

Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste ning lähiala detailplaneering

Raadi alev Tartu vald

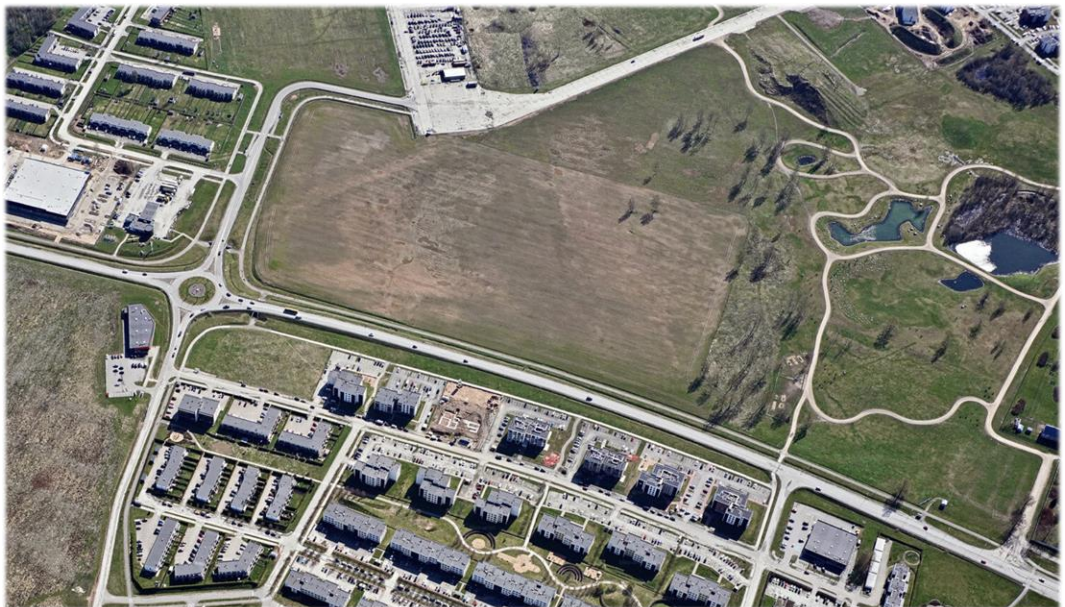


Foto: Maa- ja Ruumiamet 27.04.2024

Töö nr: 24053DP3
Kuupäev: 22.04.2026

Planeeringu koostamise korraldaja: Tartu vallavalitsus

Huvitatud isik: Kirs Consult OÜ, Tartu vald

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

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus.....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid.....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktpööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
2. Planeerimise lahendus	8
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilised eesmärgid	8
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	9
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	15
2.7. Tehnovõrgud	16
2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	16
2.7.2. Veevarustus.....	16
2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	17
2.7.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	19
2.7.5. Soojavarustus ja jahutus	20
2.7.6. Telekommunikatsioonivarustus	20
2.8. Kujad.....	20
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	20
2.10. Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	21
2.11. Servituutide seadmise vajadus.....	23
2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	23
2.13. Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.....	23
2.14. Planeeringu elluviimine	24
3. Koostöö ja kaasamine	29
4. Joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena)	31



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringuala paikneb Tartu valla lõunaosas Raadi alevis. Planeeringuala pindala on Tartu vallavalitsuse 25.07.2024 korralduse nr 943 järgi u 24,4 ha. Planeeringu koostamise käigus on planeeringuala suurendatud lõuna suunas Majoraadi pargi alale u 1,4 ha võrra eesmärgiga planeerida parki teenindavate hoonete rajamise võimalus. Detailplaneeringu eesmärgiks on kujundada Mõisanurme maaüksusele ning selle lähialale multifunktsionaalne, meeldiv keskkond elamiseks, töötamiseks, puhkamiseks ning ettevõtluseks.

Planeeringu eesmärgid ja lahendus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu vallavalitsuse 25.07.2024 korraldus nr 943 „Raadi alevis asuvate Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Elker RMT poolt 2025. a mais mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr GA501; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringualale on 2023. a läbi viidud planeeringuvõistlus, mille võitis Arhitekt Must OÜ poolt koostatud töö pealkirjaga „Sini-rohe saarestik“. Planeeringuvõistluse võidutöö on võetud aluseks detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel. Võrreldes võidutööga on planeeringu koostamisel koostöös teedeinseneriga täpsustatud normidest tulenevalt tänavate, bussipeatuste ning parkimise lahendust, mis vähesel määral on tinginud ka hoonestuse asukohtade nihutamist. Planeeringuala lõunaosas on võrreldes võidutööga ära jäetud üks hoone (krundil Pos 6), mis võimaldab säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Tartu vallale kuuluvatel Ermi tn 7 ning Väikepargi maaüksustel on vallavalitsuse soovil suurendatud hoonestuse mahtu ning muudetud paiknemist.

Lemma OÜ on 2024. a koostanud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu.

Kajaja Acoustics OÜ on 2024. a koostanud detailplaneeringu liiklusehinnangu, töö nr 24153-01.

Stratum OÜ on 2024. a koostanud planeeringu liikuvusuuringu, Töö nr. 2024-T032.

Altren Projekt OÜ on 2025. a aprillis koostanud planeeringuala sademeveekäitluse analüüsi ja eskiisprojekti ning veevarustuse ja reoveekanaliseerimise eskiisprojekti.

Tinter-Projekt OÜ on 2023. a veebruaris koostanud Ermi tänava ehitusprojekti, töö nr 61-21-TP ning 2025. a novembris Ermi tänava esimese ehitusetap põhiprojekti, töö nr 50-25-TP. Projekt on koostatud TAJURUUM OÜ poolt koostatud Ermi tänavaruumi projekteerimise ideekonkursi võidutöö „Ermi elamustänav“ alusel.

Planeeritud tänavate lahendus on koostatud koostöös Roadplan OÜ-ga.

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



1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

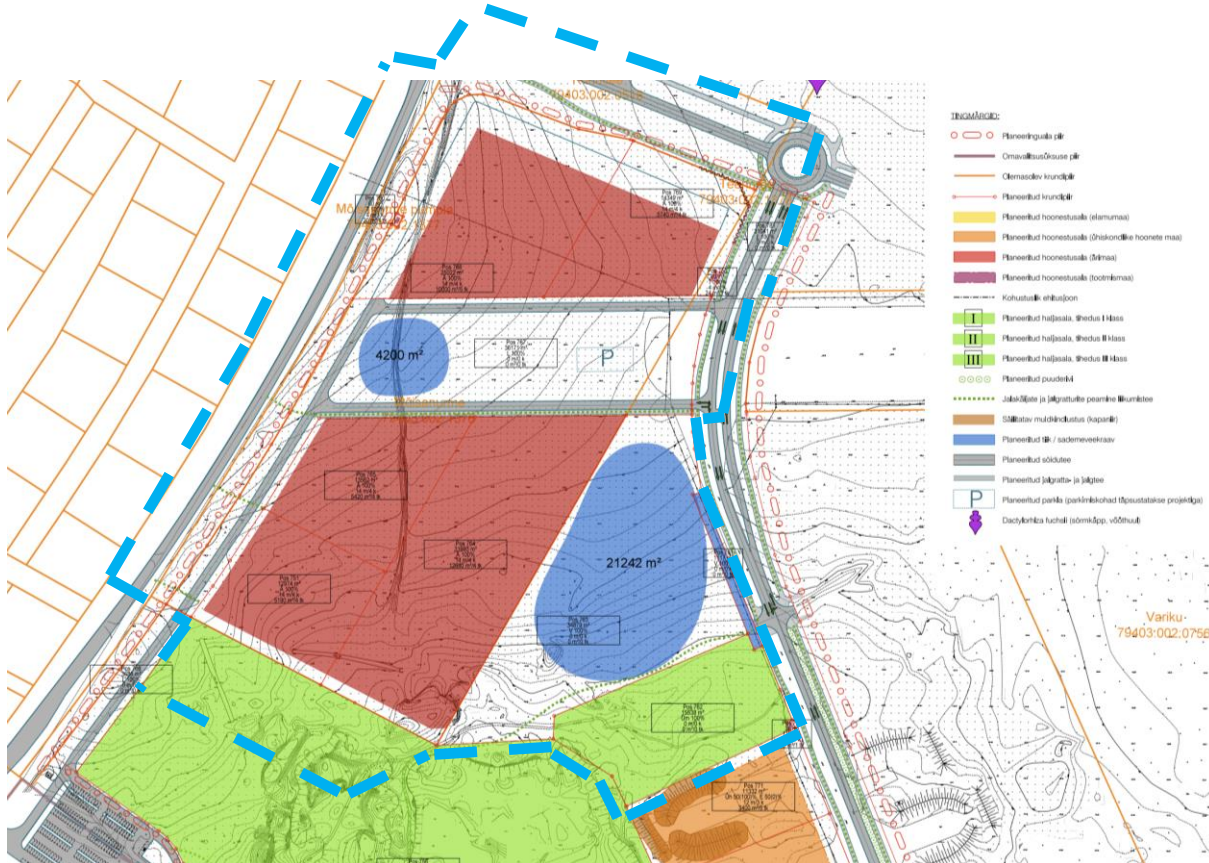
Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed on esitatud joonisel 3 Olemasolev olukord. Planeeringuala on hoonestamata ning valdavas osas kasutuses põllumajandusmaana. Planeeringuala lõunaosa on üksikute puudega haljasala, kuhu on 2025. a ehitatud ka madalseiklusrada. Planeeringualasse kaasatud Majoraadi pargi alal asub koerte jalutusväljak. Planeeringuala põhja- ja idaosa hõlmab Ermi tänava lõiku ning lääneosa Tartu-Kõrvküla tee lõiku ning nende äärsed jalgratta- ja jalgteid.

Planeeringualal paiknevad elektri, ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, kaugkütte, sademeveekanaliseerimise ja telekommunikatsiooni võrgud ning tänavatel mastvalgustid. Planeeringuala läbib planeeringualast ida poole jääva ala poolt tulev sademevee eesvoolukollektor.

Ümbritsevatelt tänavatelt mahasõite sõidukitele ega juurdepääse jalakäijatele Mõisanurme ja Ermi tn 7 maaüksustele rajatud ei ole, Mõisanurme maaüksusele ulatub selle idaservas vähesel määral endise lennuvälja stardiraja ots. Väikepargi maaüksust läbib kruusakattega jalgratta- ja jalgte, mis ühendab Ermi tänavat Majoraadi pargiga.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 8 m (v.a kraavid).

Planeeringualal kehtib osaliselt Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 05.10.2011. a otsusega nr 32) ning Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.04.2020. a korraldusega nr 338), mis peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutuvad planeeringualaga kattuvates osades kehtetuks. Kehtiva detailplaneeringu järgi on alale planeeritud ärimaad, haljasala, tiigid ning tänavala koos parklaga. Planeeringu järgselt on moodustatud osa planeeritud katastriüksustest.

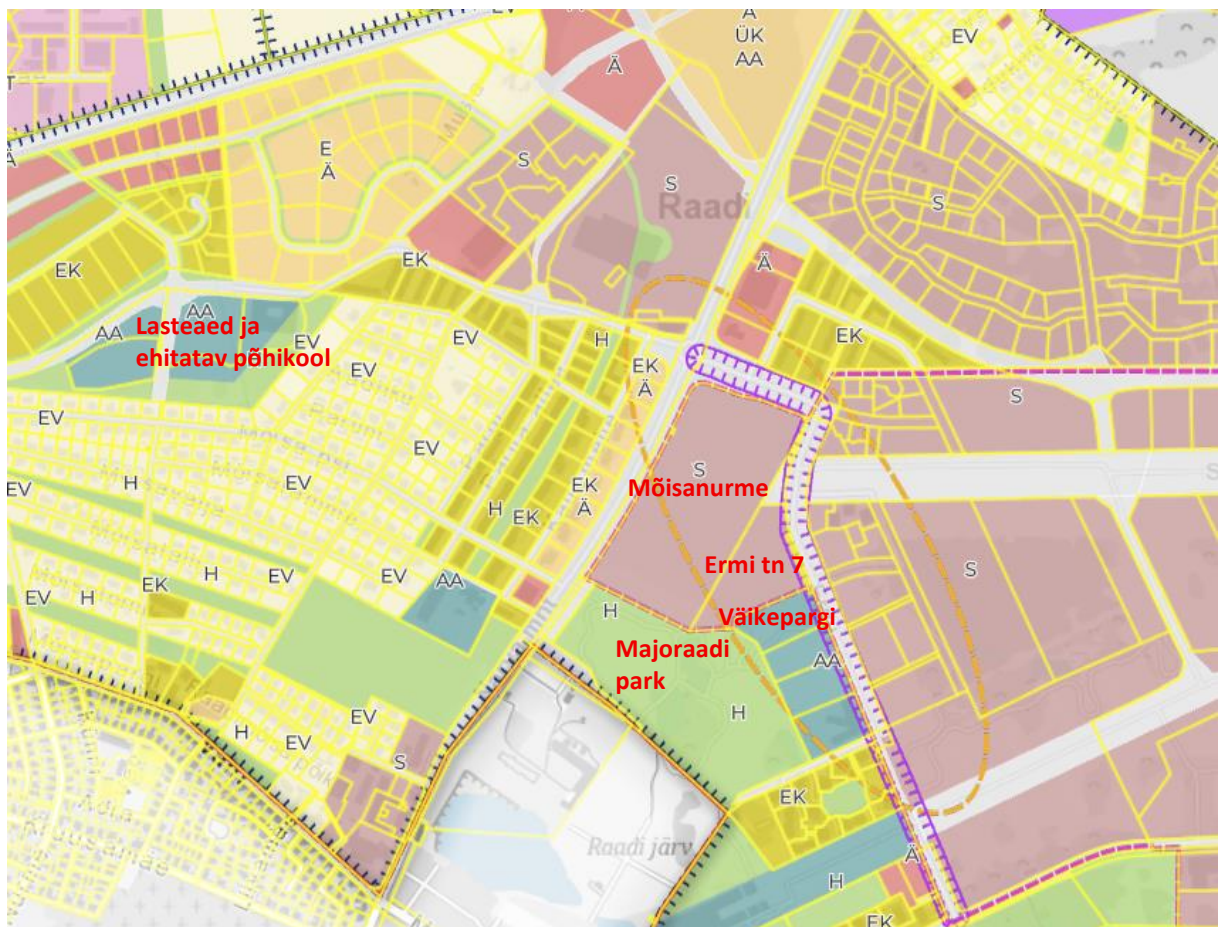


Skeem 1. Väljavõte Tartu valla lõunaosa II etapi detailplaneeringu põhijoonisest. Käesoleva detailplaneeringu ala on ümbritsetud sinise kriipsjoonega.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas Tartu linna vahetus läheduses, kiiresti arenevas piirkonnas. Planeeringuala piirneb lõunast Majoraadi pargiga, läänest Tartu-Kõrveküla teega (maaüksus 95 Kõrveküla-Tartu tee) ning selle ääres asuvate korterelamutega, põhjast Terminali tankla ning ridaelamutega ning idast Ermi tänava ning endise Raadi lennuvälja stardirajaga, mida ääristavad osaliselt hoonestamisel olevad maaüksused kuhu on kavandatud peamiselt korterelamute ning ühiskondlike hoonete rajamine.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala segahoonestatava arenguala ning ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarbega aladel (vt Skeem 2). Segahoonestatavat maa-ala iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus, sh üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu. Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.



Skeem 2. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist.

Planeeringualale on võimalik rajada juurdepääsud planeeringuala lääneosa läbivalt Tartu-Kõrveküla teelt ning planeeringuala põhja- ja idaosa läbivalt Ermi tänavalt. Piki Tartu-Kõrveküla teed ning osaliselt Ermi tänaval kulgeb jalgratta- ja jalgteed. Perspektiivsed jalgrattatee ja jalgteed on kavandatud Ermi tänava äärde, mis tagab planeeringualale väga hea ühenduse jalgsi ja jalgrattaga.

Planeeringuala põhjaosas Ermi tänaval asuvad bussipeatused. Planeeringualast vahetult põhja suunas asub tankla koos toitlustusega ning esmatarbekaupade kauplus. Samuti asub kauplus vahetult planeeringualast edela suunas Tartu-Kõrveküla tee vastaspoolel, vahetus läheduses asub ka lasteaed. Planeeringualast u 500 m kaugusel lõuna suunas asub Eesti Rahva Muuseum. Lähimad koolid asuvad u 2,5 km kaugusel põhja suunas Kõrvekülas ning u 3 km kaugusel lõuna suunas Tartu linnas. Uus

lasteaed ning ehitatav kool on ligikaudu 1 km kaugusel planeeringualast loode suunas Keskuse tee 11 maaüksusel. Samasse kohta on kavandatud ka spordihoone, mille ehitamine toimub tulevikus. Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus ja ruumilised eesmärgid

Planeeringualal on läbi viidud planeeringuvõistlus, mille võitis Arhitekt Must OÜ poolt koostatud töö pealkirjaga „Sini-rohe saarestik“ ning millega leiti planeeringualale parim ruumiline lahendus hoonete, teede ja avaliku ruumi paigutamiseks ning mis on võetud aluseks planeeringulahenduse väljatöötamisel.

Käesoleva detailplaneeringuga viiakse ellu Tartu valla üldplaneeringuga seatud ruumilisi eesmärke. Perspektiivis nähakse üldplaneeringuga ette Raadi alevi kujundamist kohalikuks keskuseks. Üldplaneeringu kohasele segahoonestatavale alale on planeeritud mitmekesine kõrguslikult liigendatud hoonestus, mis võimaldab lisaks elamufunktsioonile ka äripindade rajamist. Ermi tn 7 ning Väikepargi maaüksustele on kavandatud avaliku haljasala ning ühiskondlike ja ärihoonete ehitamine, mis annab võimaluse avalike teenuste veelgi paremaks kättesaadavuseks keskuse piirkonnas. Elu- ja äripindade ning avaliku funktsiooniga hoonete rajamine on vajalik tiheasustusega kohaliku keskuse kujunemiseks.

Planeeringuga kavandatavad elamu- ja ärihooned ning ühiskondlikud hooned sobivad antud asukohta. Lähiehitist on erineva funktsiooniga hoonestus ning kavandatud on uute erinevate funktsioonidega hoonete ehitamist, tagatud on esmavajalikud teenused, kool ja lasteaed. Läheduses on olemas hoonete toimimiseks vajalikud tehnovõrguliinid. Planeeringualani on olemas juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu nii mootorsõidukiga kui ka jalgsi ja jalgrattaga ning ühistranspordiga. Planeeringuga on arvestatud naaberalade arengueesmärkidega tagades neile juurdepääsud nii sõidukitega kui ka jalgsi.

Planeeringualale on võimalik kokku rajada kuni 1030 korterit, mis arvestades Eesti keskmise leibkonna suurusega 2,1 inimest (2024. a vastavalt Eurostati andmetele) toob eeldatavalt planeeringualale planeeringu täielikul realiseerumisel ligikaudu 2163 elanikku. Lähtudes statistikaameti 2025. a rahvastikupüramiidist on lasteaiaaeglaste (2...6-aastased) laste osakaal rahvastikust 5% ning põhikooliealiste (7...17-aastased) laste osakaal rahvastikust 13%, millest tulenevalt planeeringuala tulevastest elanikest võib olla lasteaiaaeglaste lapsi ligikaudu 108 ja põhikooliealisi ligikaudu 281. Laste alus- ja põhihariduse andmine lahendatakse ära Raadi põhikooli lasteaia (Keskuse tee 11, Raadi alev) ning Raadi põhikooli (Keskuse tee 13, Raadi alev) baasil. Raadi põhikooli lasteaed avati 2025. aasta sügisel ning tulevikus hakkab lasteaiaas olema 14 rühma. Raadi põhikooli ehitusloa on väljastatud 14.04.2025 (ehitusloa nr 2512271/09583) ning Raadi põhikool on kavas avada 1. septembril 2029. aastal.

Peamine ärifunktsiooniga hoonestus on kavandatud lennuraja tippu selle jätkuna, kuhu moodustub keskusalala. Samuti on ärihoone, millele võivad lisanduda ka korterid, kavandatud Ermi tänava ning Tartu-Kõrveküla tee ristmiku juurde, mis on nähtavas asukohas ning kuhu on võimalik rajada nii kergliikluse kui ka sõidukite juurdepääsud eri suundadest.

Elamud on paigutatud kahte peamisesse tüüpi: kvartaalsesse plokki, kus asuvad 2-, 3-, 4- ja 5-kordsed hooned ning pargiserva, kus asuvad 8-kordsed punktmajad. Mõlemad elamise tüübid on paigutatud

selliselt, et hoonestuse juurde tekib väärtuslik ja autovaba väliala. Kvartali hoonestuse paigutus on omavahel kergelt pööratud vältides pikki hoonefronte ja tagades mitmekülgse majadevahelise ruumi. Punkthoonestuse vöönd on planeeritud pargi serva. Hooned on paigutatud nurkade alla, et tagada vaated ning luua sopistusi tänava- ja pargiruumi.

Lisaks Narva maanteele ning Ermi elamustänavaga telgedele planeeritakse keskuse alale läbiv roheline pargivöönd, mis seob kokku Ermi väliasad, Raadi mõisapargi, Majoraadi pargi ning uue keskuseala. Haljasvöönd on venitatud kvartali südamesse ning tänavad on koondatud selle ümber selliselt, et pargivööndit liiklus oluliselt ei läbi.



Skeem 3. Illustratsioon arhitektuurivõistluse võidutööst (autor: Arhitekt Must OÜ).

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud on moodustada 23 uut piirides krunti. Ermi haljak 3, Teenurga, Pos 22 ning Pos 23 tänava maa krundid võivad vajadusel kokku liita Ermi tänav L1 krundiga. Majoraadi pargi maaüksus säilib olemasolevates piirides. Projekteerimisel on lubatud planeeritud elamukruntide vahelisi krundipiire vajadusel muuta (nt parkimiskohtade paigutamisel) ilma uut detailplaneeringut koostamata, arvestada tuleb, et ühe korteri kohta peab olema vähemalt 82 m² krundi pinda.

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

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Lisaks planeeritud ehitusõigusele on Pos 1...Pos 17 kruntidel lubatud kuni nelja alla 20 m² ehitisealuse pinnaga alla 5 m kõrguse hoone ehitamine. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike ja mitteehtusloakohustuslike (sh kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned)

hoonete püstitamine keelatud. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jms. Joonisel 4 on esitatud näitlike suurima võimaliku lubatud ehitisealuse pinnaga hoonete kontuurid, mille paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires, seejuures tuleb hoonete paigutamisel järgida planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtteid. Iga näitliku hoone kohta on joonisel 4 asuvas tabelis antud planeeringuvõistluse võidutööst lähtuv suurim lubatud kõrgus.

Kruntide Pos 1 ja Pos 11 ehitusõiguse realiseerimisel (hoonete ehituslubade andmisel) tagada igas võimalikus ehitusetapis, et krundi ÄK, ÄB (Pos 11 puhul ka ÜK) sihtotstarbed ei oleks väiksemad, kui ehitusõigusega määratud minimaalne osakaal.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruste arv ning muud peamised arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4.

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

Hoonete projekteerimisel tuleb järgida planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtteid, millega nähti alal ette erinevat tüüpi hoonestust. Endise stardiraja tippu (Pos 11) on kavandatud vastavalt planeeringuvõistluse võidutööle ärikeskus kaubandus-, teenindus- ja büroopindadega ning tornhoone koos korteritega. Kortere lamud on paigutatud kahte peamisse tüüpi hoonestusse – kvartaalsed plokid, kus ploki moodustavad 2-, 3-, 4-, ja 5-korruselised hooned (Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6 ja Pos 7) ning 8-korruselised korterelamud nõ punktumajad (Pos 2, Pos 6, Pos 9 ja Pos 10). Vähemalt 2% Pos 3, Pos 4, Pos 5, Pos 6 ja Pos 7 põhihoonete brutopinnast peab olema osalise äriotstarbe võimaldamise eesmärgil otse ligipääsu võimalusega kvartali välisperimeetrilt. Pos 1 on planeeritud kuni 7-korruselise ärihoone, kus alates teisest korrusest võivad lisanduda korterid.

Majoraadi pargi alale on planeeritud kuni kolme parki teenindava hoone ehitamise võimalus (nt tualetid, kohvik).

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) alusel võivad Tartu vallas esineda kohati kõrge radooniriskiga alad. Eluhoonete puhul viidatakse tavaliselt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, mille alusel tuleb teha pinnase radoonitaseme mõõtmisi hoone ehitusprojekti koostamisel ja rakendada radoonikaitse meetmeid. Siseruumide õhu radoonisisaldus on reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“, mis on samas õiguslikult siduvam dokument kui standard. Standard kirjeldab head praktikat, kuidas soovitud tulemuseni jõuda. Hiljemalt enne hoonete projekteerimist teostada radooniriski uuring, et vajadusel oleks võimalik projekteerimisel kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks (vastava vajaduse ilmnemisel) vajalikke meetmeid rakendada.

Planeeritud elamukruntidel on päikesepaneelid lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele. Katusele paigaldatavad päikesepaneelid ning muud tehnoseadmed võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse. Tehnoseadmed tuleb paigaldada hoonetega sobivalt ning võimalikult visuaalselt varjatult.

Kruntidel, kus on planeeritud maa-alune korrus, on võimalus rajada maa-alune varjend, varjendite kavandamisel tuleb lähtuda hetkel kehtivast seadusandlusest.

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

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Stratum OÜ on 2024. a koostanud liikuvusuuringu, milles on esitatud liiklusprognosis 2040+ aastaks arvestades piirkonnas kehtivate ja koostatavate planeeringutega. Arvutused näitavad, et perspektiivne teedevõrk suudab autoliikluse planeeringualal ja lähialal teenindada rahuldaval tasemel. Probleemid algavad Tartu linna pool alates Narva mnt - Vahi tn ristmikust, nagu need on olemas juba olemasolevas olukorras. Narva mnt (Kõrveküla – Tartu tee) – Ermi – Keskuse tee olemasoleva ringristmiku teenindustase on õhtusel tipp-tunnil C, mis on märk ristmiku läbilaskevõime ammendumisest. Ringristmikute teenindustasemete (ehk ooteaegade) eripära seisneb selles, et liikluse kasvades on teenindustase pikalt väga hea (A). Küllastuspunkti juures muutub teenindustase aga kiiresti halvemuse suunas, isegi kui liikluse juurdekasv on väike.

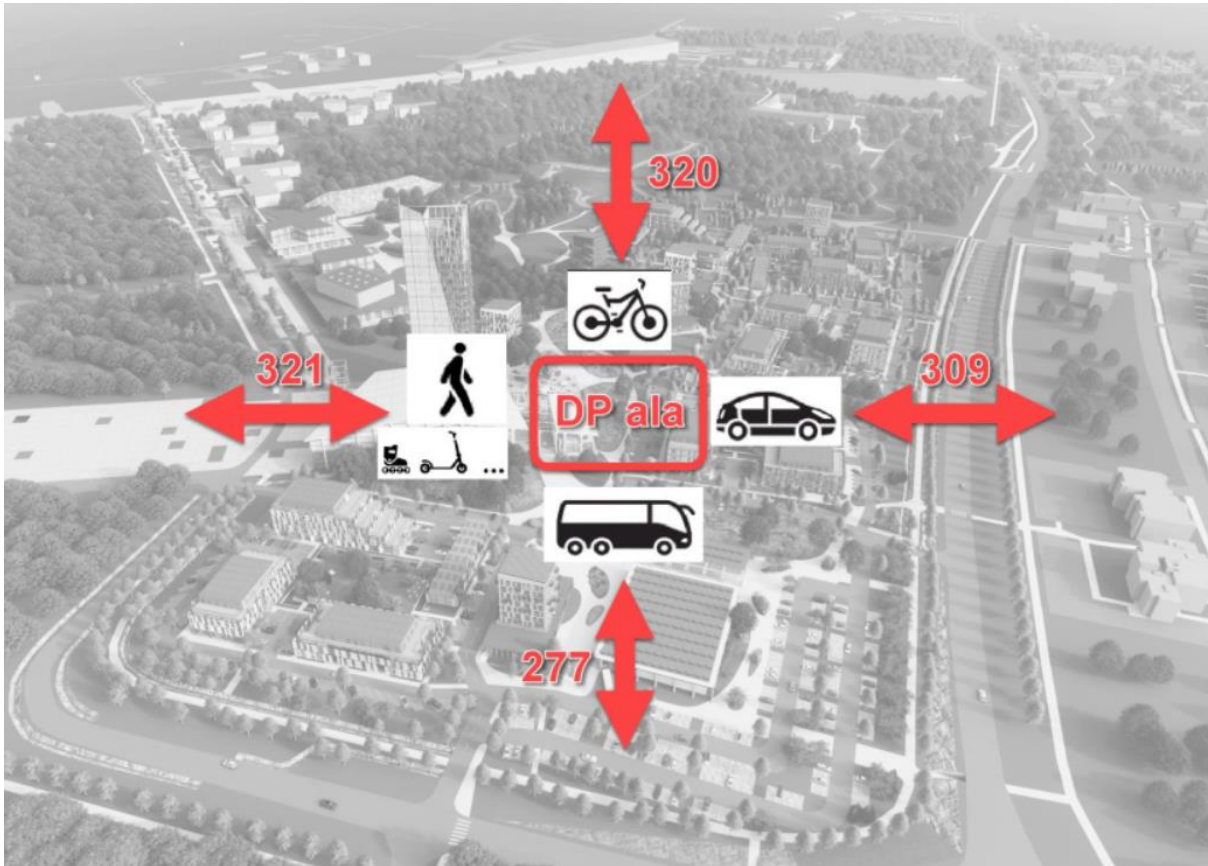
Oluline on märkida kaubanduse mõju Narva mnt – Keskuse tee – Ermi tn ringristmikule ja töö alaga seotud liiklusele. Hommikusel tipp-tunnil kaubandus üldjuhul ei tööta või on klientide arv väike. Õhtusel tipp-tunnil on kaubanduse külastatavuse tippaeg ning kaubandusettevõtete juurdepääsud asuvad ringristmiku mõlemal harul (Narva maanteel ja Ermi tn). Käesoleva planeeringuala ja teiste Raadi alevi arenduste puhul on tähtis teedevõrgu täiendamine. Autoliikluse prognoosis aastaks 2040+ on mudelis nii Idaringtee (kuni Jõhvi maanteeni) ja Tartu põhjapoolne übersõit. Need kaks annavad Tartu valla lõunaosale valiku, kuidas sõita Tartu linna lõunapoolsele osale, ühelt või teiselt poolt linna. Liiklusmudelist on näha, et Raadi alevist Tähtvere tööstusparki poole sõidetakse mööda põhjapoolset übersõitu ning põhjapoolse übersõidu mõju on isegi kaugemale – Lääneringtee (nn põhjapoolne übersõit, Jõhvi-Valga maantee ühendamine Tiksoja liiklussõlmega) äärsete aladeni.

Tõenäoliselt on kõige kriitilisem ajaperiood enne Tartu põhjapoolse übersõidu ja Idaringtee valmimist. Siis on Raadi alevis täiendavad mahud osaliselt või täielikult realiseerunud, kuid alternatiivseid marsruute ei ole. Probleemi leevendamiseks tuleb tegeleda nende asjadega, mille osas on Tartu valla otsustusõigus – kergliiklusteed, ühistranspordi korraldamine, teenuste pakkumine Raadi alevis sees jne. Aja jooksul tuleb tihendada bussiliini (nr 7) graafikut ehk takti. Raadi alevi asustustiheduse suurenemisel peab üle minema liikluse tippaegadel 15 minutise (4 bussi tunnis) või 10 minutise (6 bussi tunnis) takti peale. See annab eelise ajaliselt täpsemaks ajaks sihtkohta jõudmisel ning suurendab ka veovõimet.

Raskeliikluse osa Narva maanteel eeldatavalt väheneb, kuna Tartu linna naabruses sõiduautode liiklus siiski kasvab.

Tänavatele planeeritud jalgratta- ja jalgteed ning olemasolevad jalgratta- ja jalgteed Kõrveküla-Tartu tee ja Narva mnt ääres ning Ermi tänava ja Roosi tänava ääres võimaldavad planeeringualale väga hea juurdepääsu ka jalgsi ning jalgrattaga nii Tartu linna kui ka Kõrveküla keskusega, mis leevendab võimalikke välja toodud autoliiklusest tekkida võivaid probleeme. Planeeringualalt võiks perspektiivse liikumisviisi jaotuse järgi igapäevasel liikuda kuni 641 inimest, jalakäijate ja jalgratturite osa on praktiliselt võrdne (50% / 50%). Jalakäijate ja jalgratturite hulga osas on reaalne jaotus ilmselt rohkem jalgratta kasuks, kuna 321 jalakäija jaoks ei ole planeeringualal ja lähialal (1 km ringi) sees sihtkohti –

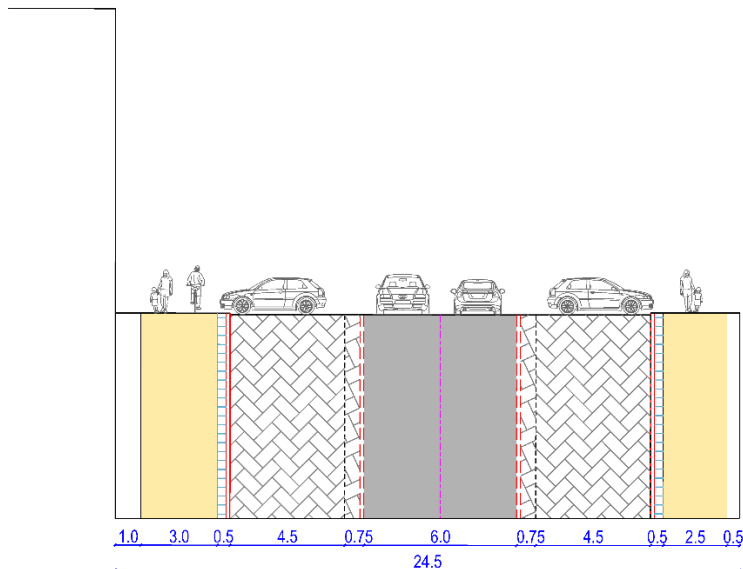
eriti vanuserühma 20-64 osas. Suurim kergliiklejate grupp on tavaliselt koolilapsed ehk ehitatavasse Keskuse tee kooli saab nii jalgsi kui ka jalgrattaga. Tartu kesklinnas tööl käimiseks on jalgratas sobilik liikumisviis. Kasutatavus sõltub planeeringuala välistest teguritest – eeskätt sellest, kuidas arendatakse Tartu linna jalgrattateede võrku. Üks tegur jalgrattakasutuse osas võib olla ka Narva mnt töus – allamäge hommikul tööle minna on hea, õhtul tagasi tulla mitte nii meeldiv.



Skeem 4. Planeeringuala igapäevaste liikumiste illustatsioon (Startum OÜ, töö nr 2024-T032; taustapilt Mõisanurme planeeringu eskiis, Arhitekt Must).

Planeeritud elamukruntidele juurdepääsuks on planeeritud planeeringuala läbiv avalik tänav (Pos 20), mis on ühendatud lääne suunast Kõrveküla – Tartu teega ning põhja suunast Ermi tänavaga (Kõrveküla-Tartu kergtee L9), kuhu on planeeritud ka ringristmiku rajamise võimalus. Lisaks on planeeritud eraomandisse kavandatud kruntide sisesed teed, kus ei tohi piirata teede avalikku kasutamist, kuid mille hooldamine on krundi omanike kohustus. Tänavad on planeeritud koos parkimiskohtadega, ühel pool tänavat on 2,5 m laiune jalgtee ning teisel pool tänavat 3 m laiune jalgratta- ja jalgtee. Näitlik tänava ristlõige on esitatud skeem 5. Pos 4 on planeeritud juurdepääsutee Kõrveküla – Tartu teelt ning Pos 3 on planeeritud juurdepääsutee Ermi tänavalt. Planeeringu joonistel esitatud tänava lahendus, sh krundi juurdepääsude asukohad, on näitlikud ning seda tuleb projekteerimisel täpsustada lähtudes arhitektuurivõistluse võidutöös esitatud põhimõtetest. Samuti täpsustatakse projekteerimisel kruntide siseste hoovialade teede lahendus lähtudes arhitektuurivõistluse võidutöös esitatud põhimõtetest (kaarjad, looklevad teeservad). Projekteerimisel on oluline kasutada tänavahaljastuses eriliigilist ja eririndelist nii heitlehistest kui igihaljastest taimedest haljastuse lahendust, mis on kombineeritud inimese heaolu jaoks vajalike pinkide ja muude tänavaelementidega.





Skeem 5. Näitlik tänava ristlõige.

Joonisel 4 on esitatud Kõrveküla – Tartu teega ristumise nähtavuslad, kus ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

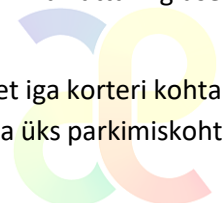
Pos 11...Pos 17 juurdepääsude rajamiseks on vajalik korrigeerida koostöös Ermi tänava projekti autoritega projekteeritud tänava lahendust. Koos Pos 11 krundi väli-alade projektiga tuleb lahendada ühtse tervikuna ka krundist ida suunda jääva stardiraja otsas paikneva väljaku ala. Projektiga lahendada Ermi tänava äärsete bussipeatuste ning rendirataste terminalide paiknemine.

Kõrveküla – Tartu teele on kavandatud sõiduradade vaheline eraldusriba põhjapoolse mahasõidu piirkonnas, mis võimaldab mahasõidu parempöördega ning kahele poole teed on kavandatud bussipeatuste asukohad. Joonistel 4 ja 5 on Kõrveküla – Tartu tee ääres näidatud mõlemas sõidusuunas kaks võimalikku bussipeatuste asukohta, projekteerimisel tuleb valida sobivaimad bussipeatuste asukohad, kummaski sõidusuunas üks bussipeatus. Suurimaks lubatud sõidukiiruseks on Kõrveküla – Tartu teel ette nähtud 50 km/h, mujal planeeringualal 30 km/h.

Kõrveküla – Tartu tee idaküljele ning Ermi tänavale kuni ristumiseni Stardiraja tänavaga, kus algab Ermi tänava projekti kohane väljaku ala, on planeeritud 3 m laiune kahe-suunaline jalgrattatee ning 2,5 m laiune kõnnitee, mis on peamiseks jalakäijate ja jalgratturite liikumisteks. Perspektiivselt on kavandatud praeguse 2,5 m laiuse jalgratta- ja jalgteel asemele eraldatud jalgrattatee ja jalgteel rajamine ka Kõrveküla – Tartu tee vastaspoolele. Jalgrattatee ja jalgteel vahele tuleb rajada teekattest erineva pinnakattega eraldusriba. Erakruntide siseselt on märgitud sõiduteed ja jalgteed, kus tuleb tagada avalik liikumine. Kõik jalgteede ja jalgrattateede ristumised sõiduteega tuleb teha tõstetuna jalgteel või jalgrattateel tasapinda, mis on ka liikluse rahustamise meetmeks.

Krundil tuleb tagada vastavalt normatiivile (EVS 843) vähemalt kaks jalgrataste parkimiskohta iga korteri kohta, äripindade jalgrataste parkimiskohad tagada vastavalt äripinna funktsioonile ja brutopinnale vastavalt normatiivile. Rattaparklate asukohad lahendada projekteerimisel. Jalgrataste parkimiskohad võivad asuda sissepääsude läheduses, varjualustes või ka hoonete siseselt. Pos 20 tänavamaale ja/või Ermi tänavale on projekteerimisel võimalik kavandada Tartu linna rattaringluse jaam.

Hoonestuse ja sõiduaudode parkimise projekteerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et iga korteri kohta peab olema vähemalt 1,2 parkimiskohta ning lisaks igal krundil kaheksa korteri kohta üks parkimiskoht



külalistele. Äri- ja ühiskondlike pindade puhul lähtuda keskusele seatud parkimisnormatiivist (EVS 843), ärihoonete puhul 1 koht 100 m² hoone brutopinna kohta ning ühiskondlikes hoonete 1 koht 90 m² brutopinna kohta. Avaliku tänavamaaga Pos 20 piirnevatel kruntidel on lubatud osa parkimiskohti rajada tänavamaale, selle kohta sõlmitakse servituudileping. Joonisel 4 on iga krundi (v.a Pos 12...Pos 17) parkimiskohad tähistatud eraldi värvi numeratsiooniga, seejuures on eristatud ka külaliste vajalikud parkimiskohad (projekteerimisel võib asukohti muuta). Osadel kruntidel on osa parkimiskohtadest kavandatud maa-aluses või pool maa-aluses hoone all olevas parklas. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine, mida võib projekteerimisel täpsustada ja muuta. Tabelis 1 on esitatud näitlik parkimisarvutus lähtuvalt planeeritud korterite arvust ning äri- ja ühiskondlike pindade suurusest lähtuvalt arhitektuurivõistluse võidutööst (va Pos 12...Pos 17, kus planeeringulahendus on võidutööst oluliselt erinev), parkimiskohtade arv tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt projekteeritavast korterite arvust ning brutopinnast ning planeeringus välja toodud normatiivist. Pos 12, 13, 15 ja 16 on arvutuses lähtunud ühiskondliku hoone parkimisnormatiivist, kui suurema kohtade vajadusega funktsioonist. Pos 1 on arvutuses arvestatud äripinnaga esimese korruse mahus ning maksimaalse võimaliku korterite arvuga. Joonisel 4 on esitatud arvutusele vastav kohtade arv, sh Pos 1 arvutuslikust kohtade arvust suurem parkimiskohtade arv.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus.

planeeritud krunt	korterite arv	äri/ühiskondlik pind bruto m ²	kohtade arv korteritele (1,2 kohta/korter)	külaliste kohtade arv (1 koht/8 korterile)	kohtade arv äri (1 koht /100 m ²)	kohtade arv ühiskondlik (1 koht /90 m ²)	normatiivne kohtade arv kokku
POS 1	118	5700	142	15	57	-	246
POS 2	33	340	40	4	3	-	47
POS 3	118	179,5	142	15	2	-	158
POS 4	118	179,5	142	15	2	-	158
POS 5	118	179,5	142	15	2	-	158
POS 6	118	179,5	142	15	2	-	158
POS 7	118	179,5	142	15	2	-	158
POS 8	66	680	79	8	7	-	94
POS 9	66	680	79	8	7	-	94
POS 10	33	340	40	4	3	-	47
POS 11	124	11715	149	16	117	-	399
POS 12	-	15185	-	-	-	169	169
POS 13	-	14215	-	-	-	158	158
POS 14	-	7660	-	-	-	85	85
POS 15	-	5860	-	-	-	65	65
POS 16	-	14215	-	-	-	158	158
POS 17	-	7660	-	-	-	85	85

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



Elektriauto laadimistaristu paiknemine lahendatakse projekteerimisel vastvalt Ehitusseadustiku §-le 65¹ või planeeringu elluviimisel kehtiva seaduse kohaselt. Elektriautode laadimiskohti mitte rajada Pos 20 tänavamaale, soovitav on elektriautode laadimiskohad rajada hoonetealustesse parklatesse.

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

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala väärtuslikum olemasolev kõrghaljastus on teede äärde istutatud puuderead, mis tuleb säilitada või asendada. Mujal on soovitav säilitada olemasolevad puud, mis ei jää planeeritud tee kohale ega sellele liigselt lähedale.

Planeeritud kruntidel tuleb tagada järgnevad haljasalade (sh mängu- ja puhkealad, kraavid ja viibetiigid) osakaalud krundi pindalast: Pos 1 – 20%; Pos 2 – 30%; Pos 3 – 24%; Pos 4...Pos 7 – 30%; Pos 8 – 27%; Pos 9 ja Pos 10 – 30%; Pos 11 – 25%. 25% haljasalast peab moodustama kõrghaljastus (puude võrade alune ala). Pos 12...Pos 17 määratakse haljastuse osakaal projekteerimisel.

Täiendava haljastuse rajamine tuleb lahendada terviklikult projekteerimisel, planeeringuga ei määrata haljastuse asukohti. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimisalade liigendamise kõrghaljastusega. Pos 20 ning kruntide siseste teede ääres tuleb kavandada lisaks pingid ja prügikastid.

Pos 18 ja Pos 19 on planeeritud avalikud pargialad, kus tuleb projektiga ette näha haljastus ning puhke- ja spordiinventar erinevas vanuses sihtrühmale (lapsed, noored, täiskasvanud, vanemad inimesed) – nt kaks liivakattega võrkpalliväljakut ja multispordiväljak (sh jalgpallivärvad ja korvpallirõngad) Pos 19 asub olemasolev madalseikluspark, mis säilib. Joonisel 4 on esitatud näitlik rajatiste paiknemine, mille asukohta võib projekteerimisel täpsustada. Pos 1...Pos 10 tuleb väikelastele mõeldud mängurajatised rajada krundi sisse. Planeeringualal olevas Majoraadi pargi alal asub Mõisanurme maaüksuse lõunapiiril koerte jalutusväljak, mis on kavandatud säilitada.

Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka põõsaid-puhmaid. Haljastus peab olema rikkalik, murupinda kavandada minimaalselt. Eelistada põõsarinde lausistutamist ning puid. Liigivaene, üheülbaline haljastus ei ole lubatud. Eelistada looduslikult reguleeruvaid haljastuse lahendusi intensiivset hooldust vajavatele, kavandada osa rohealadid ka niidulikeks. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest puudest ja lehtpuudest. Haljastuse lahendusega tuleb siduda ka sademevee käitlemiseks vajalikud nõvad.

Elamukvartalite sisesed haljasalad koos jalgteega peavad ühendama elamukvartali haljasalad tervikuks. Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega.



Piirdeaedu planeeritud kruntide piirile ei ole lubatud rajada. Lubatud on koos hoone projektiga kavandada hoovialadel väiksemate alade (nt terrasside) piiramist arhitektuurselt sobivate piiretega.

Igale planeeritud hoonestatavale krundile tuleb rajada vähemalt üks ühine jäätmete kogumise koht maa-aluste kogumismahutitega. Mahutite maht ja arv määratakse projekteerimisel vastavalt kehtivatele nõuetele. Joonisel 4 on esitatud näitlik jäätmete kogumise kohtade paiknemine, mida täpsustatakse projekteerimisel vastavalt hoonete ja teede paiknemisele ning ala kujunduslahendusele. Igal krundil on joonisel 4 esitatud näitlikuna vähemalt 13 m² suurune jäätmete kogumise koha ala.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

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

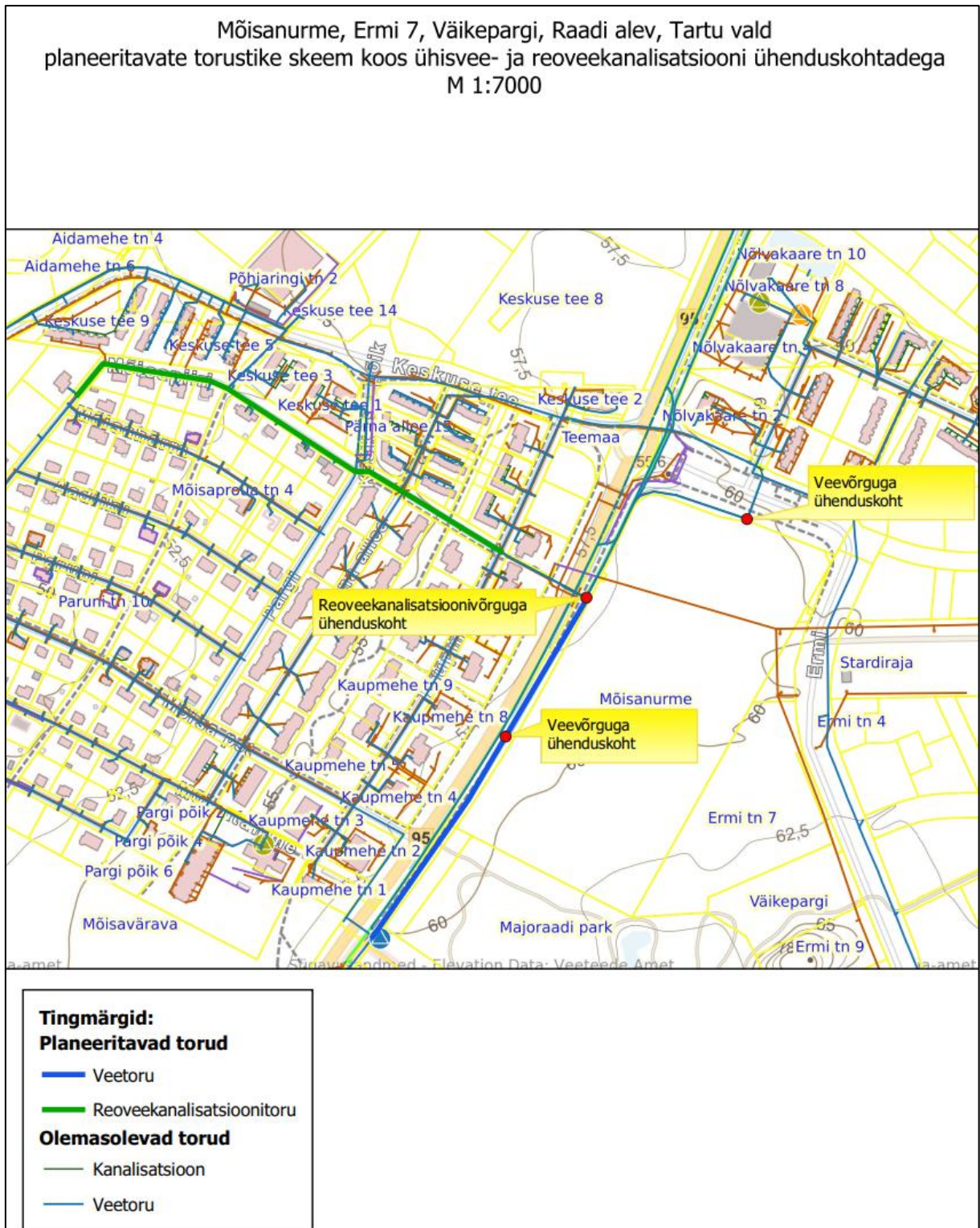
2.7.2. Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud lähtuvalt AS Tartu Veevärgi tehnilistest tingimustest nr 26ARE-2-DT-8 ning Altren Projekt OÜ koostatud eskiislahendusest.

Planeeritud hoonete veega varustamiseks on planeeritud De 225 veetoru Kõrveküla-Tartu kergtee L9 tänavamaale alates Mõisanurme kinnistu kohal paiknevast De 225 veetorust kuni Majoraadi tee kinnistu kohal asuva De 225 veetoruni (vt ka Skeem 6). Planeeritud avalikule tänavamaale ning kruntide sisestele avalikuks kasutuseks planeeritud teedele on planeeritud ringistatud veetoru ühendustega Kõrveküla-Tartu kergtee L9 planeeritud De 225 veetoriga ning teiselt poolt Kõrveküla-Tartu kergtee L9 olemasoleva De 225 veetoriga. Pos 12...Pos 17 krundid on planeeritud veega varustada Ermi tänav L1 veetorustikust De 225. Igale planeeritud hoonetele on kavandatud eraldi veeühendustoru kruntide sisestele ühiste juurdepääsuteede alale planeeritud veetorustikust või tänavamaale planeeritud veetorustikust. Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud ühisveevõrgu torustikul paiknevad tuletõrjehüdrandid planeeritud tänavale ning Pos 6 ja Pos 7 krundi piirile ühise juurdepääsutee alale. Planeeringualale rajatavate uue veetorustike puhul ei registreerita hüdrante enne kui ehitusjärgselt selgub tegelik vooluhulk. Kui mõõtmise tulemusel on vooluhulk ≥ 10 l/s, on võimalik läbipesukaevude registreerimine hüdrantidena. Üle 10 l/s vooluhulga AS Tartu Veevärk hüdrantist ei taga. Juhul kui läbipesukaev ei ole võimalik hüdrantidena registreerida, tuleb hoonete tulekustutusvee varustus lahendada kinnistu-siseselt (näiteks mahuti või tiigi baasil).





Skeem 6. AS Tartu Veevärgi tehniliste tingimuste lisana 2 esitatud ühenduskohtade skeem.

2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide reovesi on planeeritud lähtuvalt AS Tartu Veevärgi tehnilistest tingimustest nr 26ARE-2-DT-8 ning Altren Projekt OÜ koostatud eskiislahendusest suunata ühisreoveekanaliseerimisele.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tellitud reoveekanaliseerimise eesvoolu toimimise analüüs/modelleerimine täiendava vooluhulga lisandumisel kuni linna reoveekollektoritorustikuni Emajõe tn 15h. Analüüsi tulemusel selguvad vajalikud tegevused, mille elluviimine planeeringust

huvitatud isiku poolt on planeeringu elluviimise eelduseks. Kui analüüsi tulemustest nähtub, et see on tehniliselt võimalik ja otstarbekas, võib vajalikke tegevusi ellu viia etapiviisiliselt.

Detailplaneeringu rakendamise eelduseks on reoveekanaliseerimise eesvoolu läbimõõdu suurendamine Mõisapiiri tänaval. Mõisapiiri tänavale on planeeritud De 315 reoveekanaliseerimistorustik alates Kaupmehe tn kuni Mõisapiiri tn 9 (vt Skeem 6).

Ühenduskohad olemasoleva torustikuga on Kõrveküla-Tartu kergtee L9 tänavamaal asuv reoveekanaliseerimistorustik De 250 ning Ermi tänavale projekteeritud reoveekanaliseerimistorustik. Pos 12...Pos 17 reoveekanaliseerimise ärajuhtimiseks on vajalik Ermi tänavale varem projekteeritud torustike rajamine. Igale hoonele on planeeritud eraldi ühendustoru krundiga külgnest peatorustikust. Maapinna kõrgused peavad võimaldama iseoolset kanalisatsiooni hoonete maapealsetelt korrustelt. Tagatud peavad olema ühiskanalisatsiooni paisutustaseme nõuded.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt ärajuhitava sademevee vooluhulka (l/s) kinnistutel piirata. Soovitav on võimalikult suures osas sademevesi akumuloida ja kasutada tarbeveena krundi siseselt. Kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks ning valingvihma aegse äravoolu reguleerimiseks näha kruntidele projekteerimisel ette puhvermahud (torud, mahuti, tiik vmt), kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendavat maapinna vertikaalplaneerimist. Planeeringu koostamise käigus on Altren Projekt OÜ koostanud planeeringuala sademeveekäitluse analüüsi ja eskiisprojekti, millest lähtuvalt on joonisel 5 esitatud põhimõtteline sademevee käitluse lahendus ning olulisemate sademevee viibealade (viibetiigid, kraavid) asukohad hoonete vahelistele haljasaladele. Puhverusalade suurus ja kujud tuleb täpsustada projekteerimistöde käigus lähtuvalt hoonete täpsest asukohast ja teedest. Katustel tulenev sademevesi on kavandatud suunata otse viibetiikidesse, parkimisaladelt tulenev sademevesi on planeeritud suunata läbi viibetiikide juurde kavandatud õlipüüdurite viibetiikidesse ning osaliselt otse sademevee torustikku. Sademevee eesvooluks on Kõrveküla – Tartu teel olev sademeveekanaliseerimise torustik. Ermi tänavale on projekteeritud sademeveetorustik Tinter-Projekt OÜ tööga nr 61-21-VK.

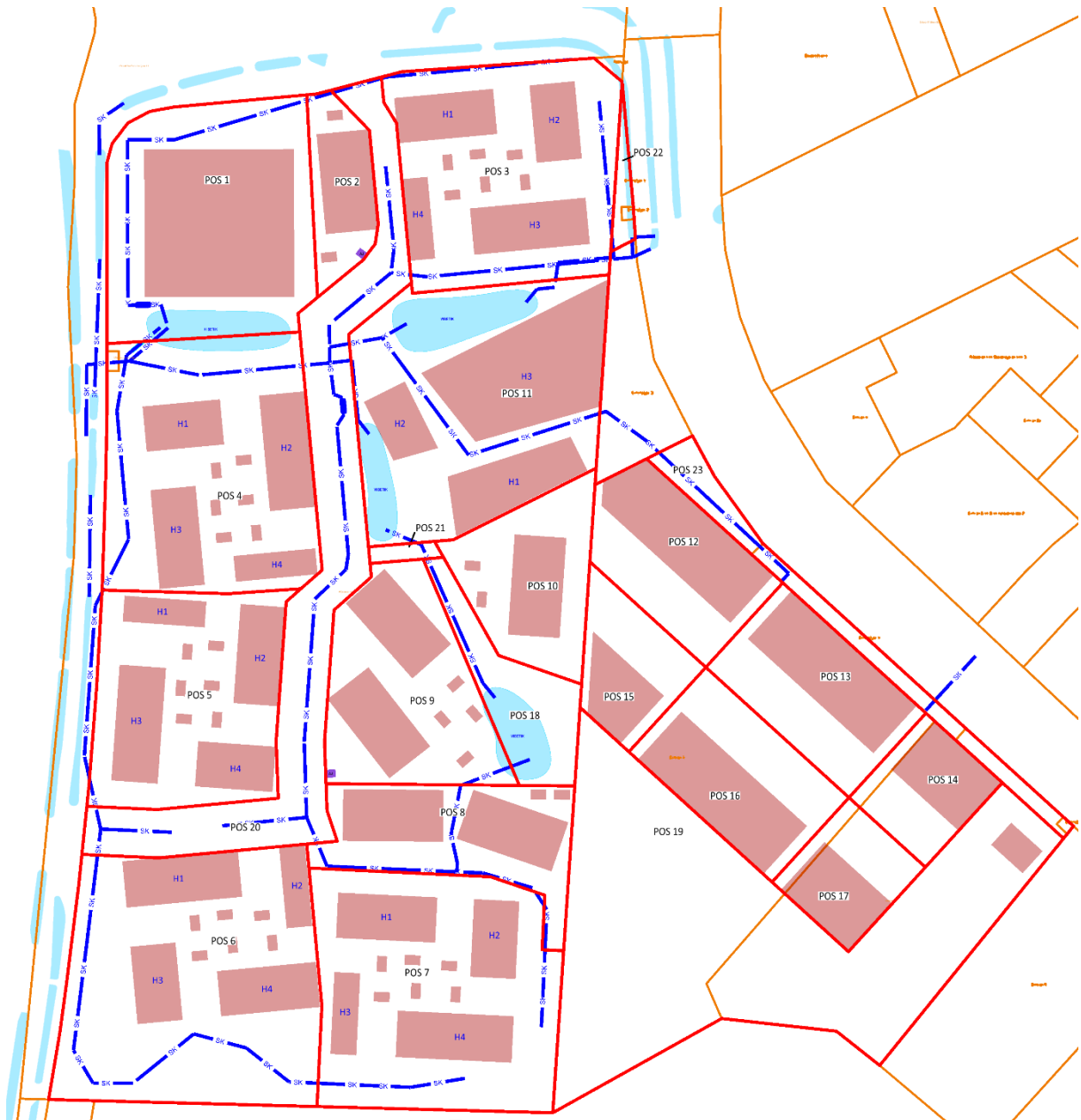
2024. a on tehtud kogu Raadi alevi piirkonna sademevee käitlemise modelleerimine (Altren Projekt OÜ, töö nr 24067), mis näeb ette Stardiraja tänavat ja Ermi tänavat suunast kollektoreesvoolude rajamise läbi praeguse Mõisanurme maaüksuse. Läbi Pos 3 ja Pos 11 kruntide ning Pos 20 tänavamaa kuni Tartu-Kõrveküla teel oleva sademeveekanaliseerimise torustikuni on planeeritud piirkonna sademevee eesvoolukus olevate sademeveetorustike asukohad, mille rajamine on Tartu valla kohustus. Torustik on projekteeritud Altren Projekt OÜ tööga nr 25073.

Tagada tuleb olemasolevate Kõrveküla-Tartu tee kraavisüsteemide töö, planeeritud juurdepääsude asukohas on ette nähtud truubid.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Parkla ja muu võimaliku õlireostusega platside sademevee puhastamiseks on ette nähtud I-klassi õlipüüdurid.

Järgneval skeemil on esitatud sademeveekanaliseerimise torustikud ning kraavid ja viibetiigid, mis peale väljaehitamist jäävad Tartu valla omandisse. Torustike, kraavide ja viibetiikide asukohad täpsustatakse projektiga.



Skeem 7. Valla omandisse jäävate sademeveekanaliseerimise torustiku (tumesinise joonega), kraavid ja viibetiigid (helesinise tooniga).

2.7.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 482354. Pos 2 ja Pos 9 krundile on planeeritud uue elektrialajaama rajamine, mis on planeeritud 10 kV maakaablitega ühendada sisselõikena "AJ9706-AJ14286" alajaamade vahelisest 10 kV kaabelliinist ning kahe 10 kV maakaabelliiniga Ülejõe 110/35/10 alajaamast (Roosi 80, Tartu linn).

Uuetest planeeritud alajaamadest on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid planeeritud kruntideni. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundi siseste teede äärde 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid ja alajaam peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Kruntide sisene valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning alade kujunduslahendusele. Teede äärde on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabel, valgustite paiknemine tuleb lahendada projektiga. Tänavad tuleb valgustada mustal mastil olevate valgustitega.

Avalike teede, sh jalgratta- ja jalgteede valgustus ning erakruntide siseste avalikult kasutatavate teede valgustus lahendatakse eraldi liitumise kaudu, mis kuulub vallale. Vältida tuleb ülemäärast valgustamist, valgusreostust.

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

2.7.5. Soojavarustus ja jahutus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada kaugküttega. Vastavalt Gren Tartu AS tehnilistele tingimustele nr 158/24 kaugküttega liitumine võimalik Ermi tn 11 asuva soojustorustiku vabalt otsalt ning Ermi tänaval (Kõrveküla-Tartu kergtee L9) asuva soojustorustiku sobivalt lõigult). Lisaks on planeeritud soojustorustiku ühendamise võimalus Stardiraja tänava torustikuga. Soojustorustik on planeeritud kõikide planeeritud hooneteni.

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

Hoonete projekteerimisel tagada elamispindadel jahutusseadmete paigaldamise valmidus ning äri ja ühiskondlikel pindadel tagada jahutusseadmete paigaldamine. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid ning võimalusel vältida seadmete paigutust lähimate teiste eluhoonete poolsele küljele ja/või rakendada müra levikut tõkestavaid meetmeid.

2.7.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39177203. Planeeritud on sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus kuni planeeritud hooneteni alates sidekaevust nr 5286, mis asub Ermi tänaval planeeringuala põhjaservas. Projekteerimisel näha igale kinnistule ette individuaalsed sidekanalisatsiooni mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

2.8. Kujad

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

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamise (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

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

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

Kajaja Acoustics OÜ koostatud liikluse müra hinnangu tulemusena on leitud järgnev (terviklik hinnang on esitatud planeeringu lisana):

- planeeringualale kavandatavate hoonete teepoolsetel aladel on täidetud Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud III kategooria piirväärtuse nõuded. Hoonete hoovipoolsetel õuealadel, mänguväljakutel ning pargi juures on täidetud määrusega kehtestatud III kategooria sihtväärtuse nõuded;
- projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb valida minimaalselt selliselt, et tänava poole jäävate mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirete ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{tr,s,w} + C_{tr} \geq 40 \dots 45$ dB, olenevalt projekteeritava hoone ruumide otstarbest ja lubatud liikluse müratasemest siseruumides ja välispiirdele mõjuvast liikluse müratasemest.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ toodud müra normtasemete ning ultra- ja infraheli piirtasemete tagamisega.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ esitatud vibratsiooni piirväärtuste tagamisega. Planeeringualal tuleneb võimalik vibratsioon eelkõige tihedama liiklusega Tartu-Kõrveküla tee liiklusest.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimise ja/või kasutada tarbeveena krundi siseselt, sademevett mitte lasta valguda naaberkruntidele. Planeeringualalt, sealhulgas parklastest, ärājuhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, mis tuleb eelistatult rajada maa-alustena või paigutada jäätmemajja. Joonisel 4 on esitatud näitlikud jäätmete kogumise asukohad, mida täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete ja rajatiste täpselt paigutusest. Äri ja ühiskondlikel kruntidel (Pos 1, Pos 11 kuni 14) tuleb jäätmekonteinerid paigutada hoone siseselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringuala lõunaosa ulatub III kategooria kaitsealuse kahepaikse tiigikonna (Pelophylax lessonae) elupaik (EELIS kood KLO9107657). Keskkonnaameti teatel (kiri nr 6-5/24/13202-2) arvatakse praegusest tiigikonna elupaigast (KLO9107657) välja põllumassiivi osa, mida varasemalt elupaiga olemasolul ei eksisteerinud. Tartu Vallavalitsuse tellimusel koostati 2023. aastal „Majoraadi pargi kahepaiksete, nende elupaikade ja võimalike leevendusmeetmete rakendamise uuring“ (koostajad Elin Soomets-Alver, Riinu Rannap, mille eesmärgiks oli muuhulgas töötada välja tegevuskava kahepaiksete suunamiseks arendatavatelt aladelt (Mõisanurme, Ermi tn 7 ja Väikepargi kinnistud) eemale, nt Raadi looduskaitsealale. Projekti koostamisel, sh tiikide projekteerimisel, tuleb arvestada nimetatud

uuringuga ning konsulteerida vastavate liikide spetsialistiga, et tagada sobivad kallaste kalded jms asjakohased meetmed kahepaiksete sigimise ja rände soodustamiseks.

Vältimaks ja vähendamaks lindude kokkupõrkeid hoonetega, on soovitatav mitte kavandada hoonetele suuri klaaspindu või kasutada lahendusi, mis muudavad klaasi lindudele nähtavaks ja ohutuks. Keskkonnaameti on andnud järgnevad soovitusel:

1. klaaspindade vähendamine seal, kus see pole vajalik;
2. materjali valikul klaasi läbipaistvuse ning peegeldusvõime vähendamisest. Klaasi peegeldusvõime peaks soovitatavalt olema alla 15%;
3. visuaalsete märgiste või visuaalsete märgistega klaasi kasutamisest. Abi võiks olla ka kleebistest (horisontaalsed või vertikaalsed triibud (vähemalt 5 mm laiused), ka muud kujutised, aga need peaksid olema suhteliselt tihedalt (elementide vahemaa ei tohiks ületada 10 cm). Efektiivsuse tagamiseks peab märgistus katma klaaspinna lausaliselt ja olema üsna tihe ja kontrastne;
4. paigutada klaasid mitte vertikaalselt, vaid 20-40° ettepoole kaldu. Põhjenduseks tuuakse, et sellisel juhul peegeldavad klaasid mitte linde ligi meelitavaid puid, vaid maapinda;
5. tehisolgustuse kasutamise vältimine;
6. kasutada tänavavalgusteid suunaga ülevalt alla.

Suuresti sõltubki lindude hukkumise tõenäosus hoonete arhitektuuris lahendusest. Nn linnusõbraliku arhitektuuriga on võimalik kokkupõrgete tõenäosust oluliselt vähendada. Võimalik on kasutada ka klaaspindade ees sobilikke võresid, reste, sirme, võrke, kilesid või muid sarnaseid katendmaterjale. Kuna kõrgemate hoonete puhul võib olla hoonete teatav valgustamine nõutav ohutusnõuete tõttu, siis tuleks kasutada võimalusel strobovalgustust. Tegemist on sel juhul ka energiasäästu võimalusega.

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

- detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha detailplaneeringu realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid, kaitsealuste liikide elupaikasid planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, kuid see ei too kaasa ülenormatiivseid tasemeid;
- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.



2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud kruntide sisse jäävatele juurdepääsuteedele, parklate manööverdusaladele, jalgteedele ning jalgratta- ja jalgteedele on joonisel 4 esitatud ulatuses isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus teede ühiseks kasutamiseks. Planeeritud hoonete vahelistel haljasaladel ja mänguväljakutel määratakse vajadusel täiendavad servituudialad projekteerimise järgselt.

Pos 20 ja Kõrveküla-Tartu kergtee L9 avalikule tänava maale planeeritud parkimiskohtadele ja manööverdusaladele, mis kuuluvad planeeritud hoonete juurde, on vajadus määrata isiklik kasutusõigus parkimiskoha kasutaja kasuks. Avalikele tänavamaale jäävate parkimiskohtade ning manööverdusalade hooldamise kohustus on vastava krundi omanikul, kelle kasuks on isiklik kasutusõigus seatud.

Pos 11 on vajalik tagada jalakäijate ja jalgratturite läbipääs suunal Pos 24, Pos 11 - Ermi haljak 3. Vastavat maa-ala ei ole joonisel tähistatud, kuna läbipääsu asukoht on projektlaheandusest. Oluline on, et üle krundi Pos 11 on tagatud vähemalt kolme meetri laiuselt ida-lääne-suunaline liikumine nii Ermi haljak 3 - Pos 21 kui Pos 1 suunal.

Planeeritud kruntide sisestele tehnovõrguliinidele ja elektrilajaamadele ning sademevee viibealadele on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Väljaspool planeeringuala on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud kaugküttetorustikule Ermi tn 9 ja Ermi tn 11 maaüksustele kaugküttevõrgu valdaja kasuks.

Servituudialad on esitatud joonistel 4 ja 5.

2.12. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.13. Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

Mõisanurme–Ermi tn 7–Väikepargi maaüksuste ning lähiala detailplaneering on oluline samm Raadi alevi kujundamisel mitmeotstarbeliseks kohalikuks keskuseks. Planeeringualale kavandatakse kuni 1030 korterit, äri- ja ühiskondlikke hooneid ning avalikke haljasalasid. Lahendus põhineb 2023. aastal toimunud arhitektuurivõistluse „Sini-rohe saarestik“ võidutööl, mis loob mitmekesise ja kvaliteetse ruumistruktuuri. Planeering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringu 2035 arengusuundadega, rõhutades segahoonestuse, kvaliteetse avaliku ruumi ja rohevõrgustiku arendamist tiheasustusaladel.

Planeering toob piirkonda märkimisväärse arvu uusi elanikke ja suurendab kohalike teenuste nõudlust. Elu- ja äripindade lisandumine loob uusi töökohti nii ehituse kui ka hilisema teeninduse, halduse ja ettevõtluse valdkonnas. See aitab tõsta piirkonna atraktiivsust ettevõtjatele, soodustab väikese ja keskmise suurusega ettevõtete kasvu ning suurendab kinnisvaraväärtusi. Üldplaneeringu järgi on Raadi alevisse kavandatud mitmeotstarbeline keskusalaga tiheasustus, kus elamud ja äripinnad toetavad üksteist ning vähendavad pendelrännet. Planeering vastab sellele eesmärgile, pakkudes äripindadele hästi ligipääsetavaid asukohti ja soodustades kohaliku teenindusvõrgu arengut.

Elanike elukeskkonna kvaliteet paraneb tänu avaliku ruumi lahendustele, sealhulgas mängu- ja spordiväljakutele, haljasaladele ja kergliiklusteede võrgustiku tihendamisele. Planeering loob head eeldused aktiivseks liikumiseks ning avalike teenuste kättesaadavuseks – piirkonnas on juba olemas või ehitamisel kauplused, koolid ja lasteaiad ning lähiajal valmivad uued haridus- ja spordirajatised. Planeeringuala elamute mahus äripindade tegemine ning eraldi ärihoonete tegemine loob võimaluse erinevate tugiteenuste paigutamiseks pinnale. Ühistranspordi peatuste olemasolu ja bussiliinide

tihendamise võimalus toetavad ÜP 2035 põhimõtet tagada kõigile elanikele hea ligipääs igapäevaeluks vajalikele sihtkohtadele. Teatud perioodil enne põhjapoolse ümbersõidu ja Idaringtee valmimist võib esineda liikluskoormuse kasvu, mistõttu on soovitatav rakendada etapiviisilist liikluskorraldust ja soodustada jalgsi ning jalgrattaga liikumist.

Arhitektuurivõistluse võidutöö järgimine tagab kõrge arhitektuurse kvaliteedi ja ühtse terviklahenduse. Hoonegruppide liigendatus, kvartaalse hoonestuse korral siseõuedesse abihoonete ehitamise võimalikkus ja avatud vaated pargialadele loovad visuaalselt meeldiva ning inimhõõtmelise elukeskkonna. Lähedus Eesti Rahva Muuseumile ning Majoraadi pargile avab võimalusi kogukonna- ja kultuuriürituste korraldamiseks ning seob uue arenduse piirkonna kultuurilise identiteediga. Üldplaneering rõhutab kvaliteetse avaliku ruumi loomise tähtsust ja kohapõhise ruumilise lahenduse väärtustamist – käesolev planeering rakendab neid põhimõtteid läbi pargivööndi ja avalike väljakute sidumise ühtseks roheliseks teljeks.

Planeering näeb ette olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise võimalikult suures mahus ning uute haljasalade rajamise ning puude istutamise, mis aitab vältida kuumasaarte teket. Pargi- ja haljastuslahendused toetavad rohevõrgustiku toimimist ja elurikkust, sealhulgas kahepaiksete elupaikade säilitamist ning leevendusmeetmete rakendamist. Sademevee käitlemine põhineb looduslähedastel lahendustel (viibetiigid, haljasalad), mis vähendavad üleujutusrisiki ja toetavad kliimamuutustega kohanemist. Üldplaneeringu kohaselt tuleb arendustes säilitada ja tugevdada rohevõrgustiku sidusust ning kasutada kliimakindlaid lahendusi – planeering on nendega kooskõlas.

Potentsiaalsed negatiivsed mõjud on liikluse müra ja valgusreostus. Liikluse müra vähendamiseks on planeeringuala tänavad kavandatud vähendatud kiirusega 30 km/h, Tartu-Kõrveküla teel kavandatakse kiiruse piiramist 50 km/h. Valgusreostust vältivad tingimused on planeeringuga seatud.

Mõisanurme–Ermi tn 7–Väikepargi detailplaneering on tasakaalustatud ja kooskõlas Tartu valla üldplaneeringu 2035 eesmärkidega. See toetab Raadi alevi kujunemist tiheasustusega mitmeotstarbeliseks keskuseks, kus elamud, äripinnad ja avalikud ruumid loovad sidusa ja atraktiivse elukeskkonna. Planeeringul on valdavalt positiivne majanduslik, sotsiaalne, kultuuriline ja keskkonnamõju, mida saab veelgi võimendada läbimõeldud etapiviisilise elluviimise ja kvaliteetse projekteerimise kaudu.

2.14. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus. Planeeringu elluviimise järgselt peab olema võimalik realiseerida naaberkruntide kehtivaid ehitusõigusi.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste, haljastuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks (v.a Pos 12 kuni Pos 17 kruntide puhul) kui selles osas ei ole sõlmitud eraldi kokkuleppeid.

Erandina on kokku lepitud, et Tartu vald ehitab välja planeeringuala ning teiste Stardiraja tänava äärde jäävate kinnistute eesvooluks olevad sademeveetorustikud, mis läbivad planeeringulahenduse kohaseid krunte Pos 3, Pos 4, Pos 11, Pos 20 kuni Tartu-Kõrveküla tee sademeveekanalisatsioonini. Nimetatud laiemat piirkonda teenindav sademevee magistraalitoru (vt skeem 7) peab olema planeeringuala ulatuses välja ehitatud Tartu valla poolt mitte hilisemalt kui 31. detsember 2029.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tellitud reoveekanaliseerimise eesvoolu toimimise analüüs/modelleerimine täiendava vooluhulga lisandumisel kuni linna reoveekollektoritorustikuni Emajõe tn 15h. Analüüsi tulemusel selguvad vajalikud tegevused, mille elluviimine planeeringust huvitatud isiku poolt on planeeringu elluviimise eelduseks. Kui analüüsi tulemustest nähtub, et see on tehniliselt võimalik ja otstarbekas, võib vajalikke tegevusi ellu viia etapiviisiliselt.

Detailplaneeringu rakendamise eelduseks on reoveekanaliseerimise eesvoolu läbimõõdu suurendamine Mõisapiiri tänaval. Mõisapiiri tänavale on planeeritud De 315 reoveekanaliseerimistorustik alates Kaupmehe tn kuni Mõisapiiri tn 9.

Eesvoolude rekonstrueerimine ja veevarustuse ringistamise nõue kehtib alates esimesest planeeringu realiseerimise etapist.

Huvitatud isiku kohustus on koos Pos 11 krundi välialade projektiga lahendada ühtse tervikuna ka krundist ida suunda jääva stardiraja otsas paikneva väljaku ala, mille välja ehitamise kohustus on krundi Pos 11 hoonestajal. Huvitatud isiku kohustus on omal kulul välja ehitada planeeringulahenduse kohased (tehno)rajatised, teed, haljasalad, puhkerajatised jm planeeringulahendusega ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised. Samuti on huvitatud isiku kohustus ehitada välja ka planeeringuala välised rajatised, kui need on planeeringulahendusega funktsionaalselt seotud ning vajalikud planeeringulahenduse terviklikuks elluviimiseks.

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

Pos 20 ja Pos 21 planeeritud tänava maa ning Pos 18 haljasala maa antakse peale kruntide moodustamist tasuta üle Tartu vallale. Huvitatud isiku kohustus on rajada Pos 18, Pos 19, Pos 20, Pos 21, Pos 22, 95 Kõrveküla-Tartu tee ja Kõrveküla-Tartu kergtee L9 krundile planeeringulahenduse ja projekti kohased rajatised ja haljastus.

Planeering viiakse ellu etappidena, vastavalt Skeem 8. Etappide elluviimise järjekord ja maht võib olla erinev skeemil esitatud numeratsioonist, kui Huvitatud isik ning Tartu vald sõlmivad sellekohase lepingu/lepingu muudatuse. 95 Kõrveküla-Tartu tee ning Kõrveküla-Tartu kergtee L9 transpordimaade väljaehitamise võimalikud etapid on tähistatud vastavalt L1, L2 ja L3. 95 Kõrveküla-Tartu tee etapiviisilise väljaehitamise võimalikkus tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeringu realiseerimisel ning ehitusetappide (vt skeem 8, seletuskirja lõpus) elluviimise osas tuleb arvestada järgmisega:

- esimese etapi esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on et välja on ehitatud vähemalt üks mahasõit kas 95 Kõrveküla-Tartu teelt. Esimese etapi kolmanda ehitatava korterelamu kasutusloa väljastamise eelduseks on muu hulgas, et Pos 19 krundil oleks teostatud planeeringulahenduse ning projektijärgne haljasalade vertikaalplaneerimine. Lisaks peab olema rajatud sõlmekattega jalgteed, haljastus ning välisvalgustus;
- teise ehitusetapi esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on vähemalt kahe mahasõidu väljaehitamine 95 Kõrveküla-Tartu teelt või Kõrveküla-Tartu kergtee L9-lt või on tagatud ajutine juurdepääs Ermi tänava suunal. Ajutine juurdepääs tuleb likvideerida hiljemalt enne seitsmenda ehitusetapi realiseerimise alustamist;
- kolmanda ehitusetapi realiseerimisel tuleb arvestada, et rajatud on vähemalt kaks mahasõitu 95 Kõrveküla-Tartu teelt või üks mahasõit 95 Kõrveküla-Tartu teelt ja ajutine juurdepääs Ermi tänava suunal;



- neljanda ehitusetapi esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et välja on ehitatud kõik 95 Kõrveküla-Tartu tee etapid L1 ja L2;
- viienda ehitusetapi esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et välja on ehitatud planeeringulahenduse kohaselt 95-Kõrveküla-Tartu tee ehk realiseeritud on etapid L1, L2 ning samuti Kõrveküla-Tartu kergtee L9 etapid (Ermi tänava ehitus koos ringristmikuga). Sama tingimus rakendub ka kuuenda ning seitsmenda ehitusetapi realiseerimise puhul. Kui planeeringu kehtestamise järgselt soovitakse alustada planeeringu realiseerimist viiendast etapist, siis on see lubatud tingimusel, et hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et välja on ehitatud vähemalt planeeringulahenduse kohane Kõrveküla-Tartu kergtee L9 (Ermi tn) koos kavandatud ringristmikuga (etapp L3).

Pos 12...Pos 17 väljaehitamine ning Pos 19 hoone ehitamine võib toimuda igal ajal ning ei ole sõltuv muudest ehitusetappidest.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringulahendusest huvitatud isikul on kohustus kanda planeeritud kruntide katastriüksuste moodustamise kulud (v.a Pos 12 kuni 17 ja Pos 19, mille moodustamise kulu katab Tartu vald).
2. Avalikuks kasutuseks ning vallale tasuta võõrandatavad Pos 18, Pos 20 ja Pos 21 krundid peavad olema Tartu vallale üle antud enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualale.
3. Esimese hoone ehitusloa väljastamise eeldused on (tingimused ei rakendu kruntidele Pos 12, Pos 13, Pos 14, Pos 15, Pos 16, Pos 17):
 - avalikuks kasutuseks kavandatud taristu (teed, torustikud, välisvalgustus, side, Pos 19 üldkasutatav ala jmt), peab olema terviklikult läbi projekteeritud planeeringuala ulatuses ning ehitusload väljastatud, esimest hoonet teenindav taristu peab olema ka välja ehitatud;
 - vaatamata asjaolule, et 95-Kõrveküla-Tartu tee on lubatud ehitada välja etapiviisiliselt, tuleb enne planeeringualale esimese hoone ehitusloa väljastamist projekteerida 95 Kõrveküla-Tartu tee terviklikult läbi ning planeeritud teele peab olema väljastatud ehitusluba.

Kõikide kruntide avalike rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada planeeringu terviklahendusest tulenevate ehitusmahtudega. Ehitusmahud ning töömaapiirid võivad projekteerimise käigus täpsustuda.

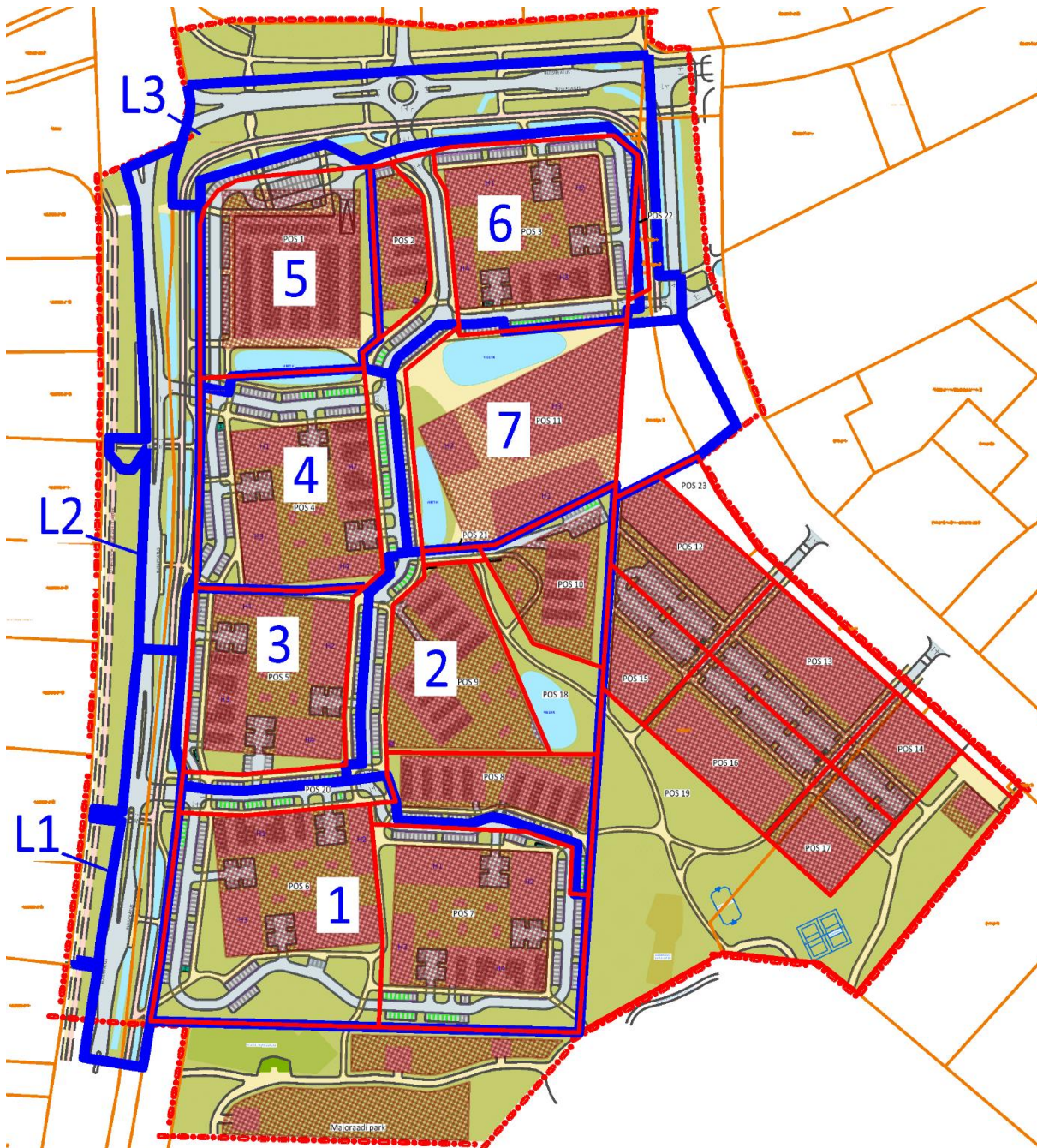
4. Planeeringualale kavandatud järgmiste hoonete ehitusloa väljastamise eeldused on:
 - hoonet teenindav taristu (sh sademevee viibetiigid) on välja ehitatud või rajamisel. Hoonet teenindavad teed võivad olla rajatud kuni killustikkatteni;
 - seatud planeeringuga ette nähtud servituudid võrguvaldajate kasuks sh seatud isiklik kasutusõigus Tartu valla kasuks avalikku kasutusse kavandatud teede osas;
 - vastava ehitusetapiga piirnevad teed (vt skeem 8) koos planeeringukohaste rajatistega on välja ehitatud.
5. hoonetele kasutuslubade väljastamise eeldused on:
 - igal elamukrundil on esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks väikelaste (eelkoolialaste) mänguväljaku olemasolu krundi siseselt;



- vastava hoone teenindamiseks vajalikud teed, parkimiskohad ning planeeringukohane avalik taristu on välja ehitatud ning neile on väljastatud kasutusload;
- teises ehitusetapis on esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks, et krundile Pos 19 on rajatud kavandatud võrkpalliväljakud. Teise etapi viimase ehitatava korterelamu kasutusloa väljastamise eelduseks on muu hulgas tingimus, mille kohaselt on teostatud Pos 18 haljasala vertikaalplaneerimine, rajatud on planeeringulahenduse ning projekti järgsed sõlmekattega teed (sh peab tagama, et Pos 18 ning Pos 19 haljasaladele kavandatud teed oleksid loogiliselt ühendatud), rajatud on planeeritud haljastus ja välisvalgustus ning väljastatud vastavad kasutusload;
- kolmanda ehitusetapi viimase korterelamu hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et rajatud on krundile Pos 19 kavandatud multisportiväljak;
- neljanda ehitusetapi esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et välja on ehitatud kõik 95 Kõrveküla-Tartu tee etapid (st etapid L1 ja L2);
- viienda etapi esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on, et välja on ehitatud planeeringulahenduse kohane 95-Kõrveküla-Tartu tee ehk realiseeritud on etapid L1, L2 ning samuti Ermi tänavalt tulenev ringristmik ning Kõrveküla-Tartu kergtee L9 etapid. Sama tingimus rakendub ka kuuenda ning seitsmenda ehitusetapi realiseerimise puhul;
- vastava etapi esimese hoone kasutusloa väljastamise eelduseks, et vastava ehitusetapiga piirnev transpordimaa ehitusetapp (L1, L2, L3), sh mahasõit, bussipeatused, jalgrattatee, jalgtee ning tänavavalgustus, on välja ehitatud ja kasutusload väljastatud vastavalt seletuskirja lk 23 sätestatule, kus on kirjeldatud etapiviisilise elluviimisega kaasnevaid kohustusi;
- kasutuslubade väljastamisel hoonetele kehtib põhimõte, mille kohaselt peab teedele, puhke- ja mänguväljakutele, sademeveesüsteemidele ja muudele planeeringulahenduse kohastele rajatistele peavad olema väljastatud vastavad kasutusload/-teatised.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse Huvitatud isiku ja Tartu valla vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav notariaalne leping, mida on lubatud osapoolte kokkuleppel muuta ning täpsustada. Muutmiseks ja täpsustamiseks on vajalik sõlmida uus notariaalne leping. Tartu vallale kuuluvate maade võõrandamisel sõlmitakse ostjaga eraldi elluviimist tagav notariaalne leping.





Skeem 8. Planeeringu elluviimise etapid.



3. Koostöö ja kaasamine

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ kaasatav isik	Koostöö/kaasamise seisukoht
1	Lõuna päästkeskuse ohutusjärelevalve büroo	Marko Kartau 02.01.2026
2	Keskkonnaamet Helen Manguse 30.12.2025 nr 6-2/25/22930-2	Arvamus.
3	Terviseamet Aira Varblane 22.12.2025 nr 9.3-2/25/9787-2	<p>Amet tutvus esitatud materjalidega ning juhib tähelepanu, et:</p> <ul style="list-style-type: none"> Planeeritava ala joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruses nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule, seletuskirja punktis 2.6.2 ei selgu kuidas joogiveega varustatus tagatakse; Seletuskirjas on välja toodud, et Kajaja Acoustics OÜ on 2024. a koostanud detailplaneeringu liiklusrüütmise hinnangu (töö nr 24153-01), mille alusel on välisõhus leviva müra normtasemed tagatud. Amet soovib täiendavalt juhtida tähelepanu, et hoonetes tuleb arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“; Punktis 2.6.5 on välja toodud jahutusseadmete paigaldamise vajadus äri- ja elamuhoonetele. Palume täiendada antud punkti, et tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid ning võimalusel vältida seadmete paigutust lähimate teiste eluhoonete poolsele küljele ja/või rakendada müra levikut tõkestavaid meetmeid. Seletuskirja punktis 2.10 palun tuua välja hinnangud võimaliku vibratsiooni tekke ja leviku osas ning arvestada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“; Arvestada võimaliku valgusreostusega uute jalgratta- ja jalgteede planeerimisel ning vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.
4	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus Heli Randes 23.12.2025 nr 4-4/25/5594-2	
5	Politsei- ja Piirivalveamet Cassandra Kihva 02.01.2026 nr 2.1-3/46234-2	



6	Transpordiamet Kristi Kuuse 18.12.2025 nr 7.2-2/25/10659-5	
7	Elektrilevi OÜ, Maie Erik 03.11.2025, nr 9328533841	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
8	Telia Eesti AS, Kaino Ütt-Ütti 20.10.2025, nr 39941856	Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
9	Gren Tartu AS, Ülar Roose 10.11.2025, nr 1125-6C81-404C	
		09.04.2026. esitatud detailplaneeringu lahendus on heaks kiidetud järgmisel tingimusel: Detailplaneeringuga kavandatakse hoonemahtu, millega piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu arendamisel arvestatud pole. Planeeritud kruntide liitumine ühisvõrkudega ei tohi seada ohtu olemasolevate tarbijate varustuskindlust ning kahjustada võrgu nõuetekohast toimimist.
10	AS Tartu Veevärk, Liisa Unt 10.04.2026, 25ARE-3DP-17	Planeeringu realiseerimiseks on vajalik reoveekanaliseerimise eesvoolu uuringu koostamine. AS Tartu Veevärk ei võta detailplaneeringu lahendusega nõustumisega endale kohustust ühisvõrkudega ühendamiseks vajalike võrguparendustööde tegemiseks. Juhul kui huvitatud isik võrguparendustööd ette ei võta, on AS-il Tartu Veevärk õigus keelduda ühendamise- ja liitumisprotsessi jätkamisest. Kooskõlastus kehtib kaks aastat st kuni 10.04.2028 ja planeeringu realiseerimiseks tuleb pärast eesvoolu-uuringu valmimist taotleda täiendavad tehnilised tingimused.



4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed	M 1:3000
3.	Olemasolev olukord	M 1:1000
4.	Põhijoonis	M 1:1000
5.	Tehnovõrgud	M 1:1000

