



## TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-08-18

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

# KAUPMEHE TN JA KÕRVEKÜLA- TARTU TEE VAHELISE ALA DETAILPLANEERING

*I KÕIDE - PLANEERING*

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

OÜ Ignatsi  
24 Holding OÜ  
Raadi SA  
OÜ Järvemõisa Invest  
Priit Allas

Projekti juht, maastikuarhitekt  
Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper  
Merit Mutso

Tartu 2018

---

**SISUKORD**

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja .....	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	5
5. Algandmed planeeringu koostamiseks .....	5
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	6
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	8
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused .....	9
5.6. Kruntide hoonestusala määramine .....	10
5.7. Liikluskorralduse põhimõtted .....	11
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	15
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	16
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	16
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	16
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi .....	16
5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	17
5.10.4. Soojavarustus .....	17
5.10.5. Sidevarustus .....	17
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine.....	18
Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi.....	18
5.12. Servituutide vajaduse määramine .....	20
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	20
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	20
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	21
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	21
6. Kooskõlastused/koostöö .....	23

**JOONISED**

1. Situatsiooniskeem .....	24
2. Olemasolev olukord.....	25
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	26
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega .....	27
5. Illustratiivsed vaated.....	28

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on planeeritavate kinnistute omanikud OÜ Ignatsi, OÜ 24 Holding, OÜ Järvemõisa Invest, SA Raadi esindajad ja eraisikuna Priit Allas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 05.04.2018 korraldus nr 287 Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla- Tartu tee vahelise ala detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

Liiklusuuringud koostas Liikluslahendus OÜ liiklusekspert Sulev Sannik. Mürauuringud koostas Terviseameti Kesklabori füüsikalabori vanemspetsialist Sergei Rušai.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva tootmiskeskkonna sihtotstarbe ja ärimaa sihtotstarbe muutmist korruselamumaaks, ehitusõiguse andmist (äripinna võimalustega) korterelamute püstitamiseks ja uutest funktsioonidest lähtuvalt lahendada liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringuala pindala on ca 5,0 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad antud maaüksused keskuse maa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt jääb planeeringuala soovituslikku linna laienemise piirkonda.

Andmed planeeritavate maaüksuse kohta:

- nimi- **Kaupmehe tn 2** (kü tunnus 79401:006:0574);
- maakasutuse sihtotstarve- 50% tootmismaa, 50% ärimaa;
- pindala- 4166 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 4** (kü tunnus 79401:006:0763);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3387 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 6** (kü tunnus 79401:006:0764);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 4252 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 8** (kü tunnus 79401:006:0765);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 4686 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 10** (kü tunnus 79401:006:0766);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3780 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 12** (kü tunnus 79401:006:0767);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3529 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 14** (kü tunnus 79401:006:0768);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3815 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 16** (kü tunnus 79401:006:0769);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3305 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 18** (kü tunnus 79401:006:0770);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3517 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Kaupmehe tn 20** (kü tunnus 79401:006:0771);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 3118 m<sup>2</sup>.

- Lisaks jääb planeeringualasse osa Kaupmehe tänava ja Mõisa puistee maa-alast ja maanteeäärne kergliiklustee.

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Terviseameti Kesklabori füüsikalabori poolt 25.01.2017 koostatud „Müra mõõtmise aruanne nr 6/4-6-2/1358“.
- Liikluslahendus OÜ poolt koostatud „Kaupmehe tn ja Kõrveküla-Tartu vahelise ala detailplaneeringu liiklusuuring“ (töö nr 0818/47).

#### **5. Algandmed planeeringu koostamiseks**

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ Geoprojekt poolt aprillis 2018.a., töö nr Gpr 1329/18. Koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Tartu vallas Tila külas ca 70 meetri kaugusel Tartu linna piirist.

Planeeringualal asub kaks bussipeatust - põhjaosas Kaupmehe peatus ning lõunaosas Pärna peatus. Lähim toidupood Raadi Maxima asub Tartu linnas, jäädes planeeringualast ca 1,5 km kaugusele ja ca 1,7 km kaugusele jäävad Vahi Maxima ja Selver. Planeeringualast ca 300 m kaugusel üle riigitee asub Terminali tankla ning ca 1,2 km kaugusele jääb Eesti Rahva Muuseum. Raadi park ja Majoraadi pargi alad jäävad planeeringualast ca 200 m kaugusele. Planeeringualast ca 100 m kaugusel asub Raadi Lapsehoid. Kõrveküla lasteaed ja põhikool jäävad planeeringualast ca 2,5 km kaugusele.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad elamud on valdavalt kahe-, kolme- ja neljakordsed kortermajad ja kahekorruselised ridaelamud. Korter- ja ridaelamutel on lamekatused ning heledates toonides krohvitud fassaadid. Kaugemale jäävatel üksikelamutel on viil- ja kelpkatused ning fassaad on viimistletud valdavalt heledates toonides krohviga, laudisega või kiviga.

Planeeringualal kehtib kolm erinevat detailplaneeringut, mida käesoleva planeeringuga muudetakse. Kaupmehe tn 2 krundil kehtib Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering (kehtestatud 22.03.2006 Tartu vallavolikogu otsusega nr 43), Kaupmehe 4, 6, 8, 10, 12, 14 kruntidel kehtib Tila külas asuvate Kaupmehe tn 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 17.10.2007.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 184) ning Kaupmehe tn 16,18 ja 20 kruntidel kehtib Vahi külas ja Tila külas asuva

Kaupmehe tn kvartali põhjaosa detailplaneering (kehtestatud 17.10.2007.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 185). Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutuvad kõik nimetatud varemkehtestatud detailplaneeringud kattavas planeeringuosas kehtetuks.

Viimastel aastatel on planeeringuala piirkonda püstitatud sama projekti alusel mitmeid korter- ja ridaelamuid, mis on kaasa toonud arhitektuurselt monotoonse ja liiga üheülbalise ruumi. Planeeringuga kavandatakse luua korterelamu piirkonna maantee poolseks fassaadiks arhitektuurselt kvaliteetne ja esinduslik hoonete kompleks, mis mitmekesistaks olemasoleva piirkonna välisilmet.

## **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

### **Üldinfo**

Planeeringualal puudub olemasolev hoonestus.

Kaupmehe tn 2 krundil kehtib Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering, millega on lubatud krundile ehitada kuni 2 äri- ja tootmishoonet kõrgusega kuni 11 meetrit. Kaupmehe 4, 6, 8, 10, 12, 14 kruntidel kehtib Tila külas asuvate Kaupmehe tn 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering, millega on lubatud kruntidele ehitada 1-2 kuni 4 korruselist ärihoonet kõrgusega kuni 16 m. Kaupmehe tn 16,18 ja 20 kruntidel kehtib Vahi külas ja Tila külas asuva Kaupmehe tn kvartali põhjaosa detailplaneering, millega on lubatud kruntidele ehitada 1-2 kuni 4 korruselist ärihoonet kõrgusega kuni 16 m.

### **Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualale on juurdepääs kahesuunaliselt asfaltkattega riigiteelt nr 95 Kõrveküla-Tartu, kust pääseb Mõisa puiestee ja ringristmikult Keskuse tee kaudu Kaupmehe tänavale. Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on kahesuunaliselt asfaltkattega Kaupmehe tänavalt. Riigitee äärde on rajatud asfaltkattega kergliiklusteed ja ringristmiku piirkonda jalakäijate tunnelid.

Kaupmehe tänav on kahesuunalise liiklusega asfaltkattega tänav. Sõiduteest (2 sõidurida +parkimisrida) mõlemale poole on kavandatud kõnniteed, kõnniteed eraldab sõiduteest haljaseraldusriba. Olemasolevate korterelamute poolne kõnnitee ja haljasribad on käesolevaks hetkeks välja ehitatud, teine pool on välja ehitamata. Mõisa puiesteest lõuna poole jääval Kaupmehe tänava lõigul ei ole asfaltkattega sõiduteed ega kõnniteid välja ehitatud.

Mõisa puiestee ja Keskuse tee on kahesuunalise liiklusega asfaltkattega tänavad. Mõisa puiestee põhjapoolsel küljel on kõnnitee, mida eraldab sõiduteest haljaseraldusriba. Keskuse teel on kõnnitee rajatud ringristmiku juurest kuni Kaupmehe tänavani.

**Tehnovõrgud ja -rajatised**

Planeeringualale on rajatud vee-, kanalisatsiooni-, sadevee- ja gaasitorustikud, tuletõrje veevarustus ning side- ja elektri kaablid ja välja on ehitatud maaüksuste liitumispunktid.

Mõisa puiestee ja Kaupmehe tänava ääres on välja ehitatud tänavavalgustus.

**Kitsendused****Elektripaigaldise kaitsevöönd**

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

**Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd**

Planeeringu alasse jäävate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

**Gaasipaigaldise kaitsevöönd**

Gaasitoru kaitsevöönd on torustiku välimisest mõõtmest 1 meeter.

**Sidepaigaldise kaitsevöönd**

Sideehitise kaitsevööndi ulatus mõlemal pool sideehitist on maismaal 1 meeter

**Riigitee kaitsevöönd**

Planeeringualale ulatub riigitee nr 95 Kõrveküla- Tartu tee kaitsevöönd, mis on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

**Reljeef ja haljastus**

Planeeringuala on rohumaa, kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala lõunaosas, Kaupmehe tn 2 kinnistu ja Kaupmehe tänav L3 maaüksusel üksikult ja grupis kasvavad lehtpuud.

Planeeringuala reljeef on tasane, langedes veidi riigimaanteest Kaupmehe tänava suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 57.68 (Kaupmehe tn 2 maaüksuse lõunaosas) ja 55.25 meetrit (Kaupmehe tänaval, ala keskosas). Mõisa puiestee on ümbritsevast alast kõrgem ja riigimaanteelt mahasõidul tõuseb maapinna abs. kõrgus 58.81 meetrini.

**Naaberkiinnistute andmed**

Planeeringuala piirneb põhjast Teemaa maaüksusega, idast 95 Kõrveküla-Tartu tee maaüksusega ja lõunast Kaupmehe tn 1 maaüksusega. Läänest piirneb Kaupmehe tänav L3, Kaupmehe tn 3, Mõisa puiestee L3 // Mõisatamme tänav L2 // Pärna allee, Kaupmehe tn 5, Kaupmehe tn 7, Kaupmehe tn 9, Kaupmehe tn 11, Kaupmehe tn 13, Kaupmehe tn 15, Kaupmehe tänav L2 // Keskuse tee L4 // Mõisapiiri tn L3, Kaupmehe tn 17, Kaupmehe tn 19, Kaupmehe tn 21, Kiilu maaüksustega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on esitatud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud muuta Kaupmehe tn 4, 6, 8, 10 ja 12 kruntide omavahelisi piire. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

**Tabel 1. Maakasutuse koontabel**

<b>Krundi POS. nr.</b>	<b>Krundi planeeritud pindala</b>	<b>Planeeritud sihtotstarve</b>	<b>Moodustatakse kinnistust</b>	<b>Osade suurused</b>	<b>Osade senine sihtotstarve</b>	<b>Avalikku kasutusse planeeritud maa- alad</b>
POS 1	4166 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 2	4166 m <sup>2</sup>	T 50%/ Ä 50%	-
POS 2	4186 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 4/ Kaupmehe tn 6	3387 m <sup>2</sup> / 799 m <sup>2</sup>	Ä 100%	-
POS 3	3452 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 6	3452 m <sup>2</sup>	Ä 100%	-
POS 4	4061 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 8	4061 m <sup>2</sup>	Ä 100%	Plan. avalikult kasutatav kergliiklustee ja mänguväljak
POS 5	4187 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 8/ Kaupmehe tn 10	625 m <sup>2</sup> / 3562 m <sup>2</sup>	Ä 100%/ Ä 100%	Plan. avalikult kasutatav kergliiklustee ja mänguväljak
POS 6	3748 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 10/ Kaupmehe tn 12	219 m <sup>2</sup> / 3529 m <sup>2</sup>	Ä 100%/ Ä 100%	-
POS 7	3815 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 14	3815 m <sup>2</sup>	Ä 100%	Plan. avalikult kasutatav kergliiklustee
POS 8	3305 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 16	3305 m <sup>2</sup>	Ä 100%	Plan. avalikult kasutatav mänguväljak ja kergliiklustee
POS 9	3517 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 18	3517 m <sup>2</sup>	Ä 100%	-
POS 10	3118 m <sup>2</sup>	E 100-80%, Ä 0-20%	Kaupmehe tn 20	3118 m <sup>2</sup>	Ä 100%	-

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51.

Kruntide POS 1 kuni 10 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11220 kolme või enama korteriga elamud
- 12201 büroohoone
- 12311 kaubandushoone
- 12123 hostel
- 12111 hotell, motell, külalistemaja
- 12129 muu lühiajalise majutuse hoone
- 12131 restoran
- 12132 kohvik, baar või söökla
- 12331 ilu- ja isikuteenuste hoone
- 12339 muu teenindushoone
- 12644 ambulatoorse arstiabi osutamise hoone
- 12432 parkimismaja
- 12744 abihoone.

### 5.5. Ehituslikud, arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

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

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Uushoonestuse arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti tõstev ja piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Rajada 100% sama fassaadilahendusega hooneid kõrvuti. Lubatud on sama plaanilahendusega hooned, mille fassaadid on lahendatud erinevalt. Välisviimistluse materjalid peavad olema kombineeritud erinevalt.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele POS 1-10 arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

#### Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<b>Lubatud korruselisus</b>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega</i>
-----------------------------	--

<b>Hoonete mahtude paiknemine</b>	Põhimaht peab olema paralleelselt või risti Kaupmehe tänavaga, lisamahud võivad olla lahendatud tänava suhtes ka teise nurga all. Kavandatavate hoonete mahud peavad olema liigendatud, keelatud on tänavatega paralleelsed pikad kitsad hoonemahud.
<b>Lubatud katusekalded</b>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega</i>
<b>Katuseharja kulgemise suund</b>	Põhimahu katusehari peab olema paralleelselt või risti Kaupmehe tänavaga, lisamahude katuseharjad võivad olla lahendatud tänava suhtes ka teise nurga all.
<b>Katuse tüüp</b>	Lamekatvus, kaldkatvus, viilkatus
<b>Katusekatte materjalid</b>	Kivi, plekk, pvc- ja bituumenrullmaterjalid
<b>Katusekatte värvid</b>	Must, tumehall, tumepruun
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada (soovitavalt kombineeritult) kivi, betoon, krohv, puit, klaas jm kõrgekvaliteetseid materjale.
<b>±0,00 sidumine</b>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega</i> . Lubatud täpsustada põhjendatud juhul projekteerimise käigus.

### 5.6. Kruntide hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, mänguväljak, prügimaja). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Korterite arvu kavandamisel tuleb tagada nõuetekohane parkimine omal krundil (min 1,5 kohta korteri kohta+5 kohta külaliste tarbeks ühe korterelamu kohta).

Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealne pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete soovituslik asukoht hoonestusalas.

Lubatud on ehitada 1 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoone väljapoole hoonestusala, kuid arvestama peab tuleohutuskujasid ning hoone arvestatakse lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna sisse. Hoone asukoht peab haakuma korterelamuga ja selle **visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt väljastatud seisukohtadega detailplaneeringu koostamiseks (07.05.2018 nr 15-2/18/17155-2) ja Liikluslahendus OÜ liiklusekspert Sulev Sanniku poolt september 2018 a. koostatud liiklusuuringuga.

#### **Tee maa-alad, elementide kirjeldus**

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 95 Kõrveküla-Tartu km 1,198-1,843, mille aastane keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017 a. andmetel 7893 autot/ööp.

Kaupmehe tänava koridori laiuks on 20,1-20,3 m, millest sõiduteeosa laius on 7 m ja sõidutee idapoolses servas paikneva parkimisala laius on 2,7 m. Kaupmehe tänava läänepoolsel küljel on 3,0 m laiune asfaltkattega kõnnitee, mida eraldab sõiduteest haljasriba. Planeeringuala poolsele küljele on planeeritud samuti haljasriba ja kõnnitee laiuks 2,5 m. Kaupmehe tn 4 ja 20 kruntide juures asuvad bussipeatused.

Planeeringuga on Mõisa puiesteest lõuna poole jäävale Kaupmehe tänava lõigule kavandatud kahele poole sõiduteed haljasribad ja kõnniteed sarnaselt ülejäänud Kaupmehe tänavaga.

Mõisa puiestee ja Keskuse tee sõiduteeosa laius on 7,0 m. Mõisa puiestee põhjapoolsel küljel on 2,6 meetri laiune kõnnitee, mida eraldab sõiduteest haljasriba. Mõisa puiestee koridor on 20 meetri laiune.

Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele on planeeritud Kaupmehe tänavalt. Täiendavate mahasõitude kavandamine Mõisa puiesteelt, Kaupmehe tänavalt ja riigiteelt nr 95 Kõrveküla-Tartu ei ole lubatud. Planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

#### **Liiklusuuringu tulemused**

##### ***Olemasolev liiklus, liikloenduse tulemus***

5. ja 6. septembril 2018.a teostati kl 7.30-8.30 ja 16.30-17.30 riigiteel nr 95 Kõrveküla-Tartu liiklusloendused, mille tulemusel leiti, et hommikuse tipptunni liiklus oli ca 10% suurem õhtusest. Liiklusuuringu läbilaskvusarvutustest nähtub, et riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu ja Keskuse tee ringristmikul on olemasolevad läbilaskvused head – kõige koormatumal harul tee nr 95 Kõrveküla-Tartu linna siseneval suunal on hetkel läbilaskvusest kasutatud 47% ja Keskuse teel 14%, teenindustasemed A (lühikesed ooteajad). Riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu ja Mõisa puiestee ristmikul on vasakpöördel tee nr 95 reservläbilaskvus 137 sa/h, teenindustase D (pikk ooteaeg). Loenduspäeval sooritas seda pööret hommikul ainult 7 ja õhtul 2 autot.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid” (PN) võetakse liiklussageduse prognoosimisel järgnevas 20 aastaks muutuse protsendiks mitte suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või vähenemise protsent. Viimase 10 aasta jooksul on liiklus riigiteel nr 95 Kõrveküla-Tartu kasvanud ca 1/3 võrra, kuid arvestades, et viimasel neljal aastal ei ole liiklus teel praktiliselt muutunud, võeti hinnanguline kasvutegur arvestades piirkonda planeeritavaid objekte järgmiseks 20 aastaks 1,2.

### ***Detailplaneeringuga lisanduvad liiklussagedused***

Liiklussageduste prognoosimisel on aluseks võetud, et planeeringualale kokku on planeeritud maksimaalselt 364 korterit kokku 598 parkimiskohtaga. Liiklusuuringu prognoosi koostamisel kasutati varasemate liiklusuuringute tulemusi, mida korrigeeriti arvestades olemasolevat liiklust planeeringuala juurdepääsudel:

- Hommikusel tipptunnil on parempöördega ja vasakpöördega teelt nr 95 Kõrveküla-Tartu Mõisa puiesteele ja Keskuse teele sisenev liiklus võrdne;
- Hommikusel ja õhtusel tipptunnil moodustab parempöördega Mõisa puiesteelt ja Keskuse teelt väljuv liiklus ca 3/4 kogu väljuvast liiklusest (ülejäanud vasakpöördega);
- Õhtusel tipptunnil moodustab vasakpöördega riigiteelt nr 95 Kõrveküla-Tartu Mõisa puiesteele ja Keskuse teele sisenev liiklus 78% kogu sisenevast liiklusest (ülejäanud parempöördega);
- Hommikusel tipptunnil on väljuvat liiklust ca 3,4 korda rohkem kui sisenevat;
- Õhtusel tipptunnil on sisenevat liiklust 1,7 korda rohkem kui väljuvat.

Liiklusuuringus hinnati ka ehitatava Ripsiku lasteaia mõju riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu ristmike liiklussageduste muutustele. Arvestades varasemaid liiklusloendusi ja et Ripsiku lasteaeda on planeeritud 144 kohta, arvestati siseneva ja väljuva liikluse suuruseks ca 50 a/h, millest hinnanguliselt 20% tuleb väljastpoolt Vahi alevikku ehk täiendava siseneva ja väljuva liikluse suuruseks on ca 10 a/h. Kuna need autod jagunevad 3 juurdepääsu vahel, siis lasteaia rajamine ei põhjusta arvestatavat liikluse lisandumist riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu ristmikele.

### ***Läbilaskvused ja teenindustasemed***

Liiklusuuringust selgub, et läbilaskvused on detailplaneeringu realiseerumisel uuritud ristmikel tagatud.

Riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu ja Keskuse tee ringristmikul on kõige koormatumal harul läbilaskvuse kasutus 58% ja Keskuse tee harul on läbilaskvusest kasutatud ca 1/3.

Vasakpöördel Mõisa puiesteelt riigiteele nr 95 Kõrveküla-Tartu on läbilaskvus sisuliselt ammendunud - reserv 9 sa/h teenindustase E (väga pikk ooteaeg). Parempöördel Mõisa puiesteelt riigiteele nr 95 Kõrveküla-Tartu on teenindustase C (keskmine ooteaeg) ja vasakpöördel teelt nr 95 Kõrveküla-Tartu on läbilaskvus hea (teenindustase A).

**Ettepanekud liikluskorralduse täiendamiseks:**

- Planeeringuala väljaehitamisel on läbilaskvused väljasõidul Mõisa puiesteelt vasakule ammendunud, selle manöövri sooritamiseks puudub vajadus ja ka käesoleval ajal on tipptundidel selle sagedus väga väike (hommikul 7 a/h, õhtul 2 a/h).  
Kuna planeeringut realiseeritakse etapiviisiliselt, siis liiklusuuringus esitatakse ettepanek keelata vajadusel vasakpööre kellaaajaliselt (näiteks 7.00-19.00), et mitte takistada paremale pöörajaid. Liikluskorra eiramisel on võimalik see manööver keelata füüsiliselt painduvate püsttähistega.
- Käesoleval ajal on riigiteel nr 95 Kõrveküla-Tartu linna siseneval suunal peale ringristmikku ca 450 m pikkusel lõigul kehtestatud suurim lubatud kiirus 90 km/h. Arvestades asjaolusid, et
  - sellise lühikese vahemaa jooksul ei ole põhjendatud kiirendamine ja seejärel jälle pidurdamine;
  - nimetatud liiklusmärk antud asukohas pigem põhjustab liikluses segadust, kuna suur osa juhtidest tajub detailplaneeringuga piirnevat teelõiku linna algusena ja ka sõidab juba antud teelõigul sõidukiirusega 50 km/h, siis detailplaneeringuga tehakse ettepanek riigiteel nr 95 Kõrveküla-Tartu ringristmikust alates planeeringuga piirneval lõigul kehtestada suurim lubatud kiirus 50 km/h.

**Kergliiklus**

Planeeringuala ühendus Tartu linna ja Kõrveküla kergliiklusteede võrguga on tagatud olemasoleval riigiteel nr 95 Kõrveküla-Tartu km 1,23 asuva kergliiklustunneli, km 1,74 asuva ohutussaarega ülekäigukoha ja Vana-Narva maantee (tinglikult km 2,02) asuva ohutussaarega reguleerimata ülekäiguraja kaudu. Perspektiivselt on vajalik rajada kergliiklustee ka Vana-Narva maantee Tartu valla poolsele küljele. Detailplaneeringus on selleks riigitee äärde planeeritud kergliiklustee, mis on ühendatud olemasolevate kergliiklusteedega. Planeeritud kergliiklustee ja Mõisa puiestee ületuskoha asukoht (vt joonis 4) on planeeritud vastavalt liiklusuuringu ettepanekule.

**Riigitee kitsendused**

Planeeritav ala paikneb riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu kaitsevööndis, mis on 30 meetrit arvestatuna teekatte servast. Kuna kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, siis hoonestusalad on planeeritud väljapoole riigitee kaitsevööndit. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3.

Riigimaanteelt nr 95 Kõrveküla-Tartu mahasõitudel on tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punktist 2.4.6. külgnähtavus projektkiirusel 50 km/h tasemel rahuldav, tabel 2.14. ning punktist 5.2.7. nähtavuskaugused projektkiirusel 50 km/h tasemel rahuldav, tabel 5.1 ja tabel 5.2. Samuti on tagatud sama määruse punktist 2.5.2. sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius projektkiirusel 50 km/h tasemel rahuldav, tabel 2.17.

Riigimaantee nr 95 Kõrveküla-Tartu ja Keskuse tee ringristmikul on tagatud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ punktist 7.2.2 nähtavuskaugused projektkiirusel 50 km/h, joonis 7.5 ja tabel 7.4.

Tagatud külgnähtavus, nähtavuskaugused ja vaba ruumi nõue on esitatud ka joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*. Planeeringualal puuduvad nähtavust piiravad takistused.

### **Parkimine**

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on näidatud illustreeriv võimalik parkimislahendus.

Arvestades piirkonnas läbiviidud parkimiskorralduse analüüsi, **peab korterelamu krundil olema tagatud iga korteri kohta vähemalt 1,5 parkimiskohta + 5 kohta külaliste tarbeks iga korterelamu kohta**. Äripindade parkimine tuleb lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Normikohane parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 3. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone otstarbele/vetele. **Suuremad parkimisalad liigendada kõrghaljastusega 10- kuni 12-kohalisteks üksusteks** (soovitavalt kasutades haljasribal samaaegselt põõsarinnet ja kõrghaljastust). Soovitav on kasutada suuremate parkimisalade puhul lisaks haljastusega tsoneerimisele erinevate teekatendite kombineerimist.

Parkimisalad tuleb katta kõvakattega. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Enne hoonetele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

**Tabel 3. Parkimisnormatiivid vastavalt EVS 843:2016**

<b><i>Ehitise otstarve/liik</i></b>	<b><i>Parkimisnormatiiv</i></b>
<i>Asutused</i>	<i>1/40</i>
<i>Kauplus</i>	<i>1/30</i>
<i>Restoran, kohvik</i>	<i>1/80</i>
<i>Hotel</i>	<i>1/100</i>
<i>Perearstikeskus</i>	<i>1/90</i>

*Märkus:*

- *Projektis leitakse äripindade parkimiskohtade arv korrutades parkimisnormatiivi suletud brutopinnaga.*

- *Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne otstarvete osakaal.*
- *Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.*

Jalgrattaparklad ja jalgrataste parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

**Tabel 4. Jalgrataste parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2016**

<i>Ehitise otstarve/liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>
<i>Asutused</i>	<i>1/100</i>
<i>Kauplus</i>	<i>1/50</i>
<i>Restoran, kohvik</i>	<i>1/50</i>
<i>Hotell</i>	<i>1/20</i>
<i>Perearstikeskus</i>	<i>1/5</i>

Krundile kavandatava parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasalaid.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Ehitusele ette jäävad olemasolevad puud on ette nähtud likvideerida (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

Elukeskkonna parandamiseks ja inimsõbraliku tänavaruumi loomiseks on riigimaantee äärse kergliiklustee kõrvale planeeritud istuda puuderivi koos põõsastega.

Planeeritud kruntide Kaupmehe tänava poolsesse äärde on planeeritud üheliigiliste puude rivi koos madalhaljastusega, mille rajamine on kohustuslik. Ülejäänud planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel 4 on illustratiivne ja täpsustub projekti staadiumis. Hoonestatud krundi lahenduses peab säilima põhimõte, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 30% krundi pindalast. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi).

Kruntide haljastamisel tuleb kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m. Istutava puuistiku min lubatud kõrgus on 2,5 m, tüve min läbimõõt 3 cm.

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeringujärgselt tuleb koostada korterelamu kruntidel terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus. Mänguväljaku

katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate. Mänguväljaku lähedus peab olema varustatud istepinkide, prügikastide jm vajalikuga.

Kruntide piiramine piirdeaedadega ei ole lubatud.

### **5.9. Ehitistevahelised kujud**

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise täpne tulepüsisusklass määratakse projekteerimise käigus.

### **5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

#### **5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi**

Planeeringuala kruntide veevarustus on lahendatud Kaupmehe tänaval paikneva veetorustiku baasil. Kruntide veeühendused on ette nähtud olemasolevatest krundi piiril paiknevatest liitumispunktidest. Arvutuslik veevajadus detailplaneeringualal on maksimaalselt 120 m<sup>3</sup>/ööp. Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus esitatud nõuetega. Lähimad olemasolevad tuletõrje hüdrandid asuvad Kaupmehe tänaval ja Mõisa puiestee, Mõisapiiri tänaval ning Keskuse tee ristmikel. Lisaks asub hüdrant Kaupmehe tänaval Kaupmehe tn 8 krundi piiri vahetus läheduses.

#### **5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Planeeringuala kruntide reoveekanaliseerimine on planeeritud juhtida Kaupmehe tänaval paiknevasse ühiskanalisatsioonitorustikku. Planeeringuala kanaliseerimiseks kasutatakse tänavatorustikust kinnistuni rajatud olemasolevaid ühendustorusid, mis on välja ehitatud kuni kinnistu piiri kõrval asuvate liitumispunktideni.

Planeeringuala kruntide sademevesi on planeeritud kanaliseerida Kaupmehe tänaval paiknevasse sademeveekanaliseerimistorustikku, ühendustorusid on välja ehitatud kuni kinnistu piiri kõrval asuvate liitumispunktideni. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

### 5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 06.07.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 313985.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Kaupmehe 440 (Mõisatamme tn 30, Vahi alevik) ja Härra 447 (Mõisapiiri tänav L2, Vahi alevik) alajaamade baasil. Kruntide POS 1 kuni POS 4 elektrivarustus on tagatud Kaupmehe tänava ääres asuvatest olemasolevatest 0,4 kV liitumiskilpidest. Kruntide POS 5 kuni POS 10 kruntide elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud Kaupmehe tänava äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid, mille toide on planeeritud Härra 447 alajaamast. Elektritoide olemasolevast alajaamast liitumiskilpideni ja liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabelliiniga. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Kruntide välisvalgustus tuleb lahendada projektiga.

### 5.10.4. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud gaasikütte baasil, vastavalt OÜ Raadimõisa Gaas poolt 23.07.2018 väljastatud tehnilistele lähteandmetele.

Kruntide POS 1 kuni POS 10 piiridel on olemasolevad maa-alused sulgeseaded läbimõõduga PE 32. Maksimaalne tööõhk MOP 4,0 bar gaasirõhk liitumiskohas 2,4 bar. Gaasitorustik tuleb projekteerida vastavalt Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasimõõdusõlm kooskõlastada OÜ-ga Raadimõisa Gaas.

Lubatud on lisaks kasutada muud lokaalkütte allikat (nt soojuspump, päikesepaneelid).

### 5.10.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 04.07.2018 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 30525811.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, paigaldades alates RDM jaamast 24-kiuline singlemode optiline kaabel kuni sidekaevuni 4981 (Kaupmehe tn 9 piiri vahetus läheduses) ja paigaldada kaevu jätk, millest pikendada 12-kiuline singlemode optiline kaabel kuni sidekaevuni 4786 (Kaupmehe tn 17 piiri vahetus läheduses) ning paigaldada kaevu samuti jätk.

Kruntide POS 1 kuni POS 7 sidevarustus on lahendatud Kaupmehe tänaval asuvast Telia Eesti AS-ile kuuluvast sidekaablist. Krundi POS 8 sidevarustuse tagamiseks on planeeritud sidekaabel Telia Eesti AS sidekaevust. Kruntide POS 9 ja POS 10 sidevarustuse tagamiseks on planeeritud ühendused sidekaevudest, mis ei kuulu Telia Eesti AS-ile. Sidetrassi kasutamiseks sõlmida kokkulepe sidetrassi omanikuga.

Igasse hoonesse paigaldada jätkust 4-kiuline singlemode optiline kaabel. Splitteri lahendus kooskõlastada eelnevalt Teliaga. Sidekaabel ja hoone sisevõrk ehitada vastavalt tehnilistes tingimustes etteantud nõuetele.

### 5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi.

Planeeritav ala külgneb riigiteega, mille läheduses tuleb arvestada olemasoleva liikluse müra, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega.

Planeeringuala jääb riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu kaitsevööndisse, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Terviseameti Kesklabori füüsikalabori poolt on detailplaneeringualal 25.01.2017 koostatud müra mõõtmised (vt Lisad Müra mõõtmise aruanne nr 6/4-6-2/1358, 25.01.2017). Eestis on müra normtasemed kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, mille alusel liiklusest põhjustatud müra piirväärtuseks on A-kaalutud ekvivalentne helirõhutase LpA,eq,T, mis kirjeldab keskmist mürasituatsiooni. Tegemist on üldplaneeringujärgse keskusemaaga, mis määruse nr 71 alusel on III kategooria olemasolev ala.

**Tabel 5. Müra normtasemed**

<i>Ala kategooria</i>	<i>Päeval</i>	<i>Öösel</i>
III kategooria ala-keskuse maa-alad	65 70 <sup>1</sup>	55 60 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> lubatud müratundliku hoone teepoolisel küljel

**Vastavalt Terviseameti Kesklabori füüsikalabori poolt koostatud müra mõõtmise aruandele nr 6/4-6-2/1358 on saadud tulemused, mille alusel müra hinnatud tasemete arvutustulemuste järgi ei ületanud lubatud müra piirtaset.** Müra hinnatud tasemete arvutuste kohaselt (arvestades aasta keskmist liiklussagedust) võib alal planeeritud hoonete sõidutee poolisel küljel esineda päevasel ajal pidev müratase vahemikus 57 – 65 dBA. Liikluse müra öine hinnatud tase uuritud alal oli 47 – 54 dBA.

Vastavalt määruse § 6 lg 3 alusel liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel  $L_{pA,max}$  ei tohi ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A). Liiklusmüra maksimaalsed hetkelised müratasemed  $L_{pA,max}$  võivad päeval kavandatava hoonete läheduses küündida kuni 75 dB(A), mis jääb maksimaalse müra piirväärtusest 85 dB(A) samuti madalamale.

Hoonete projekteerimisel tagada hoonete heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele arvestades sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Ajutine negatiivne mõju õhule võib tekkida, kui hoonete ehitamisel kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku. Hoonete soojavarustuse lahendamisel kasutatakse keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Hoonete kasutamine korterelamute ja ärihoonetena eeldatavalt olulist õhusaaste suurenemist kaasa ei too. Võrreldes varasema detailplaneeringu lahendusega, kus alal oli lubatud ka tootmis- ja äritegevus on antud planeeringulahenduse mõju õhusaaste osas pigem positiivne.

Detailplaneeringuga on ette nähtud leevendusmeetmed riigimaanteest nr 95 Kõrveküla-Tartu tuleneva õhusaaste negatiivsete mõjude vähenemiseks. Vastavalt liiklusuuringule on tehtud ettepanek vähendada planeeringuala kirdepoolses osas oleval maanteelõigul piirkiirust. Kergliiklustee äärde on ette nähtud istutada kõrg- ja madalhaljastust, mis piirab õhusaaste levikut kaugemale. Lisaks on õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Maanteeamet ja Terviseamet ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Müra- ja õhusaastet leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringuga kavandatava krundi ja sinna kavandatava hoone igakordsel omanikul.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5 -tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Kortereelamute projekteerimisel tuleb tagada kõikides korterites piisav loomulik insolatsioon.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal hoonete siseselt või projekteerida krundile prügimajad või süvakogumismahuti(d), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja

õigusaktidele. Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud kinnistule õlipüüduri rajamine. Õlipüüduri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks.

### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks. Servituutide seadmise vajadusega alad on esitatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Detailplaneeringuga on kruntidele POS 2 ja POS 3 planeeritud vastakuti juurdepääsu tagamiseks servituutide seadmise vajadusega alad. Detailplaneeringuga on kruntidele POS 4, POS 5 ja POS 6 planeeritud juurdepääsu tagamiseks servituutide seadmise vajadusega alad. Krundile POS 9 on planeeritud POS 10 krundi juurdepääsu tagamiseks ja prügimaja või süvamahutite paigaldamiseks servituutide seadmise vajadusega alad.

Servituudialad tuleb täpsustada projekteerimise käigus, kui on selgunud krundisiseste juurdepääsuteede täpne lahendus. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõiguseadusele.

### **5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, pingid);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

### **5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnoorkude kujas ja kaitsevööndis, servituudialadel ja riigitee kaitsevööndis.

### **5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

### **5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasjade omanike ja Tartu valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnnetele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigi või valla maale jalgratta-ja jalgteede kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV-i kohustus (PlanS § 131 lg 1) eelarveliste vahendite olemasolul või kui ei lepita arendajatega kokku teisiti.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistute igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud teed, parklad, tehnovõrgud ning rajatud haljastus ja mänguväljakud koos juurde kuuluva inventariga (pingid, prügikastid, välisvalgustid jms).
- Mänguväljakute ja krundisiseste kergliiklusteede täpne asukoht, avaliku kasutamise ja ühiskasutuse kord lepatakse kokku projekteerimise faasis.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Seletuskirja koostas Jane Asper.

## 6. Kooskõlastused/koostöö

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: