtete kavandamiseks ning liikluskõrvalduste hindamiseks on viidud läbi Inseneribüroo Stratum OÜ poolt **liiklusuuring** (töö nr 2024-T008), vt Lisad. Prognoos on koostatud aastaks 2028 ning arvestatud on Põhja pst ja Muuseumi tee rajamise mõjudega. Idaringtee rajamisega kaasnevat mõjusid antud uuringus ei ole otseselt käsitletud, kuna selle rajamise aeg ei ole teada (ulatub kaugemale kui 2028. a). Kõigi eelduste kohaselt kergendaks Idaringtee rajamine kogu Raadi alevi ning lähipiirkonna liikluse olukorda, kuna annab uue alternatiivi Tartu linnast ida poolt ümber sõitmiseks. Seega peaks vähenema Narva mnt, Puiestee ja Jaama tänavate liiklus.

Liiklusuuringuga on analüüsitud erinevaid liikumisviise – ühistranspordiühendus, jalgratta- ja jalgsiliiklus, autoliiklus.

Autoliiklus hakkab planeeringualale ja sealt välja toimuma peamiselt Keskuse tee kaudu – Vahi tee või Narva maantee (95 Kõrveküla-Tartu tee) suunas ning sealt edasi valdavas mahus Tartu linna. Rehetare tänava ühendamine Vahi teega on kavandatud perspektiivse võimalusena ning selle suuna ühendamine olemasoleva tänavavõrgustikuga on seotud naaberarenduste ehitustegevusega. Liikluse prognoosimisel on arvestatud Raadi hariduskeskuse ning teiste Keskuse tee äärsete äri- ja kaubanduspindade ning elamukvartalite rajamisega. Olulisemate ristmike läbilaskvusarvutuste tulemused näitavad, et lähipiirkonna teedevõrku kasutades on võimalik teenindada kogu liiklus. Teatud liikluse läbilaskvuse halvenemist on täheldatud Keskuse tee, Narva mnt ja Ermi tn ringristmikul, kuid see on seotud pigem ristmiku lähialadele rajatavate kaubanduspindade

kasutamiseks õhtusel tipptunnil. Planeeringualalt Jõhvi, Jõgeva ja Kärkna suunas liikumisel probleeme ei esine.

Liiklusuuringu tulemuste põhjal käesoleva detailplaneeringu realiseerimise tulemusel lisanduvad liiklusmahud lähipiirkonna liikluses probleeme ei põhjusta. Detailplaneeringu koostamisel ajal on rajatud Tartu linna ja Tartu valda ühendav Muuseumi tee pikendus kuni Põhja puisteeni, mille tulemusel on ümber jaotumas seni Narva mnt kasutanud marsruudid ning võib eeldada, et leevenenud on probleemid ka Narva mnt läbilaskvusega alates Puistee tänavast.

Vastavalt Transpordiameti seisukohale tuleb tulevikus arvestada võimalusega, et riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ja Vahi tee olemasolev liikluskorraldus (ringristmik) võib muutuda, mille tulemusel ei pruugi tulevikus olla võimalik Vahi tee kaudu pealesõitu riigiteele nr 3 ning riigiteelt nr 3 mahasõitu Vahi teele.

Planeeringualaga piirnevate tänavate kaudu on tagatud **kergliiklejate** liikumisvõimalused. Jalg- ja/või jalgrattateed on olemas Keskuse tee ääres. Keskuse teega piinevatel aladel kehtestatud detailplaneeringute realiseerimise tulemusel rajatakse täiendavad kergliiklusteed ning Keskuse tee ühendatakse Vahi teega, mille ääres on Tartu linna järjest areneva jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga ühenduv kergliiklustee. Keskuse tee ühendub teises suunas Narva maantee (95 Kõrveküla-Tartu tee), mille äärde rajatud kergliiklustee kaudu on tagatud ühendus Kõrvekülaga. Riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde on rajamisel Kõrveküla ja Vahi tööstusparki ühendav kergliiklustee, millega ühendatakse planeeringuala kergliiklusvõrgustik.

Kokkuvõtvalt on planeeringualal hea ühendus nii Tartu kesklinna kui lähipiirkonna asulatega – Vahi alevik, Kõrveküla, Maramaa.

Ühistranspordiühendus on võimalik lähima maaliinide peatuse kaudu, mis asub 3 Jõhvi-Tartu-Valga teel, planeeringualast ca 200 m kaugusel („Musta tee“), mille kaudu on muuhulgas tagatud toimiv ja hea sagedusega ühendus Tartu linnaga. Lähimad toimivad Tartu linna linnaliinide peatused asuvad ca 700 m kaugusel Kaupmehe tänaval („Kaupmehe“) ning Vahi teel („Mõisa puistee“). Keskuse teele, ca 200 m kaugusele planeeringualast on rajatud uus bussipeatus (teine peatus on kavandatud käesoleva detailplaneeringuga) ning vahetult planeeringuala lõunapiirile on Raadi hariduskeskuse projektiga kavandatud uued bussipeatused. Uued peatused on kavandatud ka kaugemale kontaktvõõndisse (Keskuse teele ja Tartu-Kõrveküla teele). Arvestades olemasolevat ja kavandatavat ühistranspordi lahendust, muutub lähipiirkonnas ühistranspordi olukord oluliselt paremaks ning selle kättesaadavus sõltub uusi peatusi läbivate liinide ja nende väljumiste arvust.

Kokkuvõte liiklusuuringuga antud detailplaneeringu realiseerimise tulemusel planeeringualal ja kontaktvõõndis kujunevast liiklusolukorrast:

- Planeeringuala objektid võib välja ehitada, kuid see võimendab liiklusprobleeme planeeringualast alast kaugemal.
- Juhul, kui kõik Keskuse tee äärsed objektid realiseeruvad täies mahus, siis lähtuvalt liiklussagedusest peaks Keskuse tee olema jaotusmagistraal (EVS 843 tabel 4.2).
- Planeeringuala arendajal on väga keeruline leevendada kaugemal teise omavalitsuse territooriumil (tänavavõrgul) asuvaid liiklusprobleeme. Arendaja saab probleeme ennetada ja/või lahendada oma arendusala sees või natuke kaugemal, kuid antud töös neid probleeme ei ole tuvastatud (vt. ka alljärgnevaid ettepanekuid).
- Prognoosiaastal 2028 puuduvad alternatiivsed marsruudid Tartu suunal. Kaugemas tulevikus võib olukord paraneda, kui rajatakse Tiksoja sild ja Idaringtee puuduvad lõigud. See annab võimaluse sõita Tartu lõunapoolsetesse linnaosadesse „ümber“ linna.
- Kuidas vähendada planeerimisalaste meetmetega võimalikku igapäevast autokasutust? Siin on võtmeteguriteks ühistransport ja kergliiklus, mille kasutamine peab olema mugav ja ajaliselt võrdne autoga. Parkimiskohtade vähendamine ei ole alati otstarbekas, sest seisev

sõiduk ei tekita liiklusprobleeme. Samuti ei ole probleemiks sõiduauto kasutamine planeeringualalt ida (Jõhvi mnt), põhja (Jõgeva suund) ja lääne (Kärkna) suuna sihtkohtadele jõudmiseks.

- Kohalik omavalitsus peab tulevikus algatatavate uute planeeringute osas tegema otsuse, milliseid mahtusid olemasolev tänavavõrk veel vastu võtta saab. Soovitusena KOV-ile saab öelda, et lähiaastate jooksul peaks tegelema Narva mnt-Keskuse tee ringristmiku laiendamise võimalustega.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala suurus on ca 23 ha. Planeeringualasse hõlmatud maaüksused on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala moodustavad maaüksused

Address	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Aidamehe tn 1	79401:001:0237	4525 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 2	79401:001:0238	6681 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 3	79401:001:0239	5715 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 4	79601:001:0563	7821 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 5	79401:001:0241	4286 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 6	79601:001:0562	3488 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 7	79401:001:0243	4604 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 8	79601:001:0565	4563 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 9	79401:001:0245	6470 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 10	79401:001:0246	5858 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 11	79401:001:0247	7752 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 12	79401:001:0248	9590 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 13	79401:001:0249	6500 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 14	79401:001:0250	6109 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 15	79401:001:0251	7060 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 16	79401:001:0252	5946 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 18	79401:001:0254	4261 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tänav	79401:001:0255	12139 m ²	transpordimaa 100%
Hanerohu H1	79401:001:0256	397 m ²	üldkasutatav maa 100%
Raudrohu H2	79401:001:0264	1149 m ²	üldkasutatav maa 100%
Kiviriku	79401:001:0259	3195 m ²	üldkasutatav maa 100%
Rehetare tn 1	79401:001:0269	5907 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 2	79401:001:0270	5490 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 3	79401:001:0271	3320 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 4	79401:001:0272	4459 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 5	79401:001:0273	4012 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 6	79401:001:0274	4888 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 7	79401:001:0275	4811 m ²	ärimaa 100%

VALIPROJEKT

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev

DP-202340

Rehetare tn 8	79401:001:0276	5751 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 9	79401:001:0277	3967 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 10	79401:001:0278	5135 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 11	79401:001:0279	4135 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 12	79401:001:0280	7079 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tn 13	79401:001:0281	3853 m ²	ärimaa 100%
Aidamehe tn 19 // Rehetare tn 14	79401:001:0282	13038 m ²	ärimaa 100%
Rehetare tänav L3	79401:001:0283	13677 m ²	transpordimaa 100%
Rehepapi tänav L1	79601:001:0566	9495 m ²	transpordimaa 100%
Keskuse tee L5	79601:001:0567	osaliselt	transpordimaa 100%
Keskuse tee L7	79601:001:3129	osaliselt	transpordimaa 100%
3 Jõhvi-Tartu-Valga tee	79401:006:0203	osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeringuala on valdavalt hoonestamata maatulundusmaa ning suuremas osas võsastunud. Aidamehe tn 2 kinnistul asub 2-korruselise elamu koos abihoonetega ning kasvab kõrghaljastus.

Põhjast piirneb ala riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 128,14-128,54. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1763 sõidukit. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on lõunasuunast, Keskuse tee kaudu, mis on planeeringualaga piirnevas lõigus osaliselt välja ehitatud.

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga põhjasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 7.5 m (abs 47.67...54.67 m).

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on valdavaks kahkjäs leetunud mullad (LP) ning gleistunud kahkjäs leetunud mullad (LPg). Põhjaosas esineb väiksemal alal alaliselt liigniiskeid mullatüüpe – leostunud gleimullad (G₀) ning madalsoomullad (M).

Ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala olemasolevaid hooneid (Aidamehe tn 2, Siili tn 6) teenindav madalpinge õhuliin ning Aidamehe tn 2 kinnistul asub puurkaev.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Riigitee 50 m laiune kaitsevöönd, kus on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3;
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd (2 m);
- Puurkaevu hooldusala (10 m);

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega (100-150 kBq/m³) alale, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

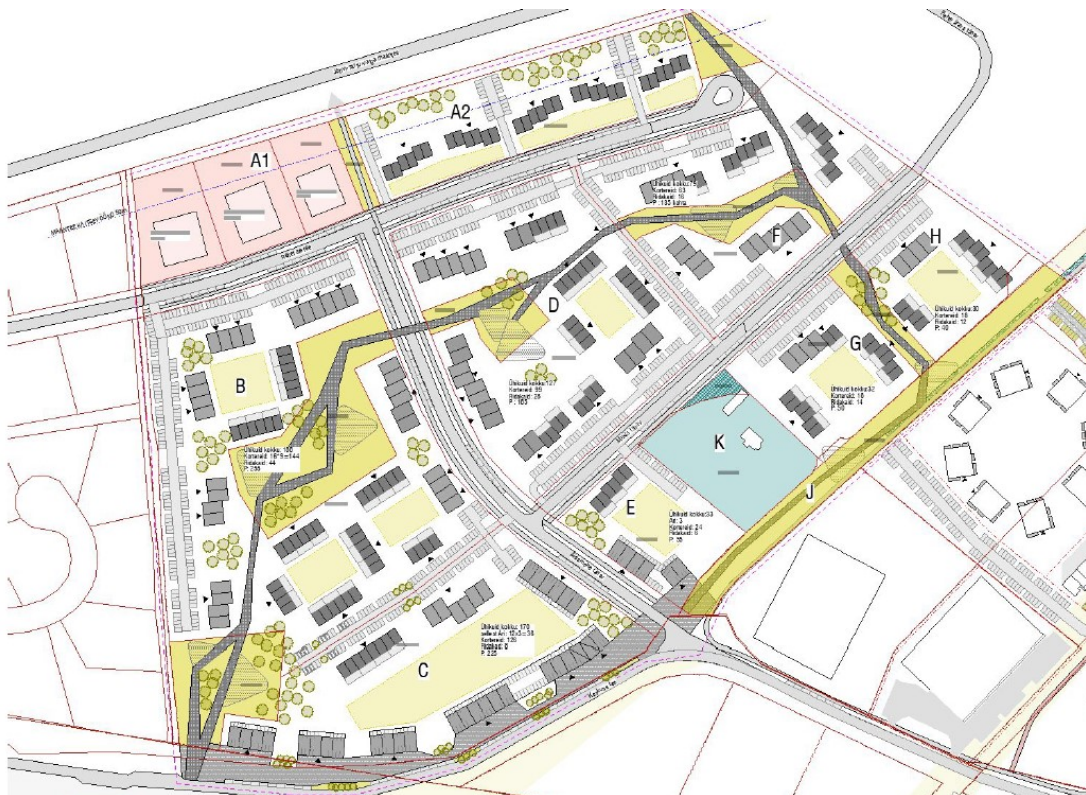
6. Planeerimisetpanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on uue väikesemahulistest korter- ja ridaelamutest ning äripindadest koosneva elamurajooni planeerimine, mis on sujuvaks laienduseks olemasolevate ja kehtivate planeeringutega kavandatud elamu- ja ärirajoonidele. Kavandatavad maakasutuse põhimõtted toetavad Tartu valla üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtteid, mille kohaselt on oluline väljakujunenud asustusstruktuuride ja keskuste võrgustike säilitamine ning arendamine. Oluliseks aspektiks ruumilises arengus on ka keskuste elujõulisuse tagamine elukoha lähedaste teenuste kättesaadavuse suurendamisega, mida elupindade ja äripindade kombineerimise teel ka antud planeering täidab.

Planeeringualale on Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurne visioon, mis on aluseks detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.

Skeem 4. Arhitektuurne visioon (Kauss Arhitektuur OÜ). Asendiplaan koos hoonete põhimõttelise paigutusega.



Planeeringuala ruumiline lahendus ja maakasutuse põhimõtted on näidatud joonisel 4.

Ruumilise lahenduse planeerimisel ning maakasutuse põhimõtete määramisel on vastavalt arhitektuursele visioonile lähtutud põhimõttest luua ühtse kujundusega elamuala, mis koosneb väiksematest kvartalitest. Rakendatud on lähenemist, kus suurematele kruntidele on paigutatud korterelamute ja ridaelamute grupid. Sellise grupeerimise tulemusel moodustuvad hoonetevahelised teistest hoonegruppidest eraldatud ning ühiselt kasutatavad ja haljastatavad privaatsed hoovialad.

Planeeringualale kavandatakse 716 elamuühikut. Keskuse tee äärde kavandatud korterelamute

mahus on ette nähtud äripindade rajamine (kokku kuni 39 ühikut) ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärsele alale on kavandatud kolm ärimaa krunti, liitmise võimalusega.

Lisaks hoonegruppide sisestele rohealadele on kogu planeeringuala ulatuses planeeritud läbivalt kvartalite vaheline avaliku kasutusega haljaskoridor nn **rohering**. Rohering koosneb katkematust kergliiklusteest, mille äärde on kavandatud kõrghaljastus ja üldkasutatavad vaba aja veetmise alad (mänguväljakud, koerte jalutamise platsid, treeningväljakud, puhkealad jms).

Kogu hoonestusstruktuuri kavandamisel ja maakasutuslike funktsioonide paigutamisel on lähtutud põhimõttest, et Keskuse teest kujuneb piirkonna peatänav, koos avaliku tänavaruumi ja tänaväärses avalikkusele ja elanikele suunatud funktsiooniga hoonestusega (sh äripinnad, haridus- ja kogukonnakeskus). Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Keskuse tee äärde jalakäijatele promenaad, mis ühildub Keskuse teele juba rajatud avaliku tänavaruumi lahendusega. Tänavaga piirnev hoonestus on multifunktsionaalne, sisaldades äripindasid erinevate teenuste ja kaubanduse kättesaadavuse võimaldamiseks.

Keskuse teest kaugemale jäävad elamualad ja tänavaruum on pigem kvartalisese iseloomuga ja teenindavad kohalikke elanikke.

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 33 krunti:

- 3 ärimaa krunti;
- 17 elamumaa krunti;
- 3 elamu- ja ärimaa krunti;
- 4 üldkasutatava maa krunti;
- 6 transpordimaa krunti;

Elamukruntide suuruse määramisel on arvestatud üldplaneeringus toodud kordajatega – iga ridaelamu boksi kohta 400 m² ning korteri kohta 150 m² krundi pinda. Planeeritud krundijaotus arvestab vajadusega luua terviklik linnaruumiline lahendus, millest tulenevalt on kavandatud hoonegruppidele ühised suured krundid, kuhu on planeeritud mitu elamut koos kompaksete parkimisalade ja ühiskasutatavate hoovialadega. Kogu planeeringualast on 15,4% kavandatud üldkasutatavaks maaks (sh Keskuse tee äärne promenaad).

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Planeeritud ehitiste lubatud kasutamise otstarve (täpsustada vastavalt iga krundi kasutamise sihtotstarvetele):

- 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu
- 11221 - ridaelamu
- 12744 – elamu vms abihoone
- 12110 – majutushooned
- 12130 – toidlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12600 – meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned

Kruntidel Pos 12, 13 ja 23 ei ole lubatud äriotstarbeline majutus (sh külaliskorterid).

Elamukruntidele on lubatud mitme põhihoone ning neid teenindavate abihoonete püstitamine. Ehitusõigus sisaldab ka 20-60 m² suuruseid ehitusteatise kohustuslikke hooned (nt hoiuruumid jalgratastele jms). Lisaks ehitusõigusega määratud ehitistele on lubatud püstitada kuni 20 m² suuruseid väikeehitisi, arvestades tuleohutusnõuetega. Väikeehitise paigaldamise aluseks on korteriühistu kirjalik nõusolek.

Ärimaa kruntidele (Pos 1-3) on lubatud rajada kuni kaks hoonet. Lubatud on 20 m² suuruste väikeehitiste püstitamine. Lubatud on ärimaa kruntide liitmine erinevates variatsioonides (Pos 1+2, Pos 2+3, Pos 1+2+3).

Põhihoone kasutamise funktsioonist (elahoone, ärihoone) lähtuvalt on lubatud rajada ehitusõigusega määratud ehitistele lisaks teenindavaid rajatisi (prügikonteinerite ja jalgrataste varjualused jms). Soovitav on rajada mitme elamu peale ühine jäätmete kogumise koht (lahendatakse projekteerimisel).

Lubatud on ärihoonetele ja korterelamutele maa-aluste korruste ehitamine (nt vajadusel varjumiskohad ning Pos 1-3, 11-13, 23 maa-alused parklad). Juhul kui õigusaktidest tuleneb kohustus kavandada mitteavalik varjend, võib kohalik omavalitsus lubada põhjendatud vajaduse korral ehitusõiguse suurendamist nõuetekohase varjendi rajamiseks.

Katusele kavandavad väikesemahulised tehnoseadmed (sh ventilatsioonikambrid) võivad ulatuda kõrgemale kui suurim lubatud hoone suhteline kõrgus.

Üldkasutatava maa kruntidele (Pos 27, 28) on lubatud rajada igale krundile kaks kuni 60 m² suurust ehitist ning lisaks kaks kuni 20 m² suurust väikeehitist. Võimaliku hoonestuse asukoht antakse projekteerimisel.

Põhijoonisel (joonis 4) tähistatud hoonete asukohad on illustratiivsed ning need täpsustatakse projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb arvestada arhitektuurse visiooniga antud põhimõtetega (hoonete tüübid, hoonestusgrupid jms). Vt ka joonis 6.

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Üldjuhul on hoonestusala kaugus krundipiirist 4 m, tänavapoolses osas 8 m. Transpordimaa krundiga Pos 31 ja Keskuse teega piirnevatel krundidel jääb hoonestusala 1-11 m kaugusele, olenevalt krundi asukohast. Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete (alates 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga) püstitamine keelatud. Hoonestusalasse on lubatud teede, parklate, haljastuse ning muude krundi funktsioonist lähtuvate rajatiste rajamine. Väljapoole hoonestusala on lubatud kuni 20 m² suuruste väikeehitiste püstitamine ja teiste rajatiste rajamine.

Juhul kui õigusaktidest tuleneb kohustus kavandada mitteavalik varjend, võib varjendi osa jääda väljapoole hoonestusala, kui see on eelnevalt vallaga kooskõlastatud.

Riigitee kaitsevööndisse (50 m äärmise sõiduraja välimisest servast) ei ole lubatud hoonete püstitamine. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel 4.

Ehitusjooned:

- Kruntidele Pos 12, 13 on määratud **kohustuslik ehitusjoon**, millega peab olema seotud vähemalt 80% hoone fassaadist.
- Kruntidele Pos 10, 11, 15, 23 on määratud **kohustuslik ehitusjoon**, millega peab olema seotud vähemalt 25% hoone fassaadist.
- Kruntidele Pos 7, 14, 17 on määratud **põhimõtteline kohustuslik ehitusjoon** ühtse kaugusega hoonestusfrondi kavandamiseks. Antud kruntidele kavandavad elamuhooned tuleb transpordimaa krundist Pos 30 paigutada ühtsele kaugusele ning ehitusjoonel peab

paiknema vähemalt 25% hoone fassaadist. Ehitusjoone kaugus määratakse projekteerimise käigus.

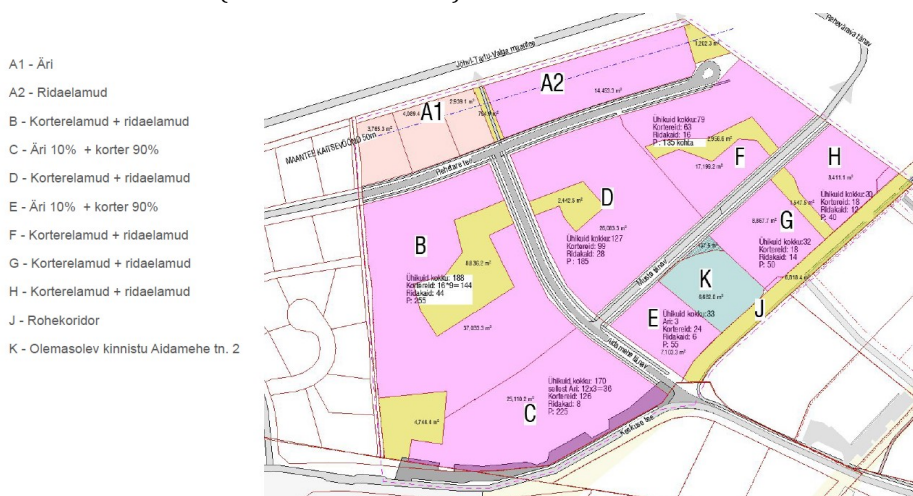
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused on seatud vastavalt planeeringu koostamise aluseks olevale arhitektuursele visioonile (Kauss Arhitektuur OÜ).

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

Kogu planeeringuala on grupeeritud erinevate funktsioonide ja ruumilise jaotuse põhjal **kvartaliteks** (skeem 5) ning hoonetüüpide ja arhitektuursete tingimuste alusel **hoonestusgruppideks** (skeem 6, joonis 6 „Hoonetusgrupid ja hoonetüübid“).

Skeem 5. Arhitektuurne visioon (Kauss Arhitektuur OÜ). Kvartalid



Skeem 6. Arhitektuurne visioon (Kauss Arhitektuur OÜ). Hoonetusgrupid (vt täpsemalt ka joonis 6)



Hoonestusgruppide tingimused:

- Hooned ja rajatised peavad hoonestusgrupi siseselt moodustama stiililiselt ühtse ja tervikliku kompleksi.
- Iga hoonestusgrupi piires ehitatavate hoonete välisviimistluse, katusekatte materjalide ja värvitoonide osas tuleb kasutada ühtset läbivat lahendust.
- Mitmekesise ja vaheldusrikka linnaruumi tekkeks on oluline, et ka arhitektuur oleks varieeruv ning ei kasutataks ülemäära nn hoonete kopeerimist. Hoonestusgrupid peavad üksteisest erineva – hoonestusgruppide üleselt ei tohi kasutada sama tüüpprojekti. Ühes grupis olevad hooned ei tohi olla teise hoonestusgrupi hoonete koopiad. Lisaks materjalide, värvitoonide ja arhitektoonide varieerimisele tuleb rakendada ka mahtude ja fassaadi liigendamist.
- Pos 12 ja 13 tuleb tervikuna läbi projekteerida (sh arhitektuurne lahendus, väliruum, promenaad) ning kavandada Keskuse tee äärde sobilik avalik ruum.

Planeeritud hoonestus on jaotatud kavandatava hoone funktsiooni ja suuruse põhjal erinevateks hoonetüüpideks (vt joonis 4 ja 6).

- **ÄH-I:** kuni 3-korruseline ärihoone koos maa-aluse parkimiskorruse võimalusega.
- **KE-I:** kuni 3-korruseline korterelamu ilma maa-aluse parkimiskorrusega.
- **KE-II:** kuni 3-korruseline korterelamu koos maa-aluse parkimiskorruse võimalusega.
- **KE-III:** kuni 4-korruseline korterelamu maa-aluse parkimiskorrusega. 4. korrus on lubatud ainult tingimusel, et rajatakse maa-alune parkimiskorrus, ilma maa-aluse parkimiskorrusega on lubatud korruste arv kuni 3. Esimesele korrusele on kavandatud äripinnad (avalikkusele suunatud funktsioonidega ja Keskuse tee promenaadile avatud).
- Ridaelamute tüübid **RE-I**, **RE-II** ja **RE-III** erinevad elamuühikute (boksi) suuruse osas, mis on soovituslik näitaja. Rajatavate ridaelamute bokside suurus määratakse projekteerimisel. Oluline on täita kõik planeeritud ehituslikud ja arhitektuursed tingimused (sh tingimused hoonestusgruppidele).

Hoonestusgruppides F ja G (vt joonis 6) on ette nähtud ühes hoones kahe erineva elamutüübi (korterelamu ja ridaelamu) kombineerimist. Antud arhitektuurset võtet tuleb rakendada krundidel Pos 14, 15 ja 17 ning võimalusel ka krundil Pos 16.

Hoonestusgrupis E paiknevad krundid Pos 12 ja 13, kuhu on kavandatud avalikult kasutatav promenaad, mis on ruumiliselt seotud Raadi haridus- ja kogukonnakeskuse projekti raames kavandatud avaliku tänavaruumiga (vt joonis 4), mis on osaliselt välja ehitatud. Sellest tulenevalt tuleb krundid Pos 12 ja 13 koos projekteerida (sh promenaad) ning kavandada ja rajada ühtne terviklik väliruumi lahendus.

Enam kui 6 ühikuga ridaelamud tuleb tagasiastetega liigendada.

Planeeritud hoonestusgruppide ja elamutüüpide jaotus on näidatud joonisel 6.

Pos 12, 13 ja 23 on kavandatud lisaks elamuühikutele ka äripinnad – korterelamute esimesele korrusele juurdepääsuga otse tänavalt. Äripinnad peavad moodustama vähemalt 60% 1. korruse brutopinnast. Äripindade osakaal on antud lisaks ühikutes – Pos 12 ja 13 kuni 18 ühikut krundi kohta ning Pos 23 kuni 3 ühikut. Äripinna ühikuna käsitletakse ühte eraldiseisvat äripinda. Lubatud on kogu hoone 1-korruse ulatuses ühe suure äripinna kavandamine. Keelatud on majutusotstarbeliste äripindade (sh külaliskorterid) kavandamine.

Tabelis 3 on toodud ehitiste üldised arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

VALIPROJEKT

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev

DP-202340

Tabel 3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Ehitise kasutamise otstarve	RIDAELAMU RE-I/RE-II/RE-III	KORTERELAMU KE-I	KORTERELAMU KE-II	KORTERELAMU KE-III	ÄRIHOONE ÄH-I
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	3/1	3/1	3/1	4*/1	2
Maa-alune korrus (võimalusel/vajadusel)	-	1 (parkimine ja panipaigad)	1 (parkimine ja panipaigad)	1 (parkimine ja panipaigad)	1 (parkimine)
Suurima lubatud korruse (3. või 4. korruse) brutopinna suhe 1. korruse brutopinda	max 0,3	1	1	max 0,7	1
Mezzanin korrus	Lubatud, kui ei laiene kõrvalkorterite kohale ja selle alla jääb ruumidel puhast kõrgust min 2,5 m			Ei ole lubatud	vaba
Katusekalle	10-30°	20-30°			0-15°
Räästad	Maksimaalne üleulatus fassaadist 400mm				vaba
Vintskapid	Räästajoone pikkusest kuni 60%				-
Katusetüüp	Viil, pult, kald				Lame, kald
Katusekatte materjalid	Plekk (sh päikesepaneelid), kivi, kvaliteetsed rullmaterjalid vm kvaliteetne materjal				
Katusekatte värv (soovituslik)	Tumedamad värvitoonid ja toodete naturaalsed toonid (kivikatuse, puidu jm puhul). Mitte kasutada erksaid toone.				
Harjajoone suund/hoone orientatsioon	vaba				
Rõdud	Väljaulatuvad (kuni 2 m fassaadi välisjoonest) või süvistatud. Lubatud klaasida profiilita klaasilahendusega. Hoonegrupi piires kasutada samasugust lahendust				vaba
Terrassid I korrusel	Tõstetud terrass, max 3m fassaadi pinnast. Lubatud varikatus (max 2x3 m)	Tõstetud terrass, ulatus max 2m fassaadi pinnast. KE-III puhul lubatud ainult hoovipoolsed terrassid.			vaba
Välisviimistlusmaterjalid	Puit, krohv, kivi, betoon, klaas, metallkassetid (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne materjal. Vältida imiteerivaid materjale.				
+/- 0.00 maapinnast	kuni 0,6 m	kuni 0,6 m	kuni 1 m	kuni 1 m	muni 0,6 m

*4. korrus on lubatud ainult maa-aluse parkimiskorruse rajamisel. Ilma maa-aluse parkimiskorrusega on lubatud korruselisus kuni 3.

Välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi, puit, klaas (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne materjal. Lähtuda tänavaruumis kasutatavatest materjalidest, mis sobivad olemasoleva ja planeeritava hoonestusega. Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda ning looma kinnistuseselt harmoonilise terviku. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale.

Äripindadele tuleb tagada ligipääs otse tänavalt, sh ka liikumisraskustega inimestele.

Krundile Pos 1, 2, 3 planeeritud ärihoonete arhitektuursed lahendused peavad lähtuma tänavaruumis kasutatavatest materjalidest ning sobima planeeritavate elamutega. Täna poole kavandada esinduslikud fassaadid.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale. Ümarpalk-hoonete projekteerimine ei ole lubatud, kantpalke võib kasutada, kui otsatappe ei tehta. Lubamatud on domineerivalt erksad ja intensiivsed värvitoonid.

Hoonete arhitektuurne lahendus tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada arendaja ja Tartu valla arhitektiga. Mittesobivad lahendused tuleb ümber projekteerida.

6.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

6.6.1. Juurdepääs planeeringualale

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud olemasoleva Keskuse tee L5 (79601:001:0567) ning perspektiivselt käesoleval hetkel välja ehitamata Rehetare tänav L4 (79601:001:2303) kaudu. Keskuse tee pikendamine kuni Vahi teeni on ette nähtud Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuse ning lähiala detailplaneeringuga. Planeeringuala teedevõrgustik ühendatakse olemasoleva Musta tänavaga (79601:001:0448), mis ristub Rehevärava tänavaga (79601:001:0463). Ühendus Musta tänavaga on oluline perspektiivseks juurdepääsuks Rehevärava tänavaga äärsetele maaüksustele. Tartu idaringtee projekti realiseerimise järgselt on kavandatud likvideerida Rehevärava tänav ja riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga ristumiskoht (km 128,016) ning Rehevärava tänavaga äärsetele kruntidele hakkab pääsena ligi käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tänavavõrgustiku kaudu.

6.6.2. Teed ja tänavad, juurdepääs kruntidele

Planeeringuala sisesele on kavandatud transpordimaa krundid, mille kaudu on planeeritud juurdepääsud elumumaa ja ärimaa kruntidele. Erandina on kruntide Pos 8 ja 9 juurdepääsud planeeritud naaberkruntide kaudu juurdepääsuservituudi alusel.

Keskuse tee (sh Keskuse tee laiendamiseks planeeritud krunt Pos 33) ja planeeringuala sisese planeeritud peatänav (Pos 31) ristumiskohta on planeeritud ringristmik, mille projekteerimisel tuleb arvestada, et selle parameetrid ja läbilaskvusvõime oleksid sobilikud perspektiivse liikluskoormuse teenindamiseks, mis tekib kogu lähipiirkonna detailplaneeringute realiseerimisel.

Transpordimaa kruntidele Pos 30, 31, 32 on kavandatud 5,5–7 m laiune sõidutee, parkimistaskud, kahepoolsed kõnni- ja kergliiklusteed (2,5–3 m) ning tänavahaljastus. Planeeringuala läbiva keskse tänavakoridori (Pos 31) äärde on planeeritud kahepoolne alleehaljastus, krundile Pos 30 ühepoolne alleehaljastus. Lisaks tuleb tänavaruumis kasutada eriliigilist ja mitmerindelise puudest, põõsastest ja rohttaimedest kombineeritud haljastust (nt parkimistaskute vahelistel haljasribadel) ning kavandada pingid, prügikastid jm tänavaelemendid.

Tupiktänavatele (sh elamukrunte läbivatele juurdepääsuteedele) on ette nähtud ümberpöörämiskohad ning ühendused kergliiklusvõrgustikuga, mille kaudu on vajadusel võimalik

tagada alternatiivne operatiivsõidukite ligipääs. Ajutised überpööramiseks tuleb vajadusel kavandada ka tänavate lõppu, mis kaugemas perspektiivis jätkuvad naaberkinnistutele (nt Pos 30).

Keskuse teel on olemas sõidutee, ühepoolne kergliiklustee ning alleehaljastus. Keskuse tee 11 kinnistuga piirnevas lõigus on lisaks rajatud tänavale parkimistaskud ja bussipeatus. Täiendavalt on Keskuse teele kavandatud ringristmik, kergliiklustee ning parkimistaskud. Kõikidele tee-elementidele nõuetekohase ruumi tagamiseks on planeeritud krunt Pos 33 Keskuse tee L5 laiendamiseks. Keskuse teele ning sellega külgnevatele kruntidele Pos 12 ja 13 on kavandatud promenaad, mille näol on tegemist kergliiklejatele kavandatud tänavaruumi laiendusega, mis määratakse avalikku kasutusse.

Planeeringuala läbivalt on üldkasutatavatele maadele kavandatud **kergliiklusring**, mis ühendub tänavamaale planeeritud kergliiklusteede, Keskuse tee äärse planeeritud promenaadi, lõuna suunda jääva rajatava haridus- ja kogukonnakeskuse, krundile Pos 24 ja 25 planeeritud kergliiklustee ning nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde varem projekteeritud ja rajatava kergliiklusteega (OÜ PALMPRO, töö nr 338). Riigitee nr 3 äärse kergliiklustee projektiga on kavandatud riigiteele ülekäigukoht, mis on oluline bussipeatuste vahel liiklemiseks. Planeeringuga on kavandatud varasemalt projekteeritud ja rajatava kergliiklustee ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatud kergliiklusvõrgustiku ühendamine. Selleks on planeeritud ca 120 m pikkune kergliiklustee lõik riigimaale (79401:006:0203). Antud ühendus on oluline, võimaldades kahele poole riigiteed jäävate olemasolevate ja rajatavate elamu- ja äripiirkondade, bussipeatuse ja Raadi hariduskeskuse vahelist kergliiklejate liiklemist.

Üldmaid läbiva kergliiklustee (kergliiklusring) laiuseks on soovitatav vähemalt 4 m, et tagada erineva liikumisviisiga kergliiklejate mugav ja turvaline liikumine ning võimaldada vajadusel operatiivsõidukite täiendav ligipääs planeeringuala hoonetele.

Planeeritud kruntide siseselt tuleb kavandada terviklik kergliiklejate võrgustik, mis ühendub avalikku tänavaruumi ja üldkasutatavatele aladele kavandatud kergliiklusvõrgustikuga. Planeeritud hoonetele tuleb tagada krundisisese teedevõrgustiku kaudu ligipääs operatiivsõidukitele ning olulisemale teenindavale transpordile (nt kolimisautod, kullerid jms).

Transpordimaade profiilõiked koos tänavakoridori olulisemate elementidega on näidatud joonisel 4.

Planeeritud sõiduteed tuleb rajada asfaltkattega, planeeringuala sisesed kergliiklejatele kavandatud teed kõvakattega. Parkimisalad ja -taskud on soovitatav katta tänavakivi vm sõidutee katendist eristuva materjaliga.

Sõidukiiruste vähendamiseks ja liiklusohutuse tõstmiseks tuleb projekteerimisel rakendada vastavaid meetmeid (nt kvartalisene sõidukiiruse alandamine, parema käe reegel, tõstetud ristmikud, künnised, õuealad jms) ning arvestada projektkiirusega 30 km/h.

Planeeritud transpordimaad Pos 30-33 antakse üle kohalikule omavalitsusele ning määratakse avalikult kasutatavaks.

6.6.3. Parkimislahendus

Valdaval osal kruntidest on sõidukite parkimine kavandatud krundisisiselt ja maa-pealsena. Kruntidele Pos 11, 12, 13 ja 23 planeeritud korterelamute (hoonetüüp KE-II ja KE-III) parkimine tuleb soovitatavalt lahendada hoone mahus maa-alusena (4. korruselise hoone püstitamisel on maa-alune parkla kohustuslik). KE-I tüüpi korterelamutel on lubatud nii maapealne kui ka vajadusel maa-alune parkimine, samuti ärimaa kruntidel Pos 1, 2, 3.

Iga korterelamu korteri kohta on planeeritud vähemalt 1,2 parkimiskohta ning ridaelamu boksile 2 kohta. Iga korteri juurde peab kuuluma üks parkimiskoht, mis ei ole eraldi ostetav või müüdav.

Korterelamute mahus planeeritud äripindadele on kavandatud vähemalt 1 parkimiskoht ühe äriühiku kohta (reaalne vajadus täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud kavandatavate äripindade arv, suurus ja kasutamise otstarve).

Lisaks on planeeritud täiendavad parkimiskohad külalistele – iga 5 elamuühiku kohta üks parkimiskoht. Külaliskohad on võimalik paigutada nii kruntidele kui kavandada avalikku tänavaruumi parkimistaskutena, mida on ärihoonete läheduses võimalik ristkasutada ka äripindade küllastajatel.

Kruntidele Pos 1-3 planeeritud ärihoonete parkimiskohtade arvu kavandamisel on lähtutud standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normist 90 m²/sb kohta üks koht, mida on lubatud täpsustada rajatava ärihoone kasutusotstarbest ning reaalsest vajadusest lähtuvalt. Elanike ja ärihoonete/-pindade kasutajate parkimiskohad on kavandatud krundisisesesse parklatesse. Külalistele ette nähtud parkimiskohad on võimalik rajada krundile või tänavale kavandatud parkimistaskutena.

Parkimiskohtade vajadus kruntide lõikes on näidatud tabelis 4.

Tabel 4. Sõidukite parkimiskohtade arvutus

Krunt	Ehitise liik	Max ühikute arv (korter/boks/ äripind)	Korterelamute ja äripindade parkimis- kohtade arv	Ridaelamute parkimis- kohtade arv	Külalis- kohtade arv	Parkimis- kohtade arv kokku
Pos 1	ärihoone (sb ca 3900 m ²)					43
Pos 2	ärihoone (sb ca 4500 m ²)					50
Pos 3	ärihoone (sb ca 3150 m ²)					35
Pos 4	ridaelamu	6		12	1	13
Pos 5	ridaelamu	12		24	2	26
Pos 6	ridaelamu	12		24	2	26
Pos 7	ridaelamu	12		24		
	korterelamu	63	82		15	121
Pos 8	korterelamu	45	54		9	63
Pos 9	ridaelamu	20		40	4	44
Pos 10	ridaelamu	12		24		
	korterelamu	36	43		10	77
Pos 11	ridaelamu	8		16		
	korterelamu	54	70		12	98
Pos 12	korterelamu	54	65			
	äripind	18	18		11	94
Pos 13	korterelamu	54	65			
	äripind	18	18		11	94
Pos 14	ridaelamu	6		12		
	korterelamu	36	47		8	67
Pos 15	ridaelamu	12		24		
	korterelamu	36	43		10	77
Pos 16	ridaelamu	8		16		
	korterelamu	18	23		5	44
Pos 17	ridaelamu	8		16		
	korterelamu	18	23		5	44

VALIPROJEKT

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev

DP-202340

Pos 18	ridaelamu	10		20	2	22
Pos 19	korterelamu	45	59		9	68
Pos 20	ridaelamu	14		28	6	56
	korterelamu	18	22			
Pos 21	ridaelamu	12		24	8	64
	korterelamu	27	32			
Pos 22	ridaelamu	12		24	6	52
	korterelamu	18	22			
Pos 23	ridaelamu	6		12	6	52
	korterelamu	24	31			
	äripind	3	3			
					Kokku	1330

Avatud parklaalade projekteerimisel tuleb vältida „automere“ tüüpi parklate teket. Parklad tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide, põõsaste, rohttaimede ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatamisele vastupidavaid puu- ja põõsaliike), et tõsta ehitatud keskkonna atraktiivsust, vältida kuumasaarte tekkimist ning vajadusel suunata jalakäijate liikumist. Minimaalselt istutada krundile üks puu iga 5 parkimiskoha kohta, suuremate parklaalade liigendamisel eraldada haljastusega 10–20 kohalised parkimisalad.

Tänavaruumi planeeritud parkimistaskute projekteerimisel arvestada 0^o parkimiskohtade kavandamisel mõõduga 6,5 x 2,5 m ning kergliiklustee poole näha ette täiendav 0,5 m laiune ohutusriba.

Parkimisalad ja krundisisesed liiklusalused pinnad tuleb kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh kasutada sadevett läbilaskvaid betoonkivi, murukivi katteid jms), et liigendada väliruumi. Kogu liikluspindade katmine asfaltkattega on keelatud. Katendi tüüp täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) näidatud parkimislahendus lähtub arhitektuursest visioonist ning on põhimõtteline. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne suurus ja asukohad, tuleb parkimisalade täpne asukoht ja kohtade arv täpsustada. Seejuures arvestada standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Krundisisesete juurdepääsuteede ja parkimisalade ruumilise lahenduse projekteerimisel on soovitatav vältida pikkade sirgete siseteedega õuealade kujunemist. Selleks saab näiteks projekteerida krundisisesed juurdepääsuteed looklevatena, kasutada šikaane jms (vt liiklusuuring).

Jalgrataste parkimine ning parkimiskohtade arv lahendada projekteerimisel vastavalt iga hoone vajadustele. Korterelamute puhul tuleb vastavalt linnatänavate standardile (EVS 843:2016) tagada igale korterile vähemalt kaks jalgratta parkimiskohta. Ärihoonete puhul tuleb jalgrataste parkimiskohtade vajadus määrata vastavalt projekteeritava hoone kasutusotstarbele ning reaalsele vajadusele, arvestades seejuures linnatänavate standardis tood kordajatega. Jalgrataste parkimiskohad peavad ruumiliselt sobituma kujundatud väliskeskonda ning olema lihtsasti ligipääsetavad (asetsema hoonesse sissepääsu läheduses), mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad. Soovitatav on jalgrataste varjualuste ja/või suletud hoiuruumide rajamine.

6.6.4. Ühistransport

Keskuse teel asub olemasolev bussipeatus ning varasema teeprojektiga on kavandatud perspektiivne bussipeatus, mis on kantud planeeringu joonistele. Planeeritud bussipeatuse asukohta on täpsustatud tulenevalt Põhjaringi tn 2 kinnistu olemasolevast juurdepääsu asukohast. Bussipeatuse rajamisega seoses tuleb muuta Rehepapi tn 1 kinnistu juurdepääsu asukohta. Bussipeatuse ja Keskuse tee äärne kergliiklustee on kavandatud osaliselt Rehepapi tn 1 ja Põhjaringi tn 2 maaüksustele, mille rajamine

on võimalik olemasolevate ja tulevikus seatavate servituutide alusel. Lubatud on ka Rehepapi tn 1 ja Põhjaringi tn 2 maaüksustest kergliiklustee ja bussipeatuse rajamiseks vajaliku maa eraldamine ning eraldi katastriüksuste moodustamine ning vajadusel liitmine Keskuse tee L5 katastriüksusega.

6.6.5. Avalik rattaringlus

Planeeritud ringristmiku lähedusse, avalikule promenaadile, on planeeritud vähemalt 20-kohaline avalik rattaringluse parkla, et tagada paremad võimalusel kergliikluse edendamiseks. Põhijoonisel on tähistatud võimalik illustratiivne ala rattaringluse parkla rajamiseks. Täpne parkla ruumivajadus, asukoht ja lahendus antakse projekteerimisel.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus

Kogu planeeringuala ulatuses on kavandatud üldkasutatavate maade osakaal 14,3%, millele lisandub ca 2600 m² ulatuses avalikku kasutusse määratav Keskuse tee äärne promenaad. Kokku moodustavad üldkasutatavad alad planeeringualast 15,4%.

Planeeringualale kavandatud üldmaadele on planeeritud nn **rohering**, mis kulgeb läbi kogu planeeritava ala ja ühendub olemasolevate ja planeeritud krundisestest kõnni- ja kergliiklusteedega, naaberaladele varem planeeritud kergliiklusteedega, riigitee äärse perspektiivse kergliiklusteedega ning planeeritava hariduskeskuse rohealaga. Sellisel kujul moodustub ca 1,5 km pikkuse katkematu kergliiklusteedega rohekoridor, kus aega veeta ja jalutada. Üldkasutatavaid maid läbiva kergliiklustee min laius on 4 m ning see kavandatakse koos välisvalgustusega.

Kogu planeeringuala ulatuses tuleb koostada kõiki planeeritud üldmaid hõlmav maastikuarhitektuurne projekt, millega antakse avaliku ruumi terviklik ja kvaliteetne lahendus. Projektis tuleb arvestada Kauss Arhitektuur OÜ poolt koostatud arhitektuurse visiooniga ja selles kirjeldatud elementidega (vt Lisad).

Lisaks haljastatavatele rohealadele peab rohering sisaldama erinevas vanuses ning erinevate huvidega kasutajagruppidele suunatud puhke- ja vabaaja veetmise võimalusi nagu mänguväljakud, välispordialad, koerteplatsid, puhkealad, taskupargid jms.

- Roheringile kavandatud mängu- ja puhkealadele on soovitatav paigutada kombineerituna iga ala ulatuses erinevate funktsioonidega ja erinevatele kasutajagruppidele suunatud puhke- ja aktiivse tegevuse elemente, nagu näiteks erinevad väli- ja pallimängude alad, tasakaalu- ja ronimisatraksioonid, kiigud, looduslähedased mängualad koos avatud murualadega, erinevad pinnavormid, multifunktsionaalsed treeningalad, koerte mänguala, istumisalad, varjualused ja paviljonid.
- Lisaks linnakeskkonnale omasele hooldatud pargihaljastusele tuleb kavandada alale looduslikuma ilmega rohealad ja -vööneid.
- Puhke- ja mängualade jaotus ja paiknemine lahendatakse maastikuarhitektuurse projektiga, sh haljastus, pargielemendid, atraksioonid, väikevormid välisvalgustus, teede ja radade katendid jms.
- Kruntidele Pos 27 ja 28 on lubatud kuni 60 m² suuruse ehitisealuse pinnaga haljasala kasutamise funktsioonist lähtuvate ehitiste püstitamine (vt ptk 6.3, joonisel 4 ehitusõiguse tabel).

Oluline osa kogu planeeringu haljastuslahenduses on **minimetsadel**, mille orienteeruvad asukohad on välja toodud joonisel 4. Minimetsade eesmärk on kasvukindlate ja kiirekasvuliste liikide üsna tihedalt istutamise teel tekitada alale rohemassi, mis aitab tasakaalustada hooneid. Pos 4-6 kruntidele kavandatud minimetsa täiendav eesmärk on lisaks luua puhverala maantee ja elamualade vahele.

Keskuse tee äärde on planeeritud **promenaad**. Kruntidele Pos 12 ja 13, Keskuse tee L5 ja Keskuse tee L7 kinnistutele kavandatud promenaad tuleb projekteerida ja ehitada välja ühtse tervikuna koos kruntidele Pos 12 ja 13 kavandatud hoonetega. Kasutada tuleb atraktiivseid maastikukujunduslikke võtteid (sh katendid, kõrg- ja madalhaljastus, istumisalad, äripindade väliterrassid, välisvalgustus jms). Promenaad peab olema sidusalt ja loomulikult seotud Keskuse tee ruumilise lahendusega ning kruntidele Pos 12 ja 13 projekteeritavate äripindadega (nt ligipääs äridele, vajadusel välimööbli paigaldamise võimalus jms). Planeeritud promenaad määratakse väljaehitamise järgselt avalikku kasutusse.

Planeeringuala ääristav olemasolev haljasriba (Pos 26) säilitatakse võimalusega rajada vajadusel sademeveekraave ja -nõvasid, aga ka kergliiklejate radasid. Kruntidele Pos 24 ja 25 on planeeritud kergliiklustee.

Transpordimaade projekteerimisel tuleb kooskõlas üldmaade projektlahendusega kavandada keskkonda rikastav haljastus, mis loob tänapäevase ja linliku inimhõõtmelise tänavaruumi.

- Tänavamaale on planeeritud ühe- või kahepoolne alleehaljastus (Pos 30 ja 31) ning parkimistaskute vahelistel haljasribadel tuleb kasutada kombineerituna kõrg- ja madalhaljastust (sh põõsasistutus, rohttaimed).
- Tänavaruumi tuleb sobivasse asukohta kavandada mugavad istumiskohad koos prügikastidega (nn taskupargid).
- Tänavaruumi kui avaliku ruumi maastikuarhitektuurne lahendus (sh haljastus, katendid, väikevormid jms) tuleb anda koos infrastruktuuri projekteerimisega. Oluline on tehnilise taristu projekteerimisel arvestada maksimaalselt haljastusega (sh piisav kasvuruum ning kaugused tehnovõrkudest).

Planeeringu joonistel tähistatud haljastuslahendus on põhimõtteline ja illustratiivne (sh parklate liigendamine, üldkasutatavate alade haljastus, alleed, tänavahaljastus, minimetsad jms). Täpsed lahendused antakse projekteerimisel. Haljastuses tuleb eelistada kodumaiseid liike, kasutada leht- ja okaspuid, põõsaid, puhmaid. Kasutada ka vähest hooldamist vajavaid looduslikke haljastuslahendusi.

Avaliku ruumi haljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda standardist EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“, mis sätestab nõuded tänavaja- ja pargipuuistikutele (sh suurus, tüve kõrgus, proportsioon jms).

6.7.2. Kruntide haljastus

Elamumaa kruntidel tuleb looduslikuna kavandada/säilitada vähemalt 15% elamumaa alast. Seejuures on oluline, et hoonegruppide vahelistel **ühistel hoovialadel** oleks 30% ulatuses kõrghaljastust.

- Haljastuses eelistada kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, kus lisaks puudele ja murule on kujunduses kasutatud ka põõsarinnet ja väikehaljastust. Liigivaene üheliigiline haljastus ei ole lubatud.
- Eelistada tuleb looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, seda eelkõige suurtes kvartalisiseses hoovides.
- Ühiste hoovialade lahendus peab olema kaasaegne ja aedlinnale sobilik, sisaldades istumisala, haljastusega liigendatust, mänguala väikelastele jms.
- Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega ning seotud üldkasutatavate aladega (harmoneeruv kujunduslahendus, kergliiklejate ühenduskoridorid).
- Krundisisesed jalakäiguteed peavad olema kõigile juurdepääsetavad, igasugune piiramine

(sh väravad) on keelatud.

- Soovitav on kavandada vastava haljastusega sademevee kogumise alad ja süsteemid hoonete katuselt tuleva vihmavee suunamiseks antud märgalale.
- Soovitav on viljapuude ja -põõsaste istutamine ning sobivuse korral kogukondlike tarbeaedade rajamine.
- Ühiste hoovialade lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel ehitusprojekti osana ning rajada tervikuna koos hoonestusega.

Ärimaa krundidel peab vähemalt 10% krundist olema haljastatud ning kõrghaljastuse osakaal krundist peab olema vähemalt 5%. Soovitav on töötajatele ja vajadusel klientidele kavandada sobivad puhkenurgad koos pinkide ja haljastusega.

6.7.3. Piirded

Elamukruntide piiritlemine kogu ulatuses ei ole piirdeaiaga lubatud.

Lubatud ei ole korterelamu kruntide ega esimeste korruste terrasside piiramine eraldiseisva piirdeaiaga. Piire võib olla ainult arhitektuurse lahenduse osa, mis on kavandatud tervele majale tervikliku lahendusena ning keskkonda sobilik.

Ridaelamute krundidel on lubatud piirata tagumine hooviala (sh eraldada boksid) ridaelamu fassaadist, fassaadi laiuselt ja kuni 8 m sügavuselt fassaadi välispinnast arvestatuna. Hooviala piiramiseks on lubatud kuni 1,2 m kõrgused piirdeaiad kombineerituna haljastusega (pügatav või vabakujuline hekk). Ilma haljastuseta piirdeaiad ei ole lubatud. Hooviala piirata kuni 80% ulatuses. Tagatud peavad olema hoonetevahelised liikumiskoridorid minimaalselt 1,5 m laiuses. Piiraval haljastusel tuleb tagada liigiline varieeruvus.

Ärimaa krundidel on lubatud kuni 1,7 m kõrguste läbipaistvate piirete rajamine, kuid tuleb eelistada võimalusel piiretevaba lahendust. Esifassaadist ettepoole ei ole piirete rajamine lubatud.

Müratökkeseinad on kavandatud riigiteelt lähtuva liiklusrüüra leevendamiseks ning selle asukoht on tähistatud põhijoonisel. Jõhvi-Tartu-Valga mnt äärde on ette nähtud ca 500 m pikkuses lõigus 3,5 m kõrgune müratöke, mille konstruktiivne lahendus tuleb anda projekteerimisel. Oluline, et rajatakse kinnise konstruktsiooniga sein. Arvestades, et müratökkesein on kavandatud muuhulgas ka elamukruntidele (Pos 4-6), tuleb vähemalt elamute pooltes küljes kasutada materjale/viimistlemist, mis oleksid visuaalselt ja arhitektuurselt sobilikud elamute vahetusse lähedusse. Vajadusel haljastada sein ronitaimedega.

Vajadusel on lubatud müratökkeseina asendamine pinnasvalliga, eeldusel et see sobitub nii ruumiliselt kui ka arhitektuurselt keskkonda ning tagab nõuetekohase müra tõkestamise. Lubatud on kombineeritud lahendused (vall+sein). Täpne müratökkerajatise tüüp ning tehniline lahendus antakse projekteerimisel.

6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivale seadusandlusele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Eelistatud on süvamahutid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel tuleb need ümbritseda piirde või varjualusega.

Igale krundile tuleb rajada vähemalt üks jäätmete kogumiskoht. Soovitav on lahendada jäätmete kogumine krundisisiselt mitme hoone peale ühiselt ning vältida igale hoonele eraldi jäätmekonteinerite paigaldamist.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud elamuallad on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga loodesuunas. Planeeringuga ei ole ette näha ulatuslikku reljeefi korrigeerimise vajadust. Vajadusel on lubatud maapinna kõrguste korrigeerimine, et oleks võimalik rajada normatiivsete kalletega sõidu- ja kõnniteed, tagada isevoole kanaliseerimise toimimine (sh arvestada paisutustasemetega) ning sademevee äravalgumine ja juhtimine sademeveekanalisatsiooni. Lisaks võib olla vajalik elamukruntide maapinna kõrguslik ühtlustamine, olenevalt projekteeritava hoone paiknemisest. Sellest tulenevalt on vastavalt vajadusele lubatud maapinna tasandamine – kõrgemate kungaste koorimine ning madalamate alade täitmine.

Vertikaalplaneerimise lahendused antakse edasisel projekteerimisel. Taristu (teede ja tehnovõrkude) projekteerimisel ning maapinna kõrgusliku muutmise kavandamisel tuleb esitada mõjutatavate kruntide vertikaalplaneering ning näidata kavandatav lahenduse mõju ning selle ulatus. Tagada tuleb naaberkruntidele sobiv kõrguslahendus, sh välistada sademevee valgumine piirnevatele kruntidele.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud eluhooned on I kasutusviisiga (elamud) ning IV ja V kasutusviisiga (kogunemishooned, ärihooned) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on planeeritud maksimaalse ehitusõiguse kohaselt vastavalt kasutusviisile TP3 ja TP2. Edasisel projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpsemad mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

Planeeringus on kavandatud uus tänavavõrgustik, mis ühendub olemasolevate teede/tänavatega (Keskuse tee, Musta tänav) ning varasemalt planeeritud teedevõrgustikuga (Rehetare tänava pikendus). Tänavad on kavandatud planeeringuala siseselt osaliselt umbteedena, kuid alternatiivsed juurdepääsud operatiivsõidukitele on võimalik tagada planeeringuala siseselt krundisestest juurdepääsuteede/parklate ning ringistatava kergliiklusteede võrgustiku kaudu. Alternatiivsete juurdepääsude vajadus on tähistatud põhijoonisel (joonis 4). Ala läbiv sidus kergliiklustee võrgustik (nn rohering) on planeeritud vähemalt 4 m laiune ning teised operatiivsõidukite alternatiivseks juurdepääsuks vajalikud kergliiklusteede lõigud (vt joonis 4) tuleb ehitada vähemalt 3,5 m laiused. Alternatiivsetele juurdepääsuteedele projekteerida katend, mille kandevõime võimaldab päästesõidukite liiklemist. Alternatiivsed juurdepääsud peavad olema ööpäevaringselt vabalt läbitavad – sõidukite läbipääsu takistavate tõkendite paigaldamine ei ole lubatud.

- Kruntide Pos 1, 2, 3, 7, 8 alternatiivne juurdepääs on võimalik lahendada kruntide Pos 7 ja 8 juurdepääsuteede/parklate ning Pos 27 kergliiklusteede kaudu, mis on seotud Keskuse tee ning planeeritud transpordimaa kruntidega Pos 30 ja 31.
- Kruntide Pos 4, 5, 6, 14, 17 alternatiivne juurdepääs on võimalik lahendada krundile Pos 28 kavandatud kergliiklusteede kaudu, mis ühenduvad planeeritud transpordimaa kruntidega Pos 31 ja 32 (sh Musta tee pikendus) ning Jõhvi-Tartu-Valga mnt äärde kavandatud kergliiklustee lõiguga.
- Alternatiivne juurdepääs planeeringualale on võimalik lisaks tagada Rehetare tänava pikenduse kaudu kuni Vahi teeni, luues DP alale uue ligipääsu. Vahi teeni välja ehitatud Rehetare tee on tingimuseks kruntidele Pos 1-6 ehituslubade väljastamisel.
- Kruntide Pos 12, 13 alternatiivne juurdepääs on võimalik lahendada krundile Pos 27 kavandatud kergliiklustee kaudu, mis ühendub transpordimaa krundiga pos 31. Lisaks on

juba rajatud Keskuse tee L8 kinnistule kergliiklustee lõik, mis ühendub Mõisapiiri tänavaga, tagades samuti vajadusel alternatiivse ligipääsu operatiivsõidukitele.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sadamevee lahendused, elektri- ja sidelahenduse ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad).

Põhimõttelised lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Planeeringuala välistel eraomandisse kuuluvatele maaüksustele on tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks ette nähtud servituudi seadmise vajadus. Täpsustatakse projekteerimisel, kui on selgunud tehnovõrkude ja -rajatiste täpsed asukohad.

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 11.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-33 ning planeeringu koostamisel täpsustatud tingimused. Veevarustuse põhimõtteline lahendus on koostatud Altren Projekt OÜ poolt.

Veevarustuse planeerimisel (sh planeeringualavälised ühendused) on arvestatud Meruski, Vahipargi tn 15 ja Mällo maaüksuste ja lähiala vee-, reovee- ja sadameveekanaliseerimise skeemiga (OÜ Altren Projekt, töö nr 25007) ning lähialadel varasemalt koostatud projektidega.

Planeeringuala äri- ja elamuhoonete orienteeruv veevajadus on ca 260 m³/d. Kogused täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeringuala ühendamine ühisveevõrguga on võimalik kahes etapis (vt joonis 8).

- I etappi kuuluvad lõunapoolsed krundid, mis ühendatakse Keskuse teel asuva olemasoleva ning naaberarenduste raames varasemalt projekteeritud ja rajatava ühisveevõrguga (planeeritud krundile Pos 29).
- II etappi kuuluvate põhjapoolsete kruntide ühendamiseks ühisveevõrguga tuleb rajada ühisveetorustik kuni Teeääre kinnistul (79601:001:1409) paikneva De225 ühisveetorustikuni (vt joonis 5, skeem 1).

Ringistatav peaveemagistraal on kavandatud läbimõõduga De 225. Peamagistraalilt on planeeritud jaotustorustik planeeritud transpordimaale, üldkasutatavale maale ning elamumaa kruntidele kavandatud ühiskasutatavatele juurdepääsuteedele.

Planeeritud elamumaa kruntidele ning planeeringuala välistele eraomandis olevatele maaüksustele kavandatud veetorustikule on ette nähtud servituudi seadmise vajadus AS Tartu Veevärk kasuks.

Igale elamu- ja ärihoonele on planeeritud eraldi veeühendus tänavatorustikust või krundisiseste juurdepääsuteede alla kavandatud jaotustorustikust. Torustike asukohad ja hoonete ühenduskohad täpsustatakse projekteerimisel.

Kõikidele peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kinnistute liitumispunktile tuleb tagada

juurdepääs hooldustehnikaga.

Ühisveevõrgu planeerimisel on arvestatud naaberlade perspektiivse ühendamise võimalusega ÜVK võrguga (vt, joonis 5, sh skeem 2).

6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud vähemalt 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrjeveega varustatavad hooned võivad paikneda veevõtukohast kuni 200 m kaugusel, mõõdetuna ehitise sissepääsust.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse võimalusel ühisveevõrgule paigaldatud olemasolevate ja rajatavate hüdrantide kaudu. Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad planeeringualast lõunasuunas, Keskuse teel. Planeeritud veetorustikele on lubatud hüdrantide rajamine, kuid nende veeloovutus määratakse ehitusjärgse kontrollmõõtmisega ning juhul kui hüdrantidest piisav veeloovutus tagatud ei ole, tuleb tuletõrjeveevarustus lahendada teisi alternatiivseid viise kasutades (nt mahutid).

Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustatakse tehnilise taristu ja hoonete projekteerimisel, sh hüdrantide asukohad, mis peavad arvestama tuletõrje veevarustust reguleerivate kehtivate nõuetega.

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 11.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-33 ning planeeringu koostamise käigus täpsustatud tingimused. Reoveekanaliseerimise põhimõtteline lahendus on koostatud Altren Projekt OÜ poolt.

Reoveekanaliseerimise planeerimisel (sh planeeringualavälised ühendused) on arvestatud Meruski, Vahipargi tn 15 ja Mällo maaüksuste ja lähiala vee-, reovee- ja sademeveekanaliseerimistorustike skeemiga (OÜ Altren Projekt, töö nr 25007) ning lähialadel varasemalt koostatud projektidega. Tähistatud skemaatilisel tehnovõrkude joonisel (vt joonis 5).

Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 260 m³/d. Kogused täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeringuala ühendamise ühiskanaliseerimise võrguga on võimalik kahes etapis (vt joonis 8).

- I etappi kuuluvad lõunapoolsed krundid, mis ühendatakse isevoolselt Keskuse teel asuva olemasoleva ühiskanaliseerimise võrguga.
- II etappi kuuluvate põhjapoolsete kruntide ühendamiseks ühiskanaliseerimise võrguga tuleb rajada isevoolne kanalisatsioonitorustik kuni Teeääre kinnistul (79601:001:1409) paikneva De400 ühiskanaliseerimise torustikuni (vt joonis 5, skeem 1).

Planeeringus (joonis 5, joonis 8) on näidatud põhimõtteline reoveekanaliseerimise lahendusskeem, mis arvestab olemasolevate maapinna kõrgustega. Kanalisatsioonilahendus täpsustatakse projekteerimisel, sh Keskuse tee kanalisatsioonivõrguga ühendatavate kruntide/hoonete arv (I etapi mahud).

Juhul, kui I etappi kavandatud kruntidelt ei ole kõrguslikult võimalik kogu ulatuses reovett isevoolselt Keskuse teel asuvasse võrku juhtida (sh maapinna tõstmise abil), tuleb ehitada välja II etappi kavandatud ühendustorustik Teeääre kinnistul asuva olemasoleva reoveekanaliseerimisega.

Alternatiivse lahendusena on kavandatud perspektiivne võimalus reovee ärajuhtimiseks Keskuse

teele ajutise pumpamise teel kuni Teeääre kinnistu ühendustorustiku väljaehitamiseni. Pumpla põhimõtteline asukoht (Pos 7) ning perspektiivne surveeline reoveetorustik on tähistatud joonisel 5, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Vertikaalplaneerimisel tuleb kruntide maapind ja hoone null kavandada kõrgusele, millega on tagatud kanalisatsiooni isevoolne toimimine. Vajadusel tuleb maapinna kõrguseid korrigeerida vajalikus ulatuses, et kavandatava hoone null ei jääks kanalisatsiooni paisutustasemest (tänaval asuva kaevu luugi kõrgus + 10 cm) allapoole.

Reoveetorustik on planeeritud transpordimaale, üldkasutatavale maale ning elamukruntidele planeeritud juurdepääsuteedele. Igale elamu- ja ärihoonele on planeeritud eraldi ühendus ühiskanalisatsiooniga. Torustike asukohad ja hoonete ühenduskohad täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeritud elamumaa kruntidele ning planeeringuala välistele eraomandis olevatele maaüksustele kavandatud reoveetorustikule on ette nähtud servituudi seadmise vajadus AS Tartu Veevärk kasuks. Kõikidele peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kinnistute liitumispunktidele tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga.

Reoveekanaliseerimisel on arvestatud naaberalade perspektiivse ühendamise võimalusega ÜVK võrguga (vt, joonis 5, skeem 2).

6.10.4. Sademevesi

Sademeveelahenduse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 11.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-33. Sademeveelahendus on koostatud Altren Projekt OÜ pool ning selle aluseks on 2024. a koostatud Tartu valla sademeveemudel.

Piirkonnas puuduvad AS-le Tartu Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid.

Planeeringualalt sademevee ärajuhtimiseks on kavandatud transpordimaale ja juurdepääsuteedele sademeveekanaliseerimine, mis ühendatakse Keskuse teel asuvasse olemasolevasse sademeveekanaliseerimise ja Vahi kraavi (Keskuse tee ja Rehetare tänav L4 suunas). Sademeveekanaliseerimise projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitavat sademevee vooluhulka (l/s) kinnistutel piirata De 110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega (max 10 l/s). Sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb projekteerimisel kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat maapinna vertikaalplaneerimist ning puhvermahtu (nt tiigid, nõvad, mahutid, torud). Võimalikult suures mahus tuleb rakendada sademevee pinnasesse juhtimist või kokkukogumist ja krundisisest kasutamist. Lubatud on üks ühendus sademeveetorustiku peatrassiga krundi kohta, rohkem ühendusi on erandina võimalik rajada põhjendatud juhtudel (nt krundisisest maapinna kõrguslikust varieeruvusest).

Planeeringus on näidatud sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus (tänavamaale ja juurdepääsuteedele kavandatud sademeveetorustikud ning ühendused eesvoolutorustike ja -kraavidega). Elamumaa kruntidel viieaja pikendamiseks kavandatud lahendused tuleb anda projekteerimisel.

Projekteerimisel tuleb hinnata sademevee puhastamise vajadust ning kavandada vajadusel sobivas koguses ja asukohas õlipüüdurid. Suublasse juhtimisel peab kokkukogutud sademevesi vastama saastenaütajate piirväärtustele, mis on toodud 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine naaberkruntidele ja reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

6.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 18.12.2023 tehnilised tingimused nr 464016. Kogu planeeringuala kruntide orienteeruv elektrivarustuse vajadus on ca 4350 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud kruntide elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud planeeringualale uued komplektalajaamad (kruntidele Pos 27 ja 34). Uute alajaamade toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga Rehepapi tn 3 ja Suure-Riistapuu kinnistutele varem planeeritud alajaamadest. Uutest planeeritud alajaamadest on ette nähtud planeeritud kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid ning krundipiiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on kavandatud 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid. Alajaamad ning liitumis- ja jaotuskilbid peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Planeeringuala läbiv madalpinge õhuliin likvideeritakse ning olemasolevad tarbijad (Siili tn 6) liidetakse uue võrguga.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid). Projekteerimisel tuleb lahendada ka üldkasutatavate maade, ärimaa ja elamukruntide sisene välisvalgustus.

Vastavalt ehitusseadustikule § 65 on ette nähtud elektriautode laadimistaristu rajamine. Kavandada tuleb ka avalikud laadimiskohad, nt Keskuse tee äärde. Täpsed asukohad ja laadimiskohtade arv antakse projekteerimisel.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada ehitise katusele või fassaadile. Päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

6.10.6. Soojavarustus ja jahutus

Planeeritud kruntide soojavarustus on planeeritud lahendada kaugküttena. Alternatiivina on lubatud ka keskkonnasäästlikud lokaalsed kütteviisid. Keelatud on keskkonda saastavad kütteleahendused (sh kütmine õlide ja kivisööga).

Maasoojussüsteemide rakendamisel arvestada dokumendiga „Maaküte Tartu vallas“ (Maves, 2020).

Kaugküttevõrgu planeerimiseks on Gren Tartu AS väljastanud 05.12.2023 tehnilised tingimused nr 168/23. Planeeritud kaugküttetorustik on ette nähtud ühendada Keskuse teele rajatud olemasoleva kaugküttetorustikuga.

Kruntide Pos 7, 8 ja 12 ühendamiseks kaugküttevõrguga on planeeritud läbi kruntide Pos 7, 8 ja 27 soojatorustiku võimalik trassikoridor. Täpne soojatorustiku asukoht ja kruntide ühendamise võimalused tuleb anda projekteerimisel.

Soojatorustik on kavandatud rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna.

Projekteerimisel tuleb arvestada hoonete jahutamise võimalusega ning kavandada lokaalsed jahutusseadmed või nende paigaldamise valmidus.

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on lahendatud Enefit Connect OÜ-le kuuluva sideoperaatori sõltumatu sidevõrgu kaudu, kes on väljastanud sideühenduse planeerimiseks 07.12.2023 tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/465.

Olemasolev sidekanalisatsioon asub Keskuse teel. Uus sidevõrk on planeeritud väljavõttena sidekaevust C1873-M4. Planeeringualasisese sidevõrgu ja kruntide ühenduste kavandamisel on lähtutud Enefit Connect OÜ väljastatud eskiisjoonisest. Siderajatiste asukohad täpsustatakse

projekteerimisel.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide ja avaliku kasutusõiguse seadmiseks eraomandisse jäävatele kruntidele planeeritud avaliku ruumi (promenaad) ja kergliiklejate alade kasutamiseks (sh bussipeatus, kõnniteed), juurdepääsude võimaldamiseks ning tehnovõrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (vt tabel 5). Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud planeeringu tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5), mille ulatus tuleb täpsustada projekteerimise järgselt.

Olemasolevale ja planeeritud transpordimaale ning üldkasutatavale maale (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks. Servituudialade ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada võrkude projekteerimise järgselt.

Tabel 5. Servituutide ja avaliku kasutusõiguse seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi/avaliku kasutusõiguse sisu
Pos 12	Pos 13	Vastastikune õigus rajada, kasutada ja hooldada juurdepääsuteed.
Pos 9, 10, 11	Pos 9, 10, 11	Vastastikune õigus rajada, kasutada ja hooldada juurdepääsuteed.
Pos 16, 19	Pos 16, 19	Vastastikune õigus rajada, kasutada ja hooldada juurdepääsuteed.
Pos 11, 12, 13	Pos 11, 12, 13	Vastastikune õigus rajada, kasutada ja hooldada ühiselt kasutatavat hooviala.
Pos 12, 13	Tartu vald (avalik kasutusõigus)	Õigus kasutada ja hooldada teenivale kinnisasjale kavandatud väliruumi (promenaad, avalik rattaringluse parkla). Määratakse avalikku kasutusse.
Põhjaringi tn 2 Rehepapi tn 1	Tartu vald (avalik kasutusõigus)	Õigus rajada, kasutada ja hooldada teenivale kinnisasjale planeeritud kergliiklusteed ja bussipeatust. Määratakse avalikku kasutusse. <u>Lubatud servituudiala ulatuses väljakruntimine ja transpordimaa moodustamine.</u>
Pos 7, 8, 11	Tartu vald (avalik kasutusõigus)	Õigus kasutada üle teeniva kinnisajas planeeritud kõnniteed. Määratakse avalikku kasutusse.
Rehetare tänav L4 Suure-Riistapuu Pos 7, 8, 9, 10, 11, 17, 19	Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu valdaja	Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevaid vee- ja/või kanalisatsioonitorustikke ja -rajatise.
Rehetare tänav L4 Pos 7, 8, 9, 10, 17, 19	Sademeveesüsteemi valdaja	Sademeveesüsteemi valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisaja kulgevat sademeveesüsteemi.
Pos 7, 8	Kaugküttevõrgu valdaja	Kaugküttevõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevat kaugküttetrassi.

VALIPROJEKT

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev

DP-202340

Rehetare tänav L4 Kalevipoja tänav L3 Suure-Riistapuu Pos 34	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid elektrirajatisi.
Pos 7, 8, 9, 10	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevaid elektrirajatisi ja siderajatisi.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetset juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Lähim kaitseala, Raadi mõisa park, asub ca 1 km kaugusel.

Detailplaneeringule on koostatud keskkonnamõtjude strateegilise hindamise (KSH) eelhindang, mille tulemuste põhjal ei ole detailplaneeringu elluviimisel ning hoonete ja rajatiste sihipärasel kasutamisel oodata olulist keskkonnamõju.

Kokkuvõtvalt:

1. Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.
2. Kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastusvõime ületamist.
3. Kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara.
4. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine vähesel määral ehitustegevuse ajal, hilisemas kasutusetapis on ette näha eelkõige liikluskoormuse kasvu.
5. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.
6. Avariiolekordade (nt ehitusaegsed lekked masinatest vms) esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid.

6.14. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala jääb riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga kaitsevööndisse (50 m), kus on tõenäoline

normatiive ületavate keskkonnaparameetrite esinemine. Antud riigitee puhul on liikluskoormus 1763 sõidukit/ööp ning planeeringuala ulatuses on lubatud kiirus 90 km/h. Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Planeeringule on koostatud **liiklusmüra hinnang** (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 24185, mai 2024), hindamaks riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning antud vajalikud 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 (vt Lisad).

Liiklusmüra hinnangu koostamisel on aluseks Inseneribüroo Stratum OÜ koostatud liiklusprognosis. Müra modelleerimisel on arvestatud ka Keskuse tee ja Aidamehe tänavatega (piirkirius 50 km/h). (Planeeringu koostamise käigus projekteeritud ja rajatud Keskuse tee projektkiirusena on arvestatud 30 km/h).

Planeeringualal kavandatud tegevus kuulub valdavalt II mürakategooriasse. Keskuse tee äärse piirkonna võib liigitada tinglikult ka III mürakategooriasse (segafunktsiooniga keskuse alad).

Peamised liiklusmüra hinnangu tulemused:

- Jõhvi-Tartu-Valga tee poolsetele hoonete (Pos 1-6) fassaadidele mõjuvad 2023. aasta liiklusolukorras päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 60$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 51$ dB;
- Jõhvi-Tartu-Valga tee poolsetele hoonete (Pos 1-6) fassaadidele mõjuvad 2028. aasta liiklusolukorras päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 62$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 53$ dB;
- Jõhvi-Tartu-Valga tee poolsetele hoonete (Pos 1-6) fassaadidele mõjuvad 2040. aasta liiklusolukorras päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 63$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 54$ dB;
- Keskuse tee ja Aidamehe tn poolsetele hoonete (Pos 10, 11, 12, 13, 15, 23) fassaadidele mõjuvad 2023, 2028 ja 2040 aasta liiklusolukorras päevasel ajal arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 61$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 51$ dB.
- Müratõkkeseinaga mõjuvad POS 1-6 Jõhvi-Tartu-Valga tee teepoolsetele fassaadidele 2040. aasta liiklusolukorras päevasel ajal suurimad arvutuslikud müratasemed $L_d \leq 61$ dB ja öisel ajal $L_n \leq 53$ dB. Suurimad müratasemed jõuavad kolmanda korruse fassaadidele. Teise ja esimese korruse fassaadidel jõuavad vastavalt ca 4 dB ja 8 dB väiksemad müratasemed võrreldes suurima arvutusliku müratasemega.

Planeeringualale kavandatavate hoonete osas on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud II kategooria piirväärtuste nõuded. Hoonete hoovipoolsetel õuealadel tekivad väiksemad alad, kus on täidetud määrusega kehtestatud II kategooria sihtväärtuse nõuded.

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule rakendub sihtväärtuse nõue väljaspool tiheasutuse piirkonda või kompaktse hoonestusega piirkonda kavandataval seni hoonestamata uutel detailplaneeringuga või projektide menetlemisel kindlaks määratud müratundlikel aladel. Oluline on sihtväärtuse tagamine eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades.

Jõhvi-Tartu-Valga mnt äärde on ette nähtud ca 500 m pikkuses lõigus 3,5 m kõrgune müratõkkesein, mille konstruktiivne lahendus tuleb anda projekteerimisel. Oluline, et rajatakse kinnise konstruktsiooniga sein. Müratõkkeseina rajamisel on suurem positiivne mõju kruntidele Pos 1-6 planeeritud hoonete 1. ja 2. korruse fassaadidele ning krundisiselele hoovialadele, vähendades müratasemeid hinnanguliselt kuni 10 dB, võrreldes olukorraga, kus müratõkkeseina ei rajata. 3.

korruse fassaadidele liikluse müra kandumist müratõkkesein märkimisväärselt ei mõjuta. Müratõkkeseina rajamine vähendab kruntidele Pos 7 ja 14 kanduva liikluse müra tasemeid.

Planeeringuga on antud võimalus müratõkkeseina asendamiseks pinnasvalliga, eeldusel et on tagatud nõuetekohane müra tõkestamine. Lubatud on kombineeritud lahendused (vall+sein).

Soovitused:

1. Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada siseruumidele kehtivate müranormide järgimine ning leida parim võimalik heliisolatsiooni lahendus vastavalt sotsiaalministri 07.11.2025 määrusele nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“.
2. Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
3. Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
4. Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 - "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt sellisel, et kõrge müra tasemega tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 35...40$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liikluse müra tasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liikluse müra tasemest. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
5. Uute alade planeerimisel tasub arvestada ka haljastuse mõjuga. Haljastuse positiivne mõju avaldub eelkõige psühholoogiliselt (kui müra allikas ei ole visuaalselt nähtav või tajutav, võib ka müra häiring väiksemaks osutuda). Kuigi hõredal kõrghaljastusel puudub otsene mõju müra levikule, avaldub haljastuse efekt elukeskkonna parandamisel koos avaliku ruumi kvaliteedi üldise paranemisega, mistõttu ei saa alahinnata ka kitsamate (paarirealiste) haljastusribade positiivset mõju elanike elukvaliteedi parandamisel. Tuntava müra vähendava efekti saavutamiseks peab kõrghaljastus olema tihe (avadeta) ning vähemalt 20-30 m lai (soovitavalt minimaalselt 30-50 m), sel juhul võib eeldada müra vähenemist suurusjärgus 5 dB või pisut enam.

Lähtuvalt planeeringuga kavandatud kvartalisese tänava liikluse müra tasemest ja kavandatavatest sõidukiirustest (projektkiirus 30 km/h), ei ole eeldatavalt ette näha olulisi liikluse müra tasemest tingitud müra, õhusaaste ja vibratsioonitaseme häiringuid ja võimalikke mõjutusi. Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone. Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehituse müra ja vibratsiooni normtasemeid.

Transpordiamet kui riigitee omanik on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik vajalikud leevendusmeetmetega seotud kulud

kannab igakordne krundi omanik/arendaja.

Insolatsiooninõuete (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) järgmisel juhitud standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestuse puhul on valdavalt tegemist ühtlase madalhoonestusega ning hoonetevahelised kaugused on suhteliselt suured, olles eraldatud üldkasutatavate maade, hoonetevahelise hooviala ja transpordimaadega, võib eeldada, et insolatsiooniprobleemide tekkimine on vähetõenäoline.

6.15. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega (100-150 kBq/m³) alale. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuring, et selgitada välja võimalik radoonioht.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tööruumides tuleb projekteerimisel tulenevalt radooniuringu tulemustest vajadusel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks.

6.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee kaitsevööndis, mis on kooskõlas ehitusseadustikus sätestatuga. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise ja kaugküttetrassi kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

6.17. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks maakorralduslikele toimingutele ning planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb

tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud *Rajatiste* (sh juurdepääsuteed, kergliiklusteed, bussipeatused, tehnovõrgud, sademeveesüsteemid, tänavavalgustus, müratõkkerajatis, tänavahaljastus, inventar jms) ning üldkasutatavate alade väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepatakse kokku huvitatud isiku ja Tartu valla vahel juba sõlmitud ning tulevikus sõlmitavate lepingute alusel. Lepingute aluseks on Tartu Vallavolikogu 15.02.2023 määrus nr 3 „Tartu valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks ette nähtud taristu väljaehitamise kokkuleppimise kord“. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Planeeringu elluviimine on lubatud etapiviisiliselt. Võimalik jaotus ehitusetappideks on näidatud joonisel 7, mis täpsustatakse vajadusel projekteerimisel. Etapiviisilise elluviimise tingimused:

- Planeeringu elluviimist tuleb alustada 1. etapist. 1. etapi raames projekteeritakse ja rajatakse tervikuna etappi kuuluvad hooned koos välialadega, Keskuse teele planeeringukohased tee-elementid ja rajatised, avalikku kasutusse määratav promenaad ning üldkasutatavad alad.
- Alates 2. etapist ei ole etappide numeratsioon rangeks aluseks etappide järjekorra arvestamisel ning kokkuleppel Tartu Vallavalitsusega on lubatud arendusetappide järjekorda muuta tingimusel, et arendatakse välja üksteise kõrval paiknevad arendusetapid, mille tulemusel kujuneb välja terviklik ja sidus ruum.
- 5. etapi hoonete väljaehitamise eelduseks on välja ehitatud Rehetare tee kuni Vahi teeni.
- Lubatud on erinevate etappide samaaegne elluviimine.

Transpordiameti tingimused:

1. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse.
3. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda ameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.

Tartu Veevärk AS tingimused:

1. Detailplaneeringu kinnistute arendajal tuleb arvestada AS Tartu Veevärk liitumise eellepingu LII/20-145 p.4.4 tingimusega, mille alusel eellepingus kokku lepitud leibkondade mahu muutmisel üle 5% muudetakse eellepingu sõlminud arendajate vahelist torustike finantseerimise proportsiooni. Arendajal tuleb arvestada täiendavate kuludega, mis tulenevad leibkondade arvu suurendamisest tingitud finantseerimise proportsiooni ümberarvutusest. Eelleping sõlmiti piirkonna arendajatega piirkonnani ulatuvate peatorustike ehituse finantseerimiseks kinnistute tarbimismahtude alusel.
2. Detailplaneeringu kinnistute arendajal tuleb osaleda reoveekanaliseerimise eelvoolude

suurendamise finantseerimisel vastavas proportsioonis. Tingimuste väljastamise hetkel on teada, et Ujula tänavas asuv eelvool ei ole piisav.

Elluviimise tingimused ja tegevuskava (vastavalt ehitusetappidele):

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksustest katastriüksuste moodustamine vastavalt planeeritud krundijaotusele.
2. Avalikuks kasutuseks planeeritud transpordimaa kruntide Pos 24, 25, 30, 31, 32, 33 ning üldkasutatava maa kruntide Pos 26, 27, 28, 29 tasuta võõrandamine Tartu vallale. Krundid peavad olema võõrandatud Tartu vallale enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualale.
3. Planeeringukohaste avalikule transpordimaale projekteeritud *Rajatiste* terviklik projekteerimine vajalikus mahus ning üldkasutatavate alade maastikuarhitektuurne terviklik projekteerimine.
4. Vajadusel projektlahenduse alusel eraomandis olevate kinnistute omanikega ning võrguvaldajatega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsude ning avalikku kasutusse määratavate rajatiste ja väliruumi osas.
5. Ehituslubade taotlemine *Rajatiste* ja üldkasutatavate alade ehitamiseks vajalikus mahus (sh planeeringuala välised tehnovõrkude ühendused).
6. *Rajatiste* ja üldkasutatavate alade väljaehitamine vajalikus mahus vastavalt ehitusetappidele.
7. Radooniuringu koostamine.
8. Hoonestuskavade koostamine, hoonete ja krundisestest välialade terviklik projekteerimine (sh hoonetevahelised hoovialad, promenaad). Juhul, kui elamute vahelised planeeritud ühised hoovialad jäävad erinevate ehitusetappide piiridesse (nt Pos 11, 12, 13), tuleb hooviala projekteerida esmajärjekorras realiseeritava etapi raames, arvestusega, et ka hooviala projekti oleks võimalik realiseerida etapiviisiliselt. Koostatud hoonestuskavad tuleb esitada Tartu Vallavalitsusele kooskõlastamiseks. Pärast kooskõlastuse saamist on võimalik taotleda hoonetele ehitusluba.
9. Ehituslubade taotlemine hoonetele ning hoonete ning selle juurde kuuluva väliruumi ehitamine (vastavalt ehitusetappidele). Enne vastava etapi esimesele hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema vähemalt killustikaluseni välja ehitatud planeeringulahenduse kohased krundi teenindavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised kuni liitumispunktini s.h. planeeringuala välised funktsionaalselt seotud tehnovõrgud ja -rajatised.
10. Kasutuslubade väljastamine *Rajatistele* ja üldkasutatavatele aladele vastavalt ehitusetappidele.
11. Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud. Enne vastava etapi esimesele hoonetele kasutusloa väljastamist peab olema välja ehitatud ning kasutusloa väljastatud vastava ehitusetapi *Rajatistele* (sh teed ja tehnovõrgud) ja üldkasutatavatele aladele.

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 6 ning dokumendid asuvad lisade kaustas.

Tabel 6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1	Terviseamet	16.12.2025	lisades	Aira Varblane
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastatud kirjaga nr 9.3-1/25/9254-2 - <i>Amet peab oluliseks fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel leida parim võimalik heliisolatsiooni lahendus, et tagada siseruumidele ettenähtud müratasemed (sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“).</i> - <i>Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu tingimusel, et detailplaneeringus välja toodud meetmed müra vähendamiseks on kasutusele võetud.</i> MÄRKUSTEGA ARVESTATUD 				
2	Transpordiamet	17.12.2025	lisades	Tuuli Tsahkna
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastatud kirjaga nr 7.2-2/25/14684-5 - <i>Lisada planeeringu seletuskirja sobivasse kohta märkus, et riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.</i> - <i>2. Planeeringu seletuskirja p 4.1. on välja toodud riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 1763 sõidukit, mis on võetud ilmselt meie seisukohtadest ning mis vastab 2022. aasta andmetele. Juhul, kui planeeringus soovitakse käsitleda riigitee aasta keskmist ööpäevast liiklussagedust, soovitame lähtuda viimastest, 2024. aasta loendusandmetest, mille kohaselt on riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2479 sõidukit.</i> - <i>Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast.</i> MÄRKUSTEGA ARVESTATUD 				
3	Päästeamet	11.02.2026	lisades	Margo Lempu
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kooskõlastatud märkusteta</i> 				
4	Enefit AS	29.01.2025	lisades	Evelin Viita
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kooskõlastus nr 505</i> - <i>Taotleda kaitsevööndis tegutsemise nõusolek. Selleks esitada 10 päeva enne tööde algust taotlus Eesti Energia iseteeninduse kaudu (https://www.energia.ee/et/partnerile/maaomanikule/kaitsevööndis-tegutsemine).</i> - <i>Töökohal peab olema Enefit AS poolt kooskõlastatud projekt.</i> - <i>Kaablite täpne asukoht ja sügavus määrata surfimise teel, võimalusel Enefit AS esindaja juuresolekul.</i> - <i>Ristumisel ja rööpkulgemisel pidada kinni normide kohastest vahekaugustest.</i> - <i>Kaabli(te) kaitsevööndis kaevata käsitsi.</i> - <i>Kooskõlastus kehtib üks aasta.</i> 				

	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
5	Elektrilevi OÜ	31.10.2025	lisades	Marge Kasenurm
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastus nr 4431507279 - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt - Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks. 				
6	Gren Tartu AS	13.02.2025	lisades	Ülar Roose
<ul style="list-style-type: none"> - Ülevaatamise otsus SN: 0225-CC62-BB0A 				
7	Tartu Veevõrk AS	26.09.2025	lisades	Liisa Unt
<ul style="list-style-type: none"> - Ülevaatamise otsus 25ARE-3-DP-1 				

VALIPROJEKT

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Tartu vald, Raadi alev

DP-202340

JONISED (eraldi failidena)