

Ermi tn 4 maaüksuse detailplaneering

Raadi alev Tartu vald

Esimene köide - planeering



Töö nr: 24037DP3

Planeeringu koostamise korraldaja: Tartu Vallavalitsus
Huvitatud isik: Raadimõisa Residents OÜ

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

Esikaane foto: Maa-ameti kaldaerofoto, pildistatud 23.04.2023



Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs	5
2. Planeeringulahendus.....	9
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus.....	9
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	9
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
2.7. Tehnovõrgud	10
2.7.1. Üldosa.....	10
2.7.2. Sidevarustus	10
2.7.3. Elektrivarustus.....	10
2.7.4. Vee- ja tuletõrjerveevarustus	11
2.7.5. Reoveekanaliseerimine.....	11
2.7.6. Sademevee ärajuhtimine	11
2.7.7. Soojavarustus ja jahutus	11
2.8. Kujad.....	11
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	12
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	12
2.11. Servituutide seadmise vajadus.....	13
2.12. Planeeringu elluviimine	13
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	14
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	15



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas Raadi alevis. Planeeringuala on Tartu vallavalitsuse 29.02.2024 otsuse nr 272 järgi Ermi tn 4 maaüksus (kü tunnus: 79601:001:2659, 75% elamumaa; 25% ärimaa) suurusega 2993 m². Planeeringu koostamise käigus on planeeringualasse lisatud 578 m² suurune osa Ermi tänava (Ermi tänav L1, kü tunnus: 79601:001:1327) maa-alast, mis on vajalik sademevee ärajuhtimise lahenduse planeerimiseks.

Planeeringu eesmärgiks on Raadi alevis asuvalle Ermi tn 4 maaüksusele määrata ehitusõigus seitsmekordse hoone püstitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu vallavalitsuse 29.02.2024 otsus nr 272 *Raadi alevis asuva Ermi tn 4 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine*.

Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalina on kasutatud järgnevaid töid:

- geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, Geodeesia OÜ, märts 2023. a, töö nr GE-3759; maa-ala on mõõdistatud koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis;
- arhitektuurivõistluse võidutöö nimega *Väike küla*, autor KUU OÜ;
- *Stardiraja 1, Stardiraja 3, Piloodi 1 korterelamute välisosa eelprojekt* (sh tehnovõrkude eriosade projektid), Tinter-Projekt OÜ, töö nr 68-23-TP.

Planeeringualal kehtib *Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneering*, kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020. a korraldusega nr 338, koostaja AB Artes Terrae OÜ. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub planeeringualal kehtiv detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses (Ermi tn 4 maaüksus) kehtetuks.

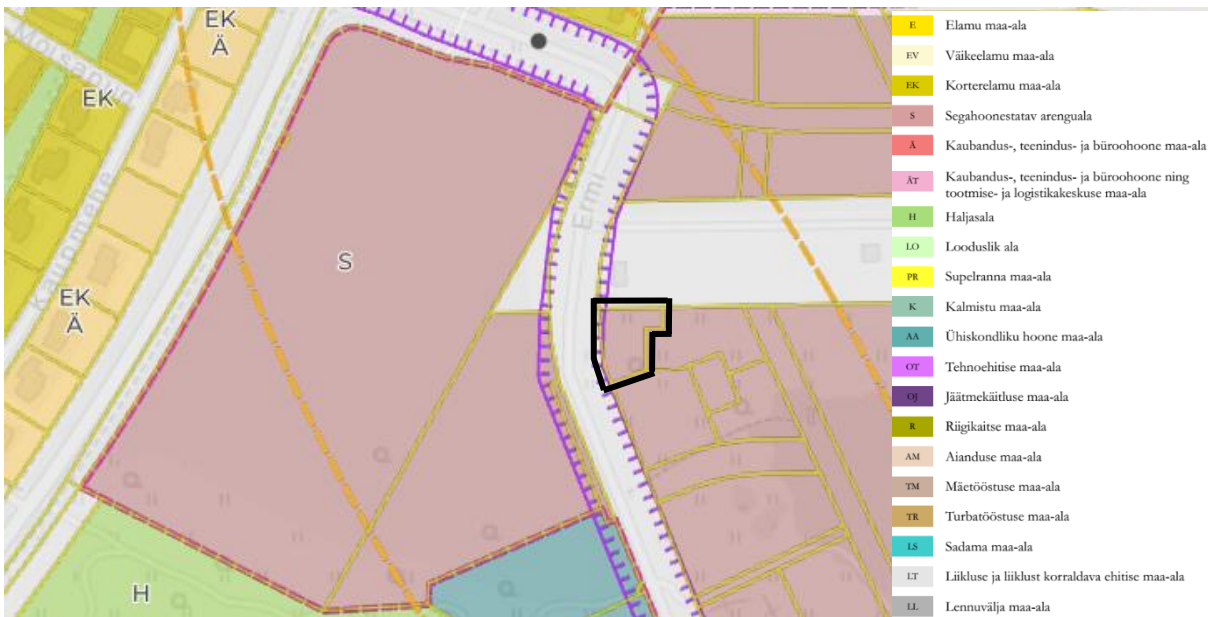
Planeeringu käigus toimunud kirj vahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Raadi alevis u 600 meetri kaugusel lõuna suunas paiknevast Tartu linna piirist ning 400 m kaugusel lääne suunas olevast Tartu-Kõrveküla teest. Planeeringuala asub endise sõjaväe lennuvälja alal. Juurdepääs planeeringualale on põhja suunast Stardiraja tänavalt (endine lennurada) ja lääne suunast Ermi tänavalt.

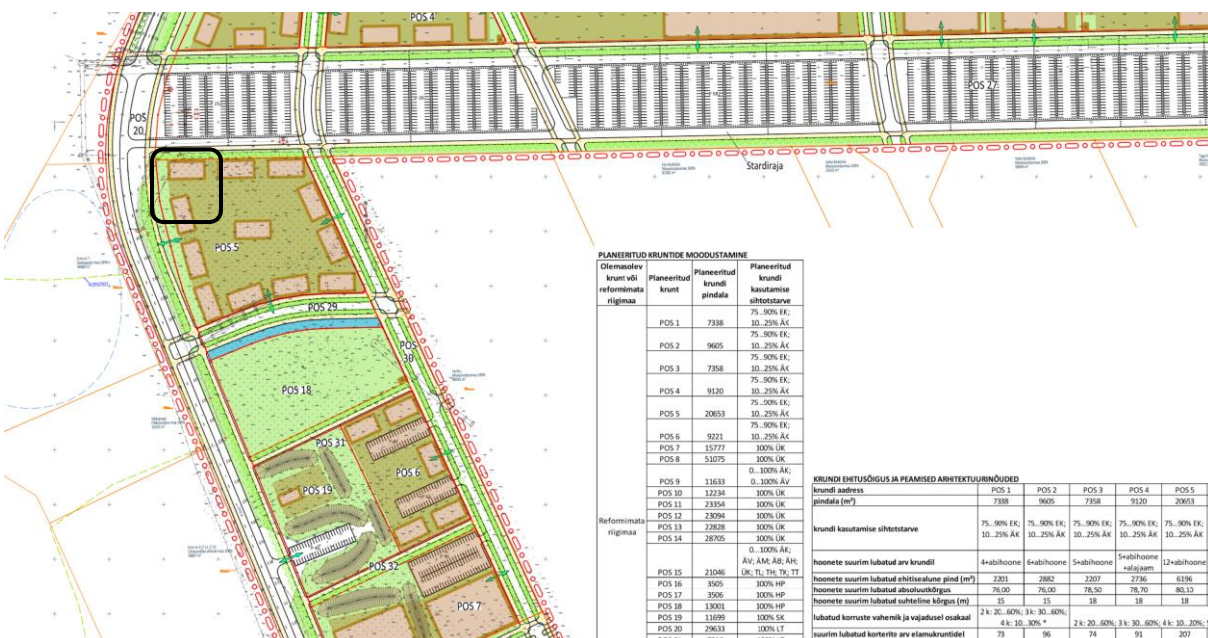
Ermi tn 4 maaüksus on hoonestuseta, ala katab rohumaa üksikute puudega. Planeeringuala läbivad sademeveekanaliseerimise torustik ning madalpinge elektrimaakaabel, muid teadaolevaid kitsendusi planeeringualal ei ole. Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Samuti jääb Ermi tn 4 maaüksus Raadi keskusealale. Keskusala on ala, kus idee- või arhitektuurivõistluse korraldamine on vajalik parima lahenduse leidmiseks ruumi planeerimisel. Planeeringuala ümbrusesse jäävad samuti segahoonestatavad alad.



Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist, planeeringuala on piiritletud musta joonega. Üldplaneeringu järgne keskusala on ümbritsetud kollase punktiirjoonega.

Planeeringualal kehtiva Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneeringuga asub planeeringuala planeeritud krundil Pos 5. Krundi kasutamise otstarbeks on 75...90% korterelamu maa ning 10...25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, krundile on lubatud kuni 12 põhihoonet ja abihoone ning krundi on lubatud ilma uut detailplaneeringut koostamata jagada täiendavalt kuni viieks hoonestatavaks krundiks jagades seejuures proportsionaalselt krundi pinnale ka planeeritud ehitusõiguse. Krundi parkimiskohad on ette nähtud Stardiraja tänava maa krundile, endisele lennuvälja rajale.



Skeem 2. Väljavõte kehtivast Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneeringu põhijoonisest. Käesoleva detailplaneeringu ala piirkond on piiritletud musta joonega.

Planeeringualal on 2023. aastal läbi viidud ideekonkurss Ermi tn 10 äri- ja elamukvartali ideekonkurss, mille võitis KUU arhitektide poolt esitatud võistlustöö Väike küla. Ideekonkurss hõlmas lisaks Ermi tn 4 maaüksusele ka järgmisi maaüksuseid: Ermi tn 6//8//Vahtkonna tee 2 (kü tunnus: 79601:001:2663), Piloodi tn 3//5//Vahtkonna tee 4 (kü tunnus: 79601:001:2661), Ermi tn 6a (kü

tunnus: 79601:001:2660), Piloodi tn 1//Stardiraja tn 1//3 (kü tunnus: 79601:001:2662), Stardiraja (kü tunnus: 79601:001:1004), Vahtkonna tee (kü tunnus: 79601:001:1521) ning Piloodi tänav L1 (kü tunnus 79601:001:1519). Žürii hinnangul on KUU arhitektide koostatud konkursitöö kõige terviklikumalt õnnestunud lahendusettepanek. Žürii tegi ka ettepaneku Stardiraja nurgapoolne hoone kavandada 5-kordse asemel 7-korruselisena. 7-korruseline hoone on žürii hinnangul hädavajalik linnaruumiline aktsent tulevase Raadi alevi uue keskväljaku ja elamustäna kontekstis.



Skeem 3. Kolmemõõtmeline vaade ideekonkursi võidutööst "Väike küla", autor KUU OÜ.

Ideekonkursi järgselt on endisele Ermi tn 10 maaüksusele koostatud eelprojekt, kus on täpsustatud hoonete, teede, välialade ja tehnovõrkude lahendused ning mille alusel on maa-ala jagatud kuueks krundiks.



Skeem 4. Väljavõtte eelprojekti asendiplaanist (Tinter-Projekt OÜ, töö nr 68-23-TP).

Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2 ning planeeringuala olemasoleva maaüksuse andmed joonisel 3.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringlahenduse põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga teostatakse üldplaneeringus kavandatud võimaldamaks korterelamu- ja ärihoone ehitamist. Planeeringu lahendus põhineb Ermi tn 10 äri- ja elamukvartali ideekonkursi võidutööl. Žürii hinnangul on KUU arhitektide koostatud võistlustöö Väike küla kõige terviklikumalt õnnestunud lahenduseettepanek. Žürii tegi ka ettepaneku Stardiraja nurgapoolne hoone kavandada 5-kordse asemel 7-korruselisena. 7-korruseline hoone on žürii hinnangul hädavajalik linnaruumiline aktsent tulevase Raadi alevi uue keskväljaku ja elamustänavade kontekstis. Kuna kehtiv detailplaneering ei võimaldanud 7-korruselise hoone ehitamist, on vajalik käesoleva detailplaneeringu koostamine.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Ermi tn 4 krunt säilib olemasolevana. Planeeritud krundi piirid, krundi suurus ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka jalgteid, jalgrattateid, mängu- ja vaba aja veetmise rajatise, paviljone jms. Joonisel 4 on esitatud näitlik planeeritud hoone asukoht, mida võib projekteerimisel hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires täpsustada arvestades kõiki planeeringus sätestatud nõudeid. Planeeritud hoonel on lubatud ka maa-aluse korruse ehitamine. Krundil on lubatud lisaks ühele põhihoonele ka ühe kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihoone ehitamine, mis võib asuda ka väljaspool planeeritud hoonestusala, arvestada tuleb hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoone(te) ja välisruumi arhitektuurne ja kujunduslik lahendus peab lähtuma arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest. Loodav hoonete vaheline ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Tagatud peab olema toimiv kõigile ligipääsetav avalik ruum.

Hoone ehitusprojekti koostamisel viia läbi pinnase radoonitaseme mõõtmised ning selle tulemuse alusel rakendada vajadusel radoonikaitse meetmeid või radoonitaseme mõõtmisi tegemata projekteerida hooned radoonikindlana rakendades radoonikaitsemeetmeid vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2023.

Peamised arhitektuurinõuded hoonetele on esitatud joonisel 4.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud krundile on kavandatud juurdepääsud jalgsi ja jalgrattaga piirnevatele Stardiraja ja Ermi tänavatelt, mootorsõidukite juurdepääsu ei ole planeeritud, va joonisel 4 tähistatud päästeteenistuse juurdepääsud hädaolukorrale, mis peavad olema kogu ulatuses päästetehnika nõuetele vastava kandevõimega konstruktsiooniga. Ermi tänav on varem projekteeritud lähtuvalt TAJURUUM OÜ poolt koostatud Ermi tänavaruumi projekteerimise ideekonkursi võidutööst *Ermi elamustänav*. Stardiraja tänav jalgratta- ja jalgteed ning parkimisala on varem projekteeritud lähtuvalt KUU OÜ poolt koostatud Ermi tn 10 ideekonkursi võidutööst *Väike küla*. Joonisel 4 on krundi sisesed näitlikud teed esitatud vastavalt *Stardiraja 1*, *Stardiraja 3*, *Piloodi 1 korterelamute välisosa eelprojektile* (Tinter-Projekt OÜ, töö nr 68-23-TP).

Projekteerimisel tuleb ette näha normide kohased rattaparklad võimalikult hoone sissepääsude lähedusse, eelistatult katuse alla või hoone mahtu. Tulenevalt standardist EVS 843 Linnatänavad on jalgrataste parkimismäär 2 parkimiskohta korteri kohta, äripindade jalgrataste parkimiskohtade vajaduse määramisel lähtuda standardi tabelist 9.3.

Sõiduautode parkimine on vastavalt kehtivale detailplaneeringule kavandatud Stardiraja tänavale, endisele lennurajale. Parkimise projekteerimisel tuleb korterite puhul arvestada Raadi alevis asuva Ermi tn 10 äri- ja elamukvartali ideekonkursi võistlustingimustega seatud parkimismääriga 1,2 parkimiskohta ühe korteri kohta. Ermi tn 4 krundile on vastavalt koormusindeksile võimalik rajada 20 korterit, mille parkimiskohtade vajadus on 24. Äripindade parkimiskohad määrata lähtuvalt standardi EVS 843 tabelis 9.1 toodud parkimismäärivastavusest.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala välisruum, sh haljastus, mängu- ja tänavainventar jms, tuleb lahendada terviklikult maastikuarhitektuurse projektiga lähtudes arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest. Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Joonisel 4 on esitatud krundi sisene näitlik kõrghaljastuse paiknemine vastavalt *Stardiraja 1, Stardiraja 3, Piloodi 1 korterelamute välisosa eelprojektile* (Tinter-Projekt OÜ, töö nr 68-23-TP). Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Liigivaene „betoonmuru-elupuu tüüpi“ üheülbaline haljastus ei ole lubatud. Eelistada looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, kavandada osa rohealasi ka võimaluse korral niidulikeks. Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud. Võimalikult suures ulatuses kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi, nt juhtides vertikaalplaneerimisega sademevee madalamatele viibealadele, kus vesi saab aurustuda ja maapinda imbuda. Vähemalt 40% planeeritud Ermi tn 4 krundist peab olema haljastatud.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Ermi tn 4 krundil puuduvad olemasolevad liitumised tehnovõrkudega, krundi läbivad sademeveetorustik ja madalpinge elektrimaakaabel. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste näitlik asukoht lähtuvalt *Stardiraja 1, Stardiraja 3, Piloodi 1 korterelamute välisosa eelprojektist* (Tinter-Projekt OÜ, töö nr 68-23-TP), edasisel projekteerimisel on lubatud tehnovõrkude paiknemist täpsustada ja muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajate ning maaomanikega.

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5, liitumiskohad olemasolevate tehnovõrguliinidega väljapool planeeringuala on esitatud joonisel 2.

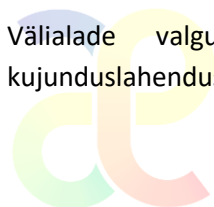
2.7.2. Sidevarustus

Planeeritud hoone sidevarustus on kavandatud Elektrilevi OÜ võrgust, sideliinid rajatakse koos elektriliinidega. Lubatud on liitumine ka muude teenusepakujate telekommunikatsioonivarustusega.

2.7.3. Elektrivarustus

Vastavalt projektile on planeeritud krundi elektrivarustuseks ette nähtud liitumiskilbi asukoht krundi kirdeosas. Liitumiskilbi toide on planeeritud maakaabliga *Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneeringuga* Ermi tn 12 krundile planeeritud alajaamast.

Välialade valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja ala kujunduslahendusele. Koostatud eelprojekti kohaselt on määratud valgustite asukohad.



2.7.4. Vee- ja tuletõrjerveearustus

Vastavalt projektile on planeeritud hoone veevarustus kavandatud AS Tartu Veevärgi ühisveevõrgust, ühenduskohad olemasoleva torustikuga on Ermi ja Erminurme tänava ristmiku juures ning Ermi ja Kõrveküla-Tartu tee ristmiku juures.

Tuletõrje veevarustus tuleb lahendada vastavalt Päästeameti nõuetele. Ermi tänavale on varasemalt projekteeritud ühisveevõrgu torustikule tuletõrjehüdrant.

2.7.5. Reoveekanalisisatsioon

Vastavalt projektile on planeeritud hoone reovee ärajuhtimine kavandatud AS Tartu Veevärgi reoveekanalisisatsioonitorustikku. Ühenduskohad olemasoleva torustikuga on Ermi ja Nõlvakaare tänava ristmiku juures ning Ermi ja Kõrveküla-Tartu tee ristmiku juures.

2.7.6. Sademevee ärajuhtimine

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Sademevett on planeeritud võimalikult suures mahus koguda ja immutada krundile ning Ermi tänavale kavandatud lohkudes ja nõvades. Krundil tuleb tagada põhimõte, et krundi äravool on nii suur, kui see on planeeringueelse lahendusega – katteta maapinna äravoolukoefitsient korda pindala. Projekteerimisel tuleb krundil ja piirneval tänavamaal tagada viibemaht, mis on 10 minutilise viieaastase korduvusega arvutusvihmaga arvestades projekteeritud pinnakatteid. Lohkude ja nõvade ülevoolud on vastavalt projektile kavandatud suunata tänavatele projekteeritud sademeveekanalisisatsiooni torustikku. Piirkonna sademevee eesvooluks on olemasoleva lennuraja otsas DN500 betoontoru. Varem projekteeritud tänava projektiga on Stardiraja tänavale ette nähtud ehitada De919 mm läbimõõduga kollektor ja Piloodi tänavale De688 mm läbimõõduga kollektor. Planeeritud krundi ning selle naabruses oleva kortermajade kvartali alalt on projekteeritud kolm väljavoolu: üks väljavool Piloodi tänavale ja kaks väljavoolu Stardiraja tänavale. Kortermajade vahele on verikaalplaneeringuga ette nähtud looduslikud süvendid, mis täidavad varumahu ülesannet. Hoonete katusevesi juhitakse sademeveelehtritesse ja sealt on sademevesi juhitud torustikuga süvenditesse. Süvendid on omavahel ühendatud piiratud toruga. Samuti on verikaalplaneeringuga juhitud muudelt pindadelt tulev vesi süvenditesse. Samuti on haljasaladele projekteeritud sademevee kuppelrestkaevud.

Immutatav ja ärajuhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele.

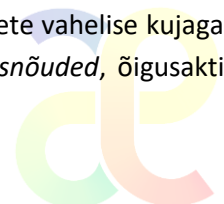
2.7.7. Soojavarustus ja jahutus

Vastavalt projektile on planeeritud hoone soojavarustus kavandatud Gren Tartu AS kaugküttevõrgust. Ühenduskoht olemasoleva soojustorustikuga asub Ermi tänaval Erminurme tee 24 maaüksuse juures. Täiendava kütteallikana on lubatud hoone katusele ja fassaadidele paigaldada elektrikütteks päikesepaneele.

Hoone projekteerimisel tuleb kavandada jahutusseadmete paigaldamise vajadus..

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, õigusakti muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele nõuetele.



2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- kvaliteetse disaini ja materjalide kasutamine, mis soodustab sotsiaalse kontrolli (alal viibivate inimeste) olemasolu;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja piiratud juurdepääsu vajadusega ala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevusrisiki on võimalik vähendada ka hoonetel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamisega (uksed, aknad, lukud). Turvalisuse tagamiseks on hoonete projekteerimiseks ette nähtud järgmised nõuded:

- süttimatust materjalist jäätmekonteinerid;
- hea valgustus hoonetele, eriti selle sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon.

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud hoonestuse ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne läheduses asuvatel elamualadel. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed, muu hulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutes eemale hoonete tehnosüsteemidest (nt kliimaseadmete, ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Jälgida, et müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisa 1 normtasemeid.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 standardis *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Kuna valgusreostus on nagu iga teine saaste kahjustades inimese tervist, on vajalik väli-alade valgustuse lahendamisel ja elluviimisel jälgida, et kavandatav valgustus (kergliiklusteed, hoovialad jms) ei põhjustaks valgusreostust.

Jälgida, et ehitusaegsed müratasemed ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisa 1 normtasemeid ja vibratsioonitasemed sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* § 3 toodud piirväärtuseid.

Planeeringualal immutatav ning ärajuhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Projekteerimisel tuleb tagada nõuete kohased eluruumide insulatsioonitingimused nii planeeritud elamus kui ka naabermaaüksustel olevates ja/või tulevikus ehitatavates hoonetes.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, joonisel 4 on esitatud näitlik prügikonteinerite asukoht krundil. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Naabermaaüksusele Piloodi tn 1 // Stardiraja tn 1 // 3 on vajadus liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmiseks projekteeritud kaugküttetorustikule ning valgustuse elektriabliile vastava võrgu valdaja kasuks.

Planeeritud Ermi tn 4 krundil on vajadus liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmiseks projekteeritud veetorustikule, reoveekanaliseerimisele ja sademeveekanaliseerimisele vastava võrgu valdaja kasuks.

Planeeritud Ermi tn 4 krundil on vajadus teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmiseks planeeritud kõnniteedele teede ühiseks kasutuseks naabermaaüksustega Piloodi tn 1 // Stardiraja tn 1 // 3, Ermi tn 6 // 8 // Vahtkonna tee 2, Ermi tn 6a ning Piloodi tn 3 // 5 // Vahtkonna tee 4.

2.12. Planeeringu elluviimine

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

Planeeritud ehitusõiguse realiseerib ja rahastab krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslike ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse kulud katab krundi omanik ja/või valdaja.

Ühendused tehnovõrkudega rajab hoonestaja kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb krundi igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule. Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud vastava krundi toimimiseks vajalikud projekti kohased hoonet teenindavad tehnovõrgud, välisruum, teed, haljastus ja muu taristu. Hoonetele kasutusloa väljastamise eeldused on, et kõikidele rajatistele, mis planeeringuala hoonet teenindavad, on väljastatud kasutusload/-teatised.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon	Kuupäev ja number	Märkused
1.	Päästeamet	13.06.2024	
2.	Elektrilevi OÜ	30.05.2024; nr 7118975722	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
3.	AS Tartu Veevärk	31.05.2024; Nr 24ARE-3-DP-15	
4.	Gren Tartu AS	29.05.2024; nr 0524-C475-E594	



4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem
2. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

