



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

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Tartumaa, Tartu vald, Raadi alev

Töö nr: DP-202340

Kuupäev: 31.01.2025

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 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	5
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5. Olemasolev olukord.....	7
6. Planeerimisettepanek.....	9
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	9
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
6.3. Krundi ehitusõigus.....	10
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	11
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	12
6.6. Liikluskorraldus.....	15
6.6.1. Liiklusuuring ja liikumisviiside analüüs.....	15
6.6.2. Juurdepääs planeeringualale	16
6.6.3. Teed ja tänavad, juurdepääs kruntidele	16
6.6.4. Parkimislahendus	17
6.6.5. Ühistransport.....	19
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	19
6.7.1. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus.....	19
6.7.2. Kruntide haljastus	20
6.7.3. Piirded.....	20
6.7.4. Heakord ja jäätmete kogumine.....	20
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	21
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	21
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	21
6.10.1. Veevarustus.....	21
6.10.2. Tuletõrje veevarustus	22
6.10.3. Reoveekanaliseerimine	22
6.10.4. Sademevesi	22
6.10.5. Elektrivarustus.....	23
6.10.6. Soojarõõru ja jahutus.....	23
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	24
6.11. Servituutide vajaduse määramine	24
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	25
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	25
6.14. Mürä-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	26
6.15. Pinnase radoonisisaldus.....	27
6.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	28
6.17. Planeeringu elluviimise võimalused	28
JOONISED (eraldi failidena)	31
Joonis 1. Asukohaskeem	32
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	33
Joonis 3. Tugiplaan.....	34
Joonis 4. Põhijoonis.....	35
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused	36
Joonis 6. Hoonestusgrupid ja hoonetüübid.....	37
Joonis 7. Etapid (koostamisel)	38
Joonis 8. Illustratsioon (koostamisel).....	39

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“.

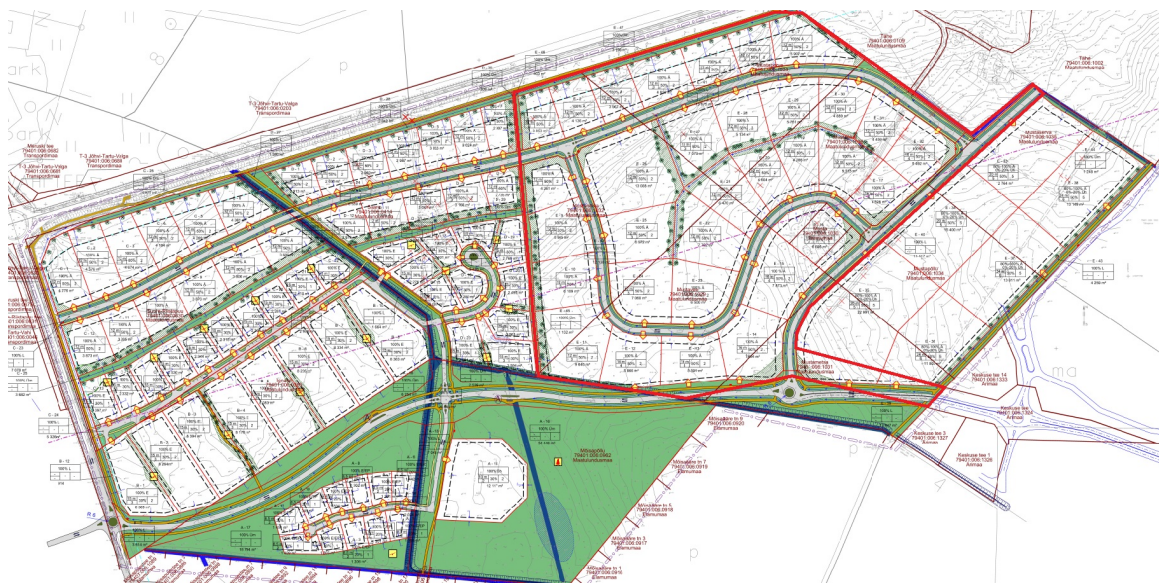
Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus. Detailplaneeringust huvitatud isik on Rending OÜ.

Planeeringu eesmärk on kavandada planeeringualasse hõlmatud alale kaasaegse ning atraktiivne elamu- ja äripiirkond. Selleks planeeritakse ümber Raadi alevis asuvad Rehetare ja Aidamehe tänavad ning tänavaäärsed olemasolevad 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, mis peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad planeeringualaga kattuvos kehtetuks.

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.



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.



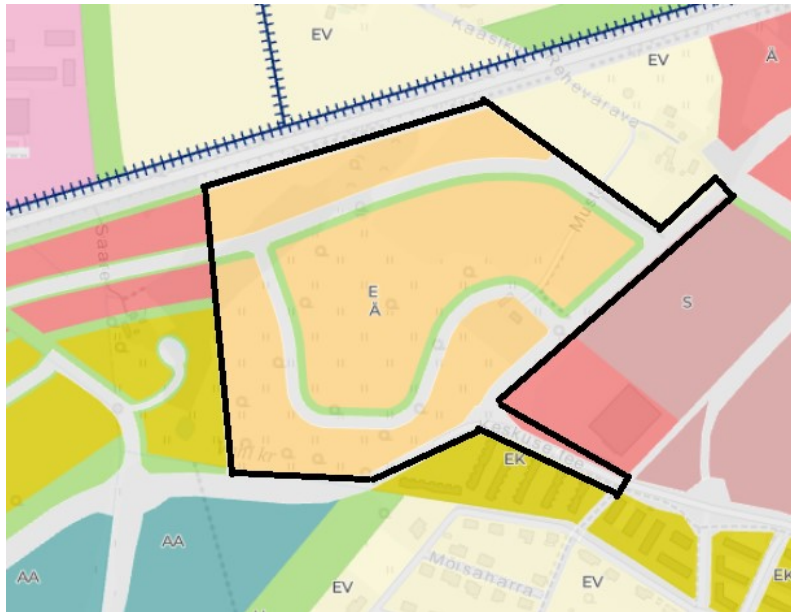
Kavandatavale tegevusele vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, 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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 2 alla.

Koostatud eelhindangu (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. Eelhindangu 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-, tootlustus-, majutus-, büroo-, pangahoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta pidevjoonega)

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- 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);
- Liikluse hinnang (Kajaja Acoustics OÜ, töö nr 24185-01, 30.05.2024);
- 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 (koostamisel, algatatud 09.03.2023 korraldusega nr 304);
- Raadi alevis asuva Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuste ning lähiala detailplaneering (koostamisel, algatatud 02.03.2023 korraldusega nr 294);
- 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

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Raadi alevikus, piirnedes põhjast riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 128,14-128,54. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1763 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 üksikelamute, 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.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	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 11	79601:001:1628	127753 m ²	maatulundusmaa 100%
Keskuse tee 9	79601:001:0569	9634 m ²	elamumaa 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%
Põhjaringi tänav L1	79401:001:0257	4263 m ²	transpordimaa 100%
Põhjaringi tn 2	79601:001:0561	10594 m ²	ärimaa 80% ühiskondlike ehitiste maa 20%
Rehepapi tn 1	79601:001:0564	15854 m ²	ärimaa 80% ühiskondlike ehitiste maa 20%
Rehepapi tn 3	79401:001:0266	15397 m ²	ärimaa 80% ühiskondlike ehitiste maa 20%
Rehepapi tn 5	79401:001:0267	12765 m ²	ärimaa 80% ühiskondlike ehitiste maa 20%

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 alevikus on kättesaadavad erinevad teenused, kaubandus ja haridustegevus. Haridusasutustest asuvad alevikus lasteaiad Ripsik ja Raadi lastehoid. Rajatud on mitmed toidupoed 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).

Eeltoodust tulenevalt on planeeritav elurajoon piirkonda sobilik, olles loomulikuks jätkuks olemasolevale ning järjepidevalt arenevale tiheasustatud alale. Raadi alevikus 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.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala suurus on ca 23 ha. Planeeringualasse hõlmatud maaüksused on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeritavate maaüksuste kirjeldus

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Aidamehe tn 1	79401:001:0237	4525 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%
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%
Aidamehe tn 2	79401:001:0238	6681 m ²	ärimaa 100%
Keskuse tee L5	79601:001:0567	osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeringuala on valdavalt hoonestamata maatulundusmaa ning suuremas osas võsastunud. Planeeringualasse hõlmatud Aidamehe tn 2 kinnistul asub elamu koos abihoonetega.

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 kahkjast leetunud mullad (LP) ning gleistunud kahkjast leetunud mullad (LPg). Põhjaosas esineb väiksemal alal alaliselt liigniiskeid mullatüüpe – leostunud gleimullad (Go) ning madalloomullad (M).

Ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Tehnovõrkudest läbib planeeringuala olemasolevaid majapidamisi teenindav madalpinge õhuliin ning Aidamehe tn 2 kinnistul asuv 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 elektriõhuliini 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.

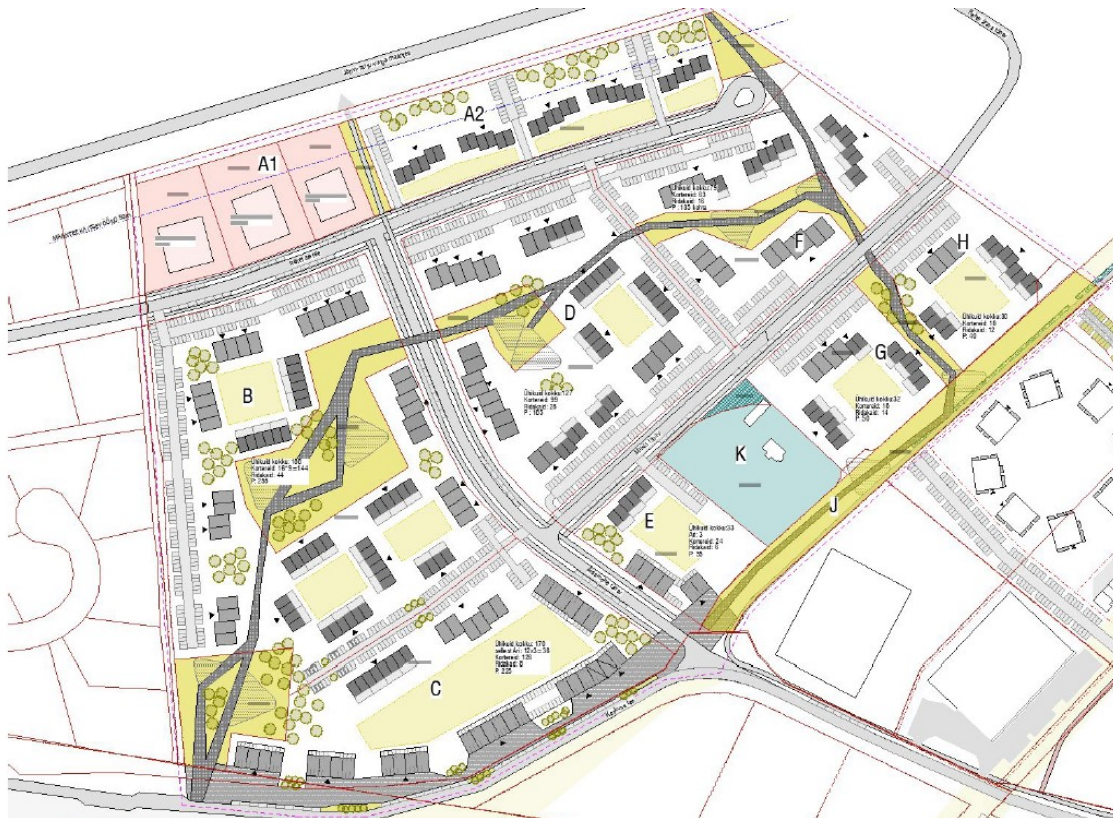
6. Planeerimisettepanek

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 3. Arhitektuurne visioon. 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 ligikaudu 686 elamuühikut.

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 tänavaäärse avalikkusele ja elanikele suunatud funktsiooniga hoonestusega (sh äripinnad, haridus- ja kogukonnakeskus). Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud Keskuse tee äärde jalakäijatele promenaad ning tänavaga piirnev hoonestus on multifunktsionaalne, sisaldades äripindasid erinevate teenuste ja kaubanduse kättesaadavuse võimaldamiseks.

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

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 34 krunti:

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

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 kompaktsete parkimisalade ja ühiskasutatavate hoovialadega. Kogu planeeringualast on 15,8% kavandatud üldkasutatavaks maaks.

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 – toitlustushooned
- 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 iga eluhoone kohta üks kuni 20 m² suurune väikeehitis.

Ärimaa kruntidele (Pos 1-3) on lubatud rajada kuni kaks hoonet ning lisaks kuni kaks 20 m² suurust väikeehitist. Lubatud on ärimaa kruntide liitmine erinevates variatsioonides (Pos 1+2, Pos 2+3, Pos 1+2+3).

Põhihoone kasutamise funktsioonist (eluhoone, ärihoone) lähtuvalt on lubatud rajada ehitusõigusega määratud ehitistele lisaks teenindavaid rajatise (prügikonteinerite ja jalgrataste varjualused jms). Soovitav on rajada mitme elamu peale ühine prügikogumise koht.

Lubatud on ärihoonetele ja korterelamutele maa-aluste korruste ehitamine (nt vajadusel varjumiskohad ning Pos 1-3, 11-13, 23 maa-alused parklad).

Katusele kavandatavad väikesemahulised tehnoseadmed võivad ulatuda kõrgemale kui suurim lubatud hoone suhteline kõrgus.

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

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalas on lubatud teede, parklate, haljastuse ning muude krundi funktsioonist lähtuvate rajatiste rajamine.

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 kavandatavad elamuhooned tuleb transpordimaa krundist Pos 30 paigutada ühtsele kaugusele ning ehitusjoonel peab paiknema vähemalt 25% hoone fassaadist. Ehitusjoone kaugus määratakse projekteerimise käigus.

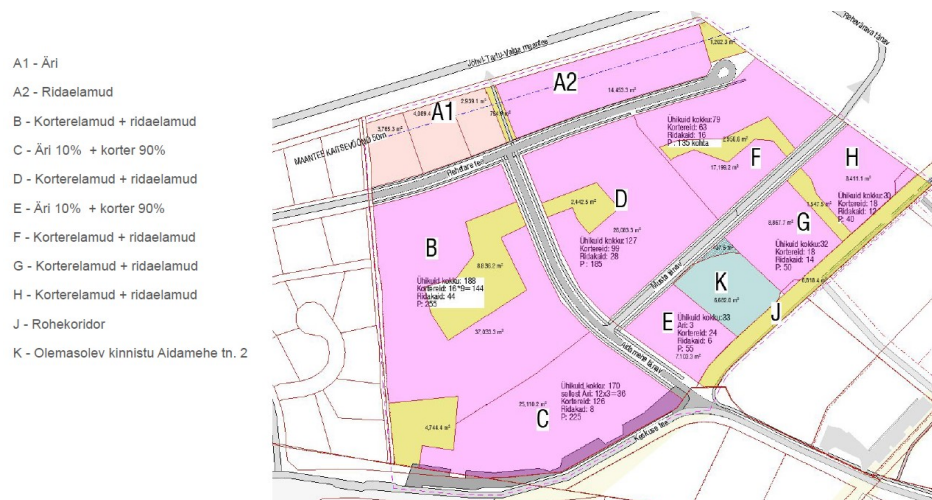
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused on seatud vastavalt planeeringu koostamise aluseks oleva 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).

Skeem 5. Arhitektuurne visioon. Kvartalid



Skeem 6. Arhitektuurne visioon. Hoonestusgruppid (vt täpsemalt 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 arhitektuuride varieerimisele tuleb rakendada ka mahtude ja fassaadi liigendamist.

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 maa-aluse parkimiskorrusega.
- **KE-III:** kuni 4-korruseline korterelamu maa-aluse parkimiskorrusega. 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.

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. Äripindade osakaal on antud 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 korterelamu 1-korruse ulatuses ühe suure äripinna kavandamine. Keelatud on majutusotstarbeliste äripindade kavandamine.

Tabelis 2 on toodud ehitiste üldised arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. 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	-	1 (panipaigad)	1 (parkimine ja panipaigad)	1 (parkimine ja panipaigad)	1 (parkimine)
3. 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	Kalde suund pole kohustuslik, aga katusehari ei tohi olla projekteeritud tkuvana mitme ühiku ulatuses ega tohi olla risti ühikuid blokeeriva seinaga.				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
Välisviimistlus-materjalid	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

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 kinnistusesiselt harmoonilise terviku. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale.

Äripindadele tuleb tagada ligipääs otse tänavalt ka liikumisraskustega inimestele.

Krundile Pos 1, 2, 3 planeeritud ärihoonete arhitektuursed lahendused peavad lähtuma tänavaruumis kasutatavatest materjalidest, mis sobivad olemasoleva ja planeeritava hoonestusega. Tänava 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.

6.6. Liikluskorraldus

6.6.1. Liiklusuuring ja liikumisviiside analüüs

Planeeringu liikluskorralduslike põhimõtete kavandamiseks ning liikluse mõjude hindamiseks on viidud läbi Inseneribüroo Stratum OÜ poolt liiklusuuring (töö nr 2024-T008), vt Lisad.

Liiklusuuringuga on analüüsitud erinevaid liikumisviise – ühistranspordiühendus, jalgratta- ja jalgasiliiklus, 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 mahu Tartu linna. Rehetare tänav ühendumine 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 tee ristmistikul, kuid see on seotud pigem ristmiku lähialadele rajatavate kaubanduspindade kasutamisega õhtusel tipptunnil. Planeeringualalt Jõhvi, Jõgeva ja Kärkna suunas liikumisel probleeme ei esine.

Liiklusuuringu tulemuste põhjal käesoleva detailplaneeringu realiseerimise tulemusel lisanduvad liiklusemahud 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.

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 maanteega (95 Kõrveküla-Tartu tee), mille äärde rajatud kergliiklustee kaudu on tagatud ühendus Kõrvekülaga. 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 puiestee“). Keskuse teele, ca 200 m kaugusele planeeringualast on rajatud uus bussipeatus ning vahetult planeeringuala lõunapiirile on Keskuse tee 11 ja Mõisapõllu maaüksuste ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud samuti uued bussipeatused. Arvestades olemasolevat ja kavandatavat ühistranspordi lahendust, muutub lähipiirkonnas ühistranspordi olukord oluliselt paremaks ning selle kättesaadavus sõltub uusi peatusi läbivate liinide ja nende väljumiste arvust.

6.6.2. 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 ka olemasoleva Musta tänavaga (79601:001:0448), mis ristub Rehevärava tänavaga (79601:001:0463). Ühendus Musta tänavaga on oluline perspektiivseks juurdepääsuks Rehevärava tänav aärsetele maaüksustele. Tartu idaringtee projekti realiseerimise järgselt on kavandatud likvideerida Rehevärava tänav ja riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga ristumiskoht (km 128,016) ning Rehevärava tänav aärsetele kruntidele hakkab pääsma ligi käesoleva detailplaneeringuga kavandatud tänavavõrgustiku kaudu.

6.6.3. Teed ja tänavad, juurdepääs kruntidele

Planeeringuala siseselt 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 (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 liiklusköormuse 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 keske 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.

Krundil Pos 33 (Keskuse tee) on olemasolev sõidu- ja kergliiklustee ning alleehaljastus. Täiendavalt on Keskuse teele kavandatud ringristmik, kergliiklustee, parkimistaskud ja bussipeatus. Kõikidele tee-elementidele nõuetekohase ruumi tagamiseks on Keskuse tee kinnistu piire Pos 12 ja 13 piirnevas osas korrigeeritud. Keskuse teega 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 ning nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde rajatava kergliiklusteedega. Põhijoonisel on tähistatud võimalikud riigitee ületuskohad, mis tuleb täpsustada projekteerimisel. Üldmaid läbiva kergliiklustee laiuks 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 profiillõiked 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 kvartalisisene sõidukiiruse alandamine, parema käe reegel, tõstetud ristmikud, künnised, õuealad jms).

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

6.6.4. Parkimislahendus

Valdaval osal kruntidest on parkimine kavandatud krundisisesele ja maa-pealsena. Kruntidele Pos 11, 12, 13 ja 23 planeeritud korterelamute (hoonetüüp KE-II ja KE-III) parkimine tuleb lahenda hoone mahus maa-alusena. Maa-alune parkimine on vajadusel lubatud ka ärimaa kruntidel Pos 1, 2, 3.

Iga korterelamu korteri kohta on planeeritud vähemalt 1,2 parkimiskohta ning ridaelamu boksile 2 kohta. Kortterelamute 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 riskasutada ka äripindade külastajatel.

Kruntidele Pos 1-3 planeeritud ärihoonete parkimiskohtade arvu kavandamisel on lähtutud normist 90 m²/sb kohta üks koht. 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 3.

Tabel 3. Sõidukite parkimiskohtade arvutus

Krunt	Ehitise liik	Max ühikute arv (korteri/boksi/ äripind)	Kortterelamute 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	15	121
	kortterelamu	63	82			
Pos 8	kortterelamu	45	54		9	63

Pos 9	ridaelamu	20		40	4	44
Pos 10	ridaelamu	12		24	10	77
	korterelamu	36	43			
Pos 11	ridaelamu	8		16	12	98
	korterelamu	54	70			
Pos 12	korterelamu	54	65		11	94
	äripind	18	18			
Pos 13	korterelamu	54	65		11	94
	äripind	18	18			
Pos 14	ridaelamu	6		12	8	67
	korterelamu	36	47			
Pos 15	ridaelamu	12		24	10	77
	korterelamu	36	43			
Pos 16	ridaelamu	8		16	5	44
	korterelamu	18	23			
Pos 17	ridaelamu	8		16	5	44
	korterelamu	18	23			
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	Säilib olemasolev					
Pos 23	ridaelamu	6		12	6	52
	korterelamu	24	31			
	äripind	3	3			
					Kokku	1278

Avatud parklaalade projekteerimisel tuleb vältida „automere“ tüüpi parklate teket. Parklad tuleb liigendada haljastusega (vallide, hekkide, põõsaste, rohttaimede ja varjuandvate puudega, kasutades sobivaid soolatomisele 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“. Krundisise juurdepääsuteede ja parkimisalade ruumilise lahenduse projekteerimisel on soovitatav vältida pikkade sirgete siseteedega õuealade kujunemist. Selleks saab näiteks projekteerida krundisisesed juurdepääsuteed looklevatena, kasutada šikaane jms.

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 väliskeskkonda ning olema lihtsasti ligipääsetavad (asetsema hoonesse sissepääsu läheduses), mugavad kasutada, raamkinnitust võimaldavad. Soovitatav on jalgrataste varjualuste ja/või suletud hoiuruumide rajamine.

6.6.5. 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, mis on võimalik olemasolevate ja tulevikus seatavate servituutide alusel.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Üldkasutatavad alad ja tänavahaljastus

Kogu planeeringuala ulatuses on kavandatud üldmaade osakaal 15,8%.

Planeeringualale kavandatud üldmaadele on planeeritud nn **rohering**, mis kulgeb läbi kogu planeeritava ala ja ühendub olemasolevate ja planeeritud krundisise kõnni- ja kergliiklusteedega, naaberaladele varem planeeritud kergliiklusteedega, riigitee äärse perspektiivse kergliiklusteedega ning planeeritava hariduskeskuse rohealaga. Sellisel kujul moodustub ca 1,5 km pikkuse katkematu kergliiklusteede rohekoridor, kus aega veeta ja jalutada.

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 erinevaid puhke- ja vabaaja veetmise võimalusi nagu mänguväljakud, välispordialad, koerteplatsid, puhkealad, taskupargid jms. Erinevate funktsioonidega ja erinevatele kasutajagruppidele suunatud puhke- ja aktiivse tegevuse alade jaotus ja paiknemine lahendatakse maastikuarhitektuurse projektiga, samuti haljastus, pargielemendid ja välisvalgustus. Lisaks linnakeskkonnale omasele hooldatud pargihaljastusele tuleb kavandada alale looduslikuma ilmega rohealasid ja -vööneid.

Üldkasutatavaid maid läbiva kergliiklustee min laius on 4 m.

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 kinnistule ning hariduskeskuse detailplaneeringualale planeeritud tänavaruumi kavandatud promenaad tuleb projekteerida ja ehitada välja ühtse tervikuna. Kasutada tuleb atraktiivseid maastikukujunduslikke

võtteid (sh katendid, kõrg- ja madalhaljastus, istumisalad, 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 avalikku kasutusse.

Planeeringuala ääristavad olemasolevad haljasribad (Pos 24, 25, 26) säilitatakse võimalusega rajada vajadusel sademeveekraave ja -nõvasid.

Transpordimaade projekteerimisel tuleb kooskõlas üldmaade projektlahendusega kavandada keskkonda rikastav haljastus, mis looks tänapäevase ja linliku inimõõtmelise tänavaruumi. Transpordimaadele on planeeritud ühe- või kahepoolne alleehaljastus (Pos 30 ja 31) ning parkimistaskute vahelistele haljasribadele kombineerituna kõrg- ja madalhaljastus. Tänavaruumi tuleb kavandada mugavad istumiskohad koos prügikastidega (nn taskupargid).

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 puid, 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 tänava- ja pargipuustikutele (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 ühistel hoonegruppide vahelistel 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 tuleks looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, seda eelkõige suurtes kvartalisiseses hoovides. Korterelamu kruntide hooviala lahendus peab olema kaasaegne ja aedlinnale sobilik, sisaldades istumisala, haljastusega liigendatust, mänguala jms. Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Soovitav on kavandada vastava haljastusega sademevee kogumise alad ja süsteemid hoonete katuselt tuleva vihmavee suunamiseks antud märgalale. Soovitav on viljapuude istutamine.

6.7.3. Piirded

Elamukruntide piiritlemine ei ole piirdeaiaaga lubatud. Haljastusega on lubatud piirata hooviala ridaelamu fassaadist, fassaadi laiuselt ja 8 m sügavuselt fassaadi välispinnast arvestatuna. Piirav haljastus võib ala piirata 80% ulatuses. Tagatud peavad olema hoonetevahelised liikumiskoridorid minimaalselt 1,5 m laiuses. Piiraval haljastusel tuleb tagada liigiline varieeruvus.

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

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.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud elamualad on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga loodesuunas. Planeeringuga ei ole ette näha ulatuslikku reljeefi korrigeerimise vajadust. Vajadusel on lubatud elamukruntide kõrguslik ühtlustamine.

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. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpsem mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee 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.

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevõrk 11.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-33. Veevarustuse lahendus on koostatud Altren Projekt OÜ poolt.

Planeeringuala äri- ja elamuhoonete orienteeruv veevajadus on ca 250 m³/d. Kogused täpsustatakse projekteerimisel.

Veevarustuse põhimõttelise lahenduse koostamisel on arvestatud Tartu vald, Vahi ja Kõrveküla aleviku Tila küla piirkonna vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimise eelprojektiga (OÜ Altren Projekt töö nr VK1638) ning lähialadel varasemalt koostatud projektidega.

Planeeritud veetorustik on ringistatav Tartu-Vahi tee L1 kinnistul asuva De 200 veetorustiku, Keskuse teel asuva veetorustiku ning varasemalt projekteeritud veetorustikuga. Ringistatav peaveemagistraal on kavandatud läbimõõduga De 225. Peamagistraalilt on planeeritud jaotustorustik transpordimaale, üldkasutatava maale ning elamumaa kruntidele kavandatud ühiskasutatavatele juurdepääsuteedele. Torustike asukohad täpsustatakse projekteerimisel. Planeeritud elamumaa kruntidele ning planeeringuala välistele eraomandis olevatele maaüksustele kavandatud veetorustikule on ette nähtud servituudi seadmise vajadus AS Tartu Veevõrk kasuks.

Igale elamu- ja ärihoonele on planeeritud eraldi veeühendus tänavatorustikust või krundisisestest

juurdepääsutee alla kavandatud jaotustorustikust. Kõikidele peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kinnistute liitumispunktile tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga.

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 10 l/s 3 tunni jooksul, mis on võimalik tagada ühisveevärgi torustikust. Tuletõrjeveega varustatavad hooned võivad paikneda veevõtukohast kuni 200 m kaugusel, mõõdetuna ehitise sissepääsust.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad planeeringualast lõunasuunas, Keskuse teel. Tuletõrje veevarustus tagatakse ühisveevõrgule planeeritud hüdrantide kaudu, mis on kavandatud transpordimaale, Pos 12, 17, 21, 23 ja 30 lähedusse, ning kruntidele Pos 7 ja 11.

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevõrk 11.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-33. Reoveekanaliseerimise lahendus on koostatud Altren Projekt OÜ poolt.

Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 250 m³/d. Kogused täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeringuala kruntide reovee eesvooluks on kavandatud Tartu-Vahi tee L7 kinnistul, Kukerpui tn 5 kinnistu nurga kohal asuv reoveetorustik De 400 ning Keskuse teel asuv reoveetorustik. Alates eesvoolust on planeeritud reoveetorustik planeeringualani ning planeeringualasistele tänavatele ja juurdepääsuteedele. Igale elamu- ja ärihoonele on planeeritud eraldi ühendus ühiskanaliseerimisega.

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

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on arvestatud torustiku perspektiivse pikendamisega naaberladele (täpsed võimalused ja torustike asukoht antakse projekteerimisel).

6.10.4. Sademevesi

Sademeveelahenduse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevõrk 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 Veevõrk kuuluvad sademeveesüsteemid.

Planeeringuala lõunapiiril asub Vahi kraav, mis on planeeringuala ulatuses ette nähtud likvideerida. Planeeringualast lõunasuunda jääval Keskuse tee 11 maaüksusel (Raadi hariduskeskus) kehtiva detailplaneeringuga on ette nähtud antud kraavilõigu likvideerimine ning asendamine sademeveetoruga alates Mõisapiiri tänav L1 kinnistust kuni Siili tänav 3 maaüksuseni. Varem kavandatud lahendus on kantud joonisele 5.

Planeeringualalt sademevee ärajuhtimiseks on kavandatud transpordimaale ja juurdepääsuteedele sademeveekanaliseerimine, mis ühendatakse Keskuse teel asuvasse olemasolevasse sademeveekanaliseerimise ning 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. 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 krundisiseselt kasutamist.

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

Projekteerimisel tuleb hinnata sademevee puhastamise vajadust ning kavandada vajadusel sobivas koguses ja asukohas õlipüüdurid. Suublasse juhtimisel peab kokkukogutud sademevesi vastama saastenäitajate 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 drenaaživee juhtimine naaberkruntidele ja reoveekanalisisatsioonitorustikku 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, Aidamehe tn 2 (Pos 22) liidetakse uue võrguga.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus projekteerimise käigus (tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid). Tuleb lahendada ka üldkasutatavate maade, ärimaa ja elamukruntide sisene valgustus.

Vastavalt ehitusseadustikule § 65 on ette nähtud elektriautode laadimistariid.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei sega

elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid tuleb paigaldada ehitise katusel või fassaadile. Päikesepaneelide paigaldamine eraldiseisvana maapinnale ei ole lubatud.

ÜLAR ROOSE
Gren Tartu AS
insener
ÜLE VAADATUD
13.02.2025
SN:0225-CC62-B80A

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 kivisöega).

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 tee varem projekteeritud kaugküttetorustikuga (OÜ Soojatooja, Raadi alev, Keskuse tee ja Kaupmehe tänava piirkonna kaugkütteotrustik, töö nr 24088) ning alternatiivse võimalusena Keskuse tee 11 ja Möisapõllu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga (Raadi hariduskeskus) planeeritud soojatorustikuga.

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. Planeeringualasises 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 4). Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud planeeringu tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5), mille ulatus tuleb täpsustada projekteerimise järgselt.

Planeeritud transpordimaale ja üldkasutatavale maale (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) ning Keskuse tee 11 maaüksusele (varem planeeritud transpordimaa) planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks. Servituudialade ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada võrkude projekteerimise järgselt.

Tabel 4. Servituutide ja avaliku kasutusõiguse seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi/aval
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.

ÜLAR ROOSE
Gren Tartu AS
insener
ÜLE VAADATUD
13.02.2025
SN:0225-CC62-B80A

Pos 12, 13	Tartu vald (avalik kasutusõigus)	Õigus kasutada ja hooldada teenivale kinnisasjale kavandatud väliruumi (promenaad). 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.
Pos 7, 8, 11	Tartu vald (avalik kasutusõigus)	Õigus kasutada üle teeniva kinnisasjas 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 kinnisasja kulgevaid vee- ja/või kanalisatsioonitorustikke ja -rajatisi.
Rehetare tänav L4 Pos 7, 8, 9, 10, 17, 19	Sademeveesüsteemi valdaja	Sademeveesüsteemi valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sademeveesüsteemi.
Pos 7, 8	Kaugküttevõrgu valdaja	Kaugküttevõrgu valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat kaugküttetrassi.
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 konkreetsed 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 taime- ja 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 liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine vähesel määral ehitustegevuse ajal, hilisemas kasutusetapis on ette näha eelkõige liikluskooormuse kasvu.
5. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.
6. Avariilukordade (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 liikluskooormus 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 **liikluspõhise müra 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).

Planeeringualal kavandatud tegevus kuulub III mürakategooriasse.

Peamised liikluspõhise müra 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.

Planeeringualale kavandatud hoonete osas on täidetud Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirväärtuste nõuded.

Soovitused:

1. Fassaadide projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada siseringkonnade kehtivate müranormide järgimine vastavalt sotsiaalministri 01.07.2002 määrusele nr 42 „Müra

normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ §-ile 6 lg 1. Nimetatud määruse § 6 lg 4 järgi on nii elamutele, büroo- ja haldushoonetele kui kaubandus ja teenindusettevõtetele määrusega kehtestatud helirõhu normtasemete arvsuurused arvestatud kinniste akende ja ustega möbleeritud ruumidele, samas ruumides, kus on ventilatsiooni sissepuhke- ja väljatõmbeavad, peavad need olema mõõtmiste teostamisel avatud.

2. Hoonete projekteerimisel tuleks arvestada standardi EVS 842:2003 "Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes.
3. Vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonide helisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valimisel rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$, vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele. Ehitiste välispiirete helisolatsiooni 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 helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." tabelis 6.3 – "Välispiiretele esitatavad helisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritava hoone välispiirete konstruktsioonid projekteerida minimaalselt selliselt, et kõrge müratasemega tänava poole jäävate mitmest erineva helisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 35...40$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liikluse müratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liikluse müratasemest. Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende helisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava helisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Lähtuvalt planeeringuga kavandatud kvartalisisese tänava liiklusest ja kavandatavatest sõidukiirustest, ei ole eeldatavalt ette näha olulisi liiklusest 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 ehitismüra 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.

Insolatsiooninõuded (otsese päikese kiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. 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 niiskuspotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada **radooniuuring**, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radoonihjemeetmed. Ilma uuringut koostamata käsitletakse planeeringuala automaatselt kui kõrge radoonisisaldusega maa-ala ning radoonihjemeetmete rakendamine on rangelt soovituslik.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m^3 ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m^3 . Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radooni kaitsega – kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse mitte projekteerida).

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 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 ehitist 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 ehitisega 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, haljastus, välisvalgustus, sademeveesüsteemid ja teised tehnovõrgud) ning üldkasutatavate alade väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepitakse 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 antakse edasise planeerimisprotsessi käigus.

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. 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 meie nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.

Tartu Veevärk AS tingimused:

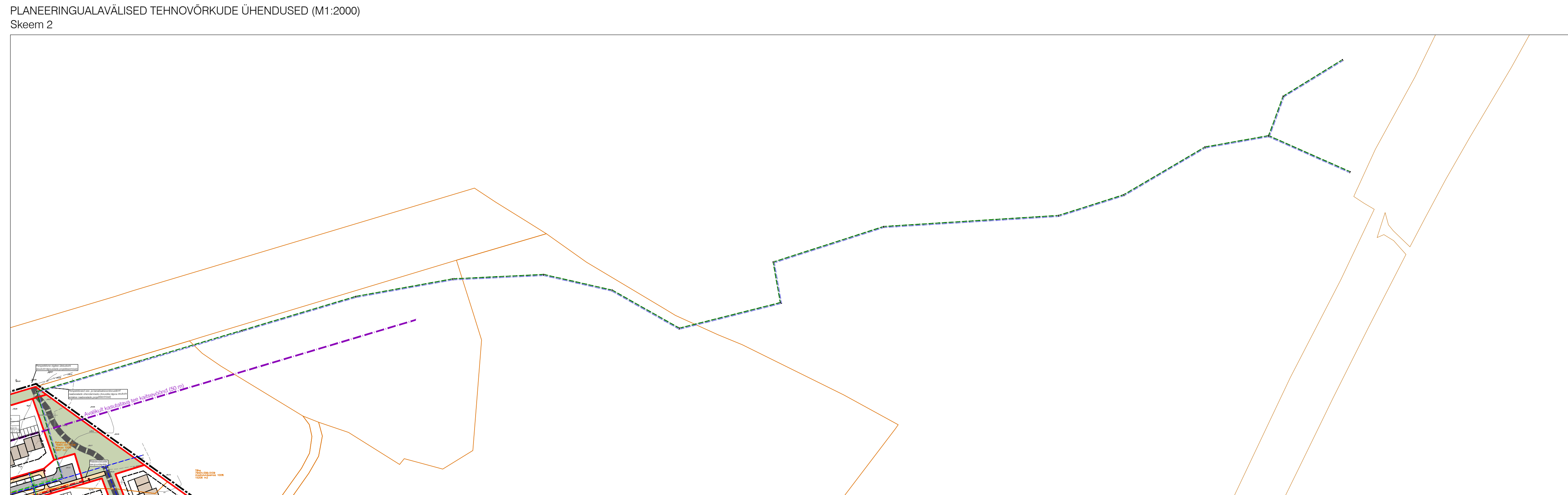
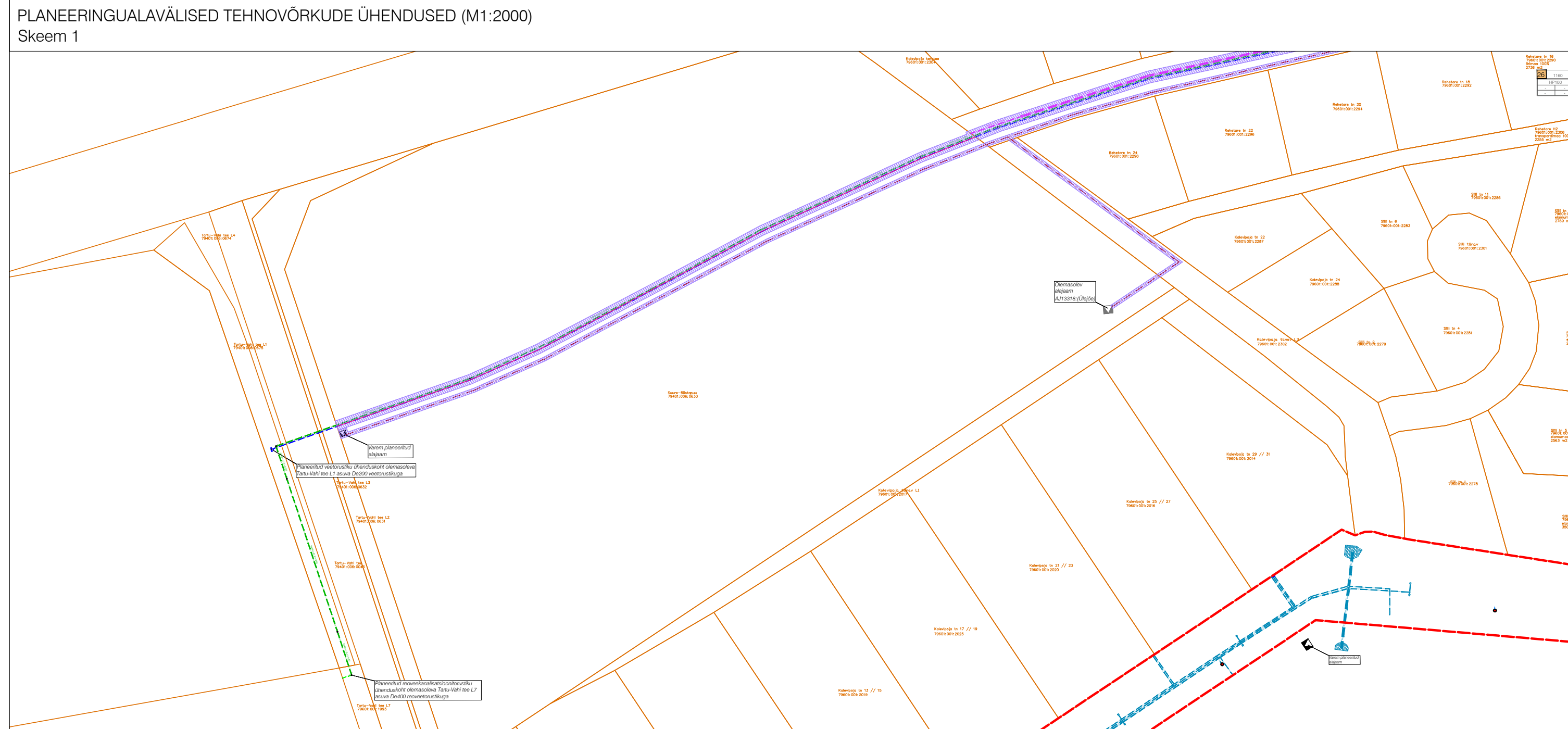
1. Detailplaneeringu kinnistute arendajal tuleb arvestada AS Tartu Veevärk liitumise eellepingu LII/20-145 p.4.4 tingimusega, mille alusel eellepingus kokku lepitud leibkondade mahu muutmisel üle 5% muudetakse eellepingu sõlminud arendajate vahelist torustike finantseerimise proportsiooni. Arendajal 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 reoveekanalisatsiooni eelvoolude suurendamise finantseerimisel vastavas proportsioonis. Tingimuste väljastamise hetkel on teada, et Ujula tänavas asuv eelvol ei ole piisav.

Elluviimise tingimused ja tegevuskava:

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Transpordimaa kruntide Pos 30-33 tasuta võõrandamine vallale.
3. Planeeringukohaste Rajatiste terviklik projekteerimine (sh teed, kergliiklusteed, bussipeatus, sademeveesüsteemid, tänavavalgustus, tänavahaljastus, tehnovõrgud) ning üldkasutatavate alade maastikuarhitektuurne terviklik projekteerimine.
4. Eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis tehnovõrkude ja -rajatiste, juurdepääsude ning avalikku kasutusse määratavate rajatiste ja väliruumi osas.
5. Hoonestuse terviklik projekteerimine (sh hoonetevahelised hoovialad) vastavalt hoonestusgruppidele ja ehitusetappidele.
6. Ehituslubade taotlemine Rajatiste ehitamiseks vastavalt ehitusetappidele.
7. Rajatiste (sh teed koos haljastusega, ringristmik, tänavavalgustus, sademeveesüsteemid kuni eelvooluni, tehnovõrgud kuni liitumispunktideni) väljaehitamine vastavalt ehitusetappidele.

Enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist peab olema vähemalt killustikaluseni välja ehitatud planeeringulahenduse kohased teed ning ehitusluba taotlevat hoonet teenindavad tehnoõrgud- ja rajatised kuni liitumispunktini s.h. planeeringuala välised tehnoõrgud ja -rajatised.

8. Ehituslubade taotlemine hoonetele ning hoonete ehitamine.
9. Ehitusloa taotlemine üldkasutatavate maade ehitamiseks vastavalt ehitusetappidele. Välja ehitatud ning kasutusloa saanud üldkasutatavad alad võõrandatakse tasuta Tartu vallale.
10. Kasutuslubade väljastamine hoonetele. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et kõik muud kohustused on täidetud.
11. Enne esimesele hoonele kasutusloa väljastamist peab olema välja ehitatud ning kasutusloa väljastatud vastava ehitusetapi Rajatistele (sh teed ja tehnoõrgud) ja üldkasutatavatele aladele.



- ### KRUNDI EHITUSOIGUSE SELGITUS JONISEL
- Diagram illustrating the components of a building's structural identification code (KrunDI) and its breakdown into parts:
- krunDI nr.** (Building ID number): 13
 - krunDI suurus** (Building size): 8129
 - krunDI kasutamise siht** (Building use purpose): 0000
 - suurim ehitisealune pind** (Largest building area): 352,71
 - hoonete max kõrgus (põhihoone/abihoone)** (Maximum height of buildings (main building/auxiliary building)): 25,0
 - hoonete max arv (põhihoone/abihoone)** (Maximum number of buildings (main building/auxiliary building)): 4
 - hoonete max korruselisus (põhihoone/sihthoone)** (Maximum number of floors (main building/destination building)): 4

1. Detailplaneeringu koostamise alustamiseks on topograafiline 1:500 Kesksele Geodeesia Osakonnale (E-00000000) esitatud 01.06.2023. Koostamise kulgusid EH2000 sisetunde.
2. Planeeringuhalduse koostamise aluseks on Kaarditehniku visioon
3. Planeeringu WV-lahendus on koostatud Aitren Project
4. WV-lahenduse koostamisel on arvestatud lähialadest varasemalt koostatud projektide (koostanud Aitren Project OÜ), mis on kantud portaalile
5. Kaarditehnikahalduse planeerimisel on arvestatud Kesksele teele varasemalt projekteeritud sõidurajatisel (J. Raadi, alev, Kesksele teele ja Kaupmehe tänava piirkonna kaarditehnikatust, OÜ Soostolu, aml nr 24088)

WALIPROJEKT

OÜ

Keskuse 30, Tallinn, Vabariigi Valitsus

Tel: +372 634 4444

E-post: info@waliprojekt.ee

Töö nr:

D0-202340

Töö nimetus:

RAADI ALEVIS ASUVATE REHETARE JA AIDAMEHE
TÄNAVATE PIIRKONNA NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Asukoht:

RAADI ALEVIK, TARTU VALD, TARTU MAARKOND

Projektantide
planeering:

LIIS ALVER

Planeerija:

KÄRLINA VELTMANN

Planeeringut heakskiitvaks
seisundiks:

RENDENCO OÜ

Joonde nimetus:

TEHNÕÕRÕIGUS JA KITSENDUSÜSED

Mõõtmine:

1:1000

Formaat:

A3

Joone nr:

5

Kaustelise:

1:1000