

Töö nr: 19/14
Asukoht: Tartu vald, Tila küla

**Tila külas asuva
Mõisaplatsi maaüksuse
DETAILPLANEERING**

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 105743

Tellija:

OÜ Allika Õigusabi

/Kalli Uibokand/

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
4 Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5 Planeerimise lahendus	4
5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
5.4 Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele	10
5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	11
5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte.....	12
5.9 Ehitistevahelised kujad.....	13
5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	13
5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	16
5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	17
5.13 Servituutide vajaduse määramine	17
5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	18
6 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused	20

JOONISED

Situatsiooniskeem	21
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	22
Olemasolev olukord M 1:500	23
Põhijoonis M 1:500	24
Tehnovõrgud M 1:500	25
Maakasutus M 1:500	26
Planeeringulahendust illustreeriv joonis	

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik OÜ Allika Õigusabi. Planeeritaval alal kehtib detailplaneeringu koostamise ajal „Vahi külas asuvate Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering“.

Tartu Vallavalitsuse 20.09.2018.a korraldusega nr 711"Tila külas asuva Mõisaplatsi maaüksuse (kü tunnus 79401:006:0995) ja lähiala detailplaneeringu algatamine“ on algatatud uue detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud lähteseisukohad.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub Mõisaplatsi maaüksuse osas varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat detailplaneeringut Mõisaplatsi maaüksuse osas.

Mõisaplatsi maaüksuse olemasolev sihtotstarve on ärimaa. Kehtiva detailplaneeringu järgi on Mõisaplatsi maaüksus ette nähtud sotsiaalmaa sihtotstarbega, ehitusõigust maaüksusele ette ei ole nähtud. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda ärimaa sihtotstarbega Mõisaplatsi maaüksusele ehitusõiguse määramist ärifunktsiooniga hoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 0,6ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

Maaüksuse nimi- Mõisaplatsi

KÜ tunnus- 79401:006:0995

Pindala -3904m²

Katastriüksuse sihtotstarve- 100% ärimaa.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

-Tartu valla arengukava;

-Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;

-Tartu valla üldplaneering;

-Tila külas asuva Kaupmehe ja Mõisapiiri tänava ja Keskuse tee detailplaneering;

-Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneering.

-OÜ Liikluslahendus töö nr 061847 Mõisaplatsi DP juurdepääs , 09.08.2018.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Metricus OÜ poolt mais 2018 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 18G8060). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

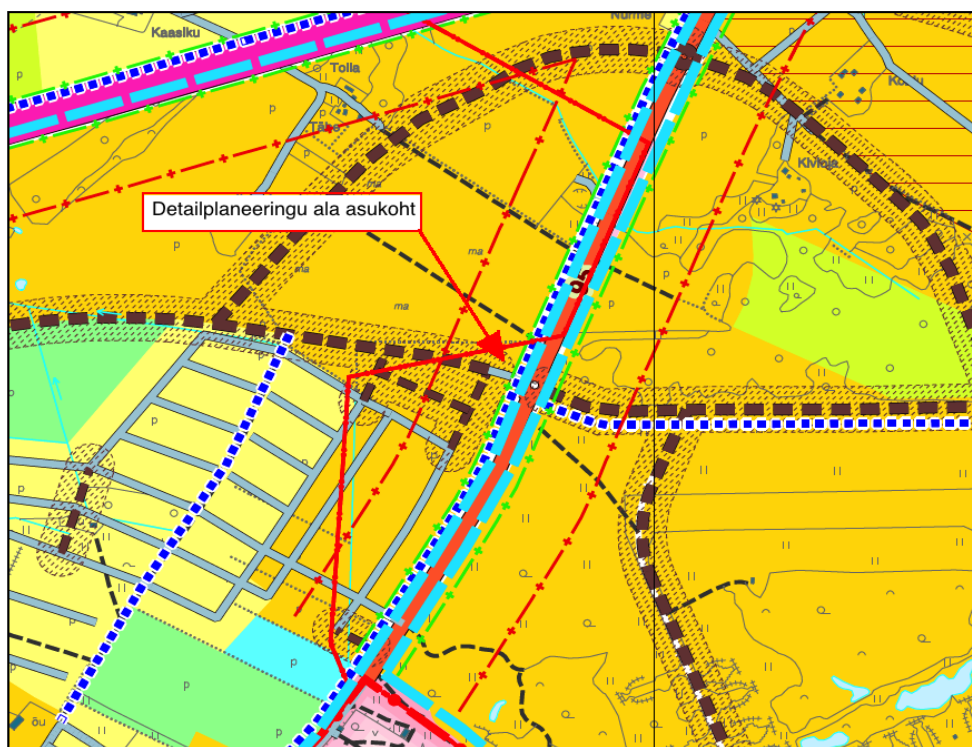
5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas.

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegiliseks planeerimisdokumendiks on Tartu valla üldplaneering (vt skeem 1).

Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust.



Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala polüfunktsionaalse keskuse maale, mis võimaldab piirkonnas erineva kasutusotstarbega hoonete rajamist. Planeeringuga

kavandatud on kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeritavast alas põhjas asub Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud kuni 16 korruseline ärihoonestusega realiseerimata planeeringuala.

Planeeringualast lõunas asub Keskuse tee tänav ning osaliselt välja arendatud Kaupmehe tänava ja Pärna allée korter-ja ridaelamute grupp. Korter-ja ridaelamud on valdavalt 2 kuni 4 korruselised ning lamekatustega.

Planeeringualast teise pool ringristmikku asub Tartu Terminali tankla hoone.

Planeeritud juurdepääs planeeritavale alale ning sõidu ja kergliiklusteed on toodud joonisel 2. Lähim valla territooriumil asuv kauplus, kool, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,5 km kaugusel. Tartu linna suunas jääb lähim kauplus Raadi Maxima planeeringualast ca 2 km kaugusele. Lähim bussipeatus asub Kaupmehe tänavas.

Planeeringualast lõunas asuv Kaupmehe tänava korter-ja ridaelamute piirkond ning kõrval asuvad elamukvartalid on tihedalt hoonestatud ja viimastel aastatel toimunud uute elanike arvu kasv on olnud suur. Elamute rajamine jätkub, lähipiirkonda on juurde kavandatud mitmed uued elamuarendused ning rajamisel on uus lasteaed. Samas puudub piirkonnas kohalikku elanikkonda teenindav ärifunktsiooniga hoonestus- kohalik väikekauplus, pagariäri, teeninduspunkt vms. Kõiki teenuseid käivad elanikud tarbima ja esmaseid sisseoste tegema Tartu linna. Kuna piirkonna elanikkond kasvab ning piirkonna elamuarendus jätkub, on piirkonda väikeärde rajamine elanikkonna mugavuse huvides. Samuti vähendab kohaliku väikeäri rajamine liikluskoormust teedel, kuna kohalik elanikkond ei pea seejärel enam esmavajaduste rahuldamiseks sõitma edasi-tagasi linnas asuvatesse kaubandus-ja teeninduspunktidesse.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala asub Keskuse tee, Ermi tänava ja riigitee 95 Kõrveküla-Tartu (edaspidi riigitee) ringristmiku läheduses. Keskuse tee suurim lubatud kiirus on 30km/h.

Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017.a andmete alusel 7893 a/ööp. Maantee kuulub II klassi.

Planeeringualaga külgneva riigitee kaitsevöönd on ehitusseadustiku §71 lg 2 alusel 30m. Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 1 tagab tee kaitsevöönd tee kaitse, korrashoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

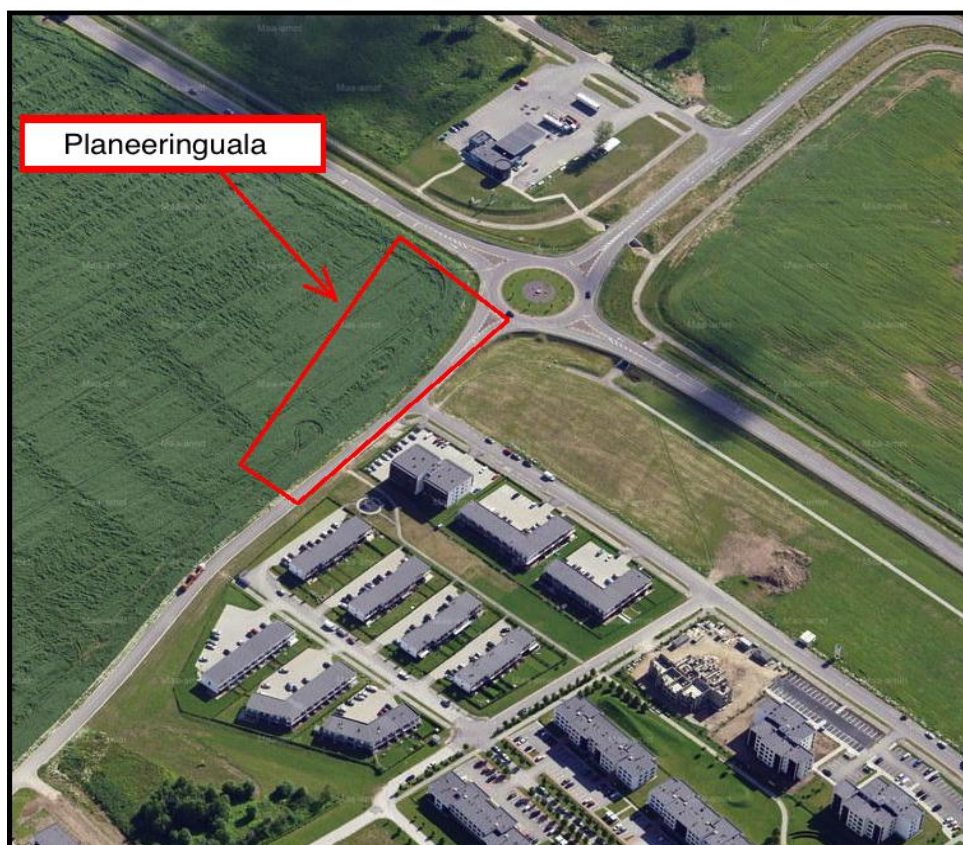
Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest ning riigitee kaitsevööndist. Kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Planeeringuala krundi kitsendused

Tabel 1

Aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Kitsenduse ulatus
Mõisaplatsi	Gaasitorustik (paikneb krundil)	1m mõlemale poole torustikku (maakatastri andmetel)
	Riigitee nr 95 (tee asub väljaspool krunti, kaitsevöönd ulatub krundile)	30m riigitee äärimise sõiduraja välimisest servast
	Maakaabelliin (liin paikneb väljaspool krunti, kaitsevöönd ulatub krundile)	1m mõlemale poole maakaabelliini (isiklik kasutusõigus OÜ Elektrilevi kasuks kinnistusraamatus)
	Sideliin (liin paikneb väljaspool krunti, kaitsevöönd ulatub krundile)	1m mõlemale poole sideliini (isiklik kasutusõigus AS Eesti telekom kasuks kinnistusraamatus)

Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane ja hetkel kasutusel põlluna.



Allikas: maaameti fotoladu 2017

Mõisaplatsi maaüksus on tasase reljeefiga ja kerge kaldega edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 59.48 -57.07.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Vastavalt maa-alal kehtivale Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneeringule on ette nähtud Keskuse tee perspektiivseks laienduseks Mõisaplatsi kinnistust transpordimaa krundi eraldamine. Selle elluviimiseks näeb käesolev detailplaneering samuti ette katastriüksuse jagamise kaheks ning ca 981m2 suuruse transpordimaa eraldamise.

Maakasutuse koondtabel**Tabel 2**

Krundi/ Pos nr	Katastriüksuse sihtotstarve	Krundi pindalad
Planeeringu eelne		
Mõisaplatsi	Ärimaa 100%	3904m ²
Planeeringu järgne		
Pos 1	Ärimaa 100%	2923m ²
Pos 2	Transpordimaa 100%	981m ²

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud maakatastriseadusest.

Planeeritud kruntide pindalad on lubatud täpsustada katastrimõõdistamise käigus.

5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Ehitusõiguse määramisel Pos 1 ärimaa krundile on lähtutud vajadusest kasutada otstarbekalt ära kinnistu suurus, arvestatud on tee äärsest paiknemisest tulenevaid piiranguid ning piirkonna madalamate hoonete kõrgusi (2 korrust). Hoone kõrgus on antud maapinnast.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoone lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoone suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitise lubatud kasutamise otstarbed on:

12131 - restoran;

12132 - kovik, baar või söökla;

12139 - muu toitlustushoone;

12201 - büroohoone;

12311 - kaubandushoone;

12319 - muu kaubandushoone;

12331 - ilu- ja isikuteenuste hoone;

12332 – sõidukite teeninduse hoone (keelatud on rajada rasketehnika teenindamiseks mõeldud ehitist),

12339 - muu teenindushoone.

Keelatud on tankla rajamine.

Pos 2 transpordimaale ehitusõigust ei määrata.

Maapinna olulist muutmist ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse muutmise vastavalt ehitusprojektis käsitletavale vertikaalplaneerimisele.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud Pos 1 hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusallas, st et planeeritud hoone võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas vastavalt krundi ehitusõigusele.

Väljapoole hoonestusala võivad ulatuda vaid need hoone osad, mida ei arvestata vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" hoonealuse pinna hulka (nagu nt kaldtee, trepp jms).

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuna puudub planeeringualaga kõrvuti asetsev hoonestus ning kohustusliku ehitusjooneta on planeeringuala hoone kavandamisel võimalik kasutada huvitavamat arhitektuurset lahendust või hoone kuju.

Prügi kogumise rajatiste paiknemine määratakse ehitusprojektiga.

Hoone täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

5.5 Kruntide hoonestusallade piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoone) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades maaüksuse kitsendusi, parkimise ning haljastuse rajamise võimalusi.

Hoonestusala on riigitee poolses küljes paigutatud riigitee kaitsevööndi piirile. Planeeringu koostamise ajal puudub planeeringualast põhja suunda jääv hoonestus ning puudub ka väljakujunenud ehitusjoon. Kuna planeeritava hoone puhul on tegemist ärihoonega, mis sobib teeäärsele asukohta ning seejuures on tagatud nõutav nähtavus lähematele teedele, siis on maa kasutamise ökonoomika seisukohalt otstarbekas paigutada hoone otse riigitee kaitsevööndi piirile.

Hoonestusala sees on võimalik vabamalt valida hoone paiknemist ja konfiguratsiooni vastavalt arhitektuursele konseptsioonile.

Väljaspoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud.

Hoonestusalasse võib ka rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ning selle suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Pos 1 hoone projekti koostamisel tuleb silmas pidada hoone asukohta aktiivse liiklusega teede ääres. Ehitada võib hoone nii ühe- kui ka kahe korruselisena, eeldusel et täidetud on nõuetekohane parkimisvajadus.

Lähtuda tuleb lähipiirkonnas olemasolevate hoonete värvi-, vormi ja materjali käsitlest.

Arhitektuurinõuded

Tabel 3

Pos nr	Pos 1	Pos 2
Lubatud korruselisus	Kuni 2 korrust	-
Katusekalde vahemik	0-10 kraadi	-
Katuse tüüp	Lamekatust	-
Katusekatte materjal	Rullmaterjal, katuseplekk vms	-
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas , metall(sh kombineeritult) Fassaadid peavad olema liigendatud vormiliselt ja materjalidelt. Kasutada mitut erinevat fassaadimaterjali. Kohustuslik on fassaadis kasutada klaaspindu. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palk välisviimistlusena.	-
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata	-
Muud arhitektuurinõuded	Hoone fassaadid peavad olema igast küljest esinduslikud.	
+/- 0.00	58.00 kuni 59.00	

Lubatud on projekteerimisel kasutada päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikate) kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid, soojuspumbad vms sulandada arhitektuursesse terviklahendusse ning rajada nii, et need ei avaldaks mõju lähiteedel liikujatele ega lähimate elamute kasutamisele. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid võivad ulatuda üle hoone lubatud kõrguse, kuid mitte rohkem, kui 2m.

Soojuspumbad jms kütte- või jahutusseadmed peavad olema varjestatud.

5.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on ette nähtud kohalikult Keskuse teelt nr 7940558. Keskuse teele on kavandatud krundile juurdepääsu, ohutussare ning jalakäijate tee ületuskoha rajamine.

Maa-alal kehtivas detailplaneeringus on kergliiklustee asukoht näidatud põhimõttelisena ning Mõisaplatsi mü läbivana. Käesoleva planeeringuga muudetakse kehtivat detailplaneeringut Mõisaplatsi mü osas ning tulenevalt uutest eesmärkidest ja ehitusõiguse määramisest, tuleb perspektiivne kergliiklustee suunata ümber. Kergliiklustee asukoht vastab kehtivale üldplaneeringule ning selle kavandamine on oluline kergliiklejate mugavaks liiklemiseks ning sidusa võrgustiku loomiseks. Detailplaneeringuga reserveeritakse maa perspektiivse kergliiklustee rajamiseks Keskuse teega piirnevas osas ning selle loogiliseks jätkuks on tee pikendamine paralleelselt riigiteega. Transpordimaale (Pos 2) nähakse ette perspektiivis kergliiklustee rajamine.

Keskuse teelt suundub liiklus riigitee nr 95 Kõrveküla-Tartu ringristmikule.

Planeeritava koormuse lisandumine riigiteele on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga kavandatud perspektiividega ning planeeringu realiseerimine ei mõjuta liiklust riigiteel ega ringristmikul. Vastavalt OÜ Liikluslahendus tööle nr 061847 „Mõisaplatsi DP juurdepääs“ on planeeringualale juurdepääs võimalik lahendada Keskuse teelt ilma, et see põhjustaks riigiteel või selle ristmikul ümberehituste vajadusi. Riigitee ringristmiku nähtavuskolmnurgad ning külgnähtavusalad on tähistatud vastavalt eelnimatatud tööle detaiplaneeringu põhijoonisel. Planeeringu põhijoonisel on näidatud külgnähtavusala vastavalt maanteede projekteerimismid tabelis 2.14 toodud rahuldavale normile:

- riigiteel - 20 m, suurim lubatud kiirus 90 km/h

Kergliiklustee ja sõidutee vaheline kaugus (min 10m) vastab maantee projekteerimismid tabeli 7.5 rahuldavale normile. Kergliiklusteel hoonesse sissepääsude asukohti on võimalik muuta ja nihutada vastavalt hoone arhitektuursele konseptsioonile ning jalakäijatele mugavate liikumisvõimaluste loomiseks.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundi siseselt. Lubatud on parkimist lahendada ka hoone mahus. Parkimine (sh jalgtataste parkimine) tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Krundi parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes projekteeritava hoone suletud brutopinna täpsetest suurustest, kasutusotstarvetest ja arvestades hoone sissepääsude asukohti.

Parkimis kohtade arvutus

Tabel 4

Pos nr	Ehitise liik	Sõiduautode parkimismid / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimismid / planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	Restoran, kohvik 240m ²	1/120- 2 kohta	1/50- 4,8 kohta
	Asutused 40m ²	1/60- 0,66 kohta	1/100- 0,4 kohta
	Kauplused 889m ²	1/50- 17,78 kohta	1/150- 5,92 kohta
	Kokku: 1169m ²	Normatiivne-20,44 planeeritud- 21	Normatiivne-11,1 planeeritud- 12

Jalakäijate juurdepääsude asukohad kergliiklusteel hooneni ning krundi siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada.

Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringualale ja planeeringuala krundile Pos 1 on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Pos 1 krundil tuleb terviklikult haljastada hoone ja parkla ümbrus. Soovitatav on parkla lähedusse istutada puid või kõrgeimaid põõsaid. Kõrghaljastuse täpne liigiline kooslus ja asukoht määratakse projekteerimisel. Haljastatava ala suurus peab moodustama

vähemalt 20% krundist ning kõrghaljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 5% haljastatavast alast.

Pärast hoone ehitamist on vajalik krundi korrapärane haljastamine.

Pos 1 krundile ei ole piirdeaedu kavandatud.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks kavandada suletavad kogumiskonteinerid, varjualused või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate).

Katuse ja parkla lumi tuleb vastavalt vajadusele koristada ja ära vedada.

5.9 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub olemasolevatest või planeeritud hoonetest kaugemal, kui 8m.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on IV kasutusviisiga kahe korruseliste hoonete puhul TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohutusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus, kui on selge hoone täpne kasutajate arv jms olulised andmed.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, seda täpsustatakse projekteerimise käigus.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele INF/650 on Kaupmehe tänava vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustik on rajatud kuni Mõisaplatsi kinnistuni ning lõpetatud kinnistu piiril otsakorkidega. Kehtivas Täheperve, Täheserva, Täheveere,

Täheääre ja Mõisaplatsi 1 detailplaneeringus on kavandatud kinnistu piiril lõpetatud torustike pikendamine läbi Mõisaplatsi kinnistu perspektiivse Põhjakeskuse planeeringualale. Planeeringuga on tagatud Mõisaplatsi kinnistut läbivale torustikele kehtiva planeeringujärgne servituudikoridor.

Kinnistu piirini rajatud De 160 PE veetoru pikendatakse läbi Mõisaplatsi kinnistu vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Pos 1 rajatavale ärihoonele on planeeritud veeühendus De 160 PE veetorustikust.

Mõisaplatsi kinnistu piirini rajatud De 160 PVC kanalisatsioonitoru pikendatakse läbi Mõisaplatsi kinnistu vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Kinnistu piirist kuni Pos 1 kinnistule kavandatava hooneni kavandatakse torustik.

Sademevesi

Sademevesi kogutakse parklast ning hoone katuselt ning juhitakse sademeveesüsteemi. Hoone ning parkla projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Ette on nähtud kinnistu piirini rajatud De 200 sademeveetorustiku pikendamine läbi Mõisaplatsi kinnistu vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Et vältida valingvihma ajal kinnistule kõvakatte rajamisest tingitud üleujutuse tekkimist eesvooluks olevas torustikus ja sellega külgnevatel kinnistutel, tuleb kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulka võimalikul määral piirata. Selleks kasutada kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, väikese äravooluteguriga pinnakatteid, puhvermahutit vmt.

Üle 10 kohalisest parklast sademeveekanaliseerimise ära juhitav sademevesi tuleb puhastada I-klassi õlipüüduriga, mille asukoht ja dimensioneerimine lahendatakse projektiga.

Sademeveett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb projekteerimisel hinnata arendusestevõime lisanduvaid

vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Elektrivarustus. Välisvalgustus.

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 314551 ette nähtud maakaabliga olemasolevast Mõisapiiri tänaval asuvast Härri 447 alajaamast. Krundi piirile on ette nähtud liitumiskilp, täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Hoone ja parkla välisvalgustus lahendatakse projekti faasis.

Soojavarustus

Detailplaneering näeb ette, et planeeringuala peamiseks küteliigiks on gaasiküte. Liitumisvõimaluste tekkimisel on lubatavaks küteliigiks ka kaugküte või lisaküttena alternatiivküteliikide kasutamine (soojuspumbad vms).

Vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ tehnilistele lähteandmetele 13.08.2018 on planeeringuala hoone gaasivarustus kavandatud krundil asuvast gaasitorustikust läbimõõduga De110 ning maksimaalne eraldatav gaasi kogus kinnistule on 10m³/h. Torustiku läbimõõt tuleb valida vastavalt tarbimisvõimusele, töö rõhk liitumispunktis 2,4 bar. Liitumispunkti alguses näha ette maa-alune sulgeseade läbimõõduga PE32. Gaasitorustiku projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritud alal oleva gaasitorustiku valdajalt.

Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 30609466 tuleb planeeritavale ärihoonele sideühenduse tagamiseks luua ühendus sidekaevuga nr V5115. Sidekaevust 4786 kuni V5115 kulgev sidekanal ei kuulu Teliale. Sidekanali kasutamiseks tuleb sidekanali omanikuga sõlmida digitaalne leping, kui sideühenduse projekteerimise ajaks ei ole sidekanal Telia valdusesse üle antud. Pikendada sidekanal alates sidekaevust V5115 kuni planeeritud hooneni. Paigaldada alates sidekaevust 4786 12 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni hooneni. Otsastada splitteris vastav arv kiudu (vastavalt toodete hulgale) ning otsastada kaabel hoones.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5), kaugemad ühendused on näidatud planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2).

Tuletõrje veevarustus

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi alla. Lähim tuletõrjee hüdrant asub Kaupmehe tänaval otse planeeringuala juures olles planeeritavast hoonest ca 32m kaugusel. Vajalik veesurve on 20 l/s, mida täpsustatakse projekteerimisel. Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevatest hüdrantidest.

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua planeeringuala kasutusele võtmist elamupiirkonda teenindava ärihoonena koos sellega seotud taristu väljaarendamisega. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Maantee äärsel ala on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolmu, vibratsioon) esinemine. Tartu Vallavalitsus ja Riigi Maanteeamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja maanteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele

firmadele.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitserežiimi.

5.13 Servituutide vajaduse määramine

Kehtivas Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi 1 detailplaneeringus on kavandatud kinnistu piiril lõpetatud torustike pikendamine läbi Mõisaplatsi kinnistu perspektiivse Põhjakeskuse planeeringualale. Planeeringuga on tagatud Mõisaplatsi kinnistut läbivale torustikele kehtiva planeeringujärgne servituudikoridor.

Kõikidele uutele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isiklike kasutusõiguste täpne ala ja ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust).

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal olemasolevad kitsendused (vt ptk 5.2) säilivad.

Planeeringuga kavandatavatele uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused nende kaitsevööndite ulatuses.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

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

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõd on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit.

*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõde- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide koostamiseks

ja uusehitiste püstitamiseks. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Enne ehituslubade väljastamist tuleb teostada planeeringukohane katastriüksuste moodustamine, Pos 2 krundi üleandmine vallale ning sõlmida vajadusel isiklike kasutusõiguste seadmise lepingud planeeringuala läbivate tehnovõrkude osas.

Pos 1 krundi planeeritud ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste (sh juurdepääs krundile, kergliiklustee Pos 1 krundi teenindamiseks vajalikus lõigus, Keskuse tee-Kaupmehe tn ristmiku planeeritud ümberehitus (sh Keskuse teelt jalakäijate ülekäigukoht ja vasakpöörderaja tarvis sõiduteeosa laiendus), tehnovõrgud ja -rajatised, haljastus (sh kõrghaljastus)) väljaehitamine ja sellega seotud kulude kandmine on planeeringuala krundi pos 1 igakordse omaniku kohustus. Rajatiste väljaehitamise kohustus on nõuetekohaselt täidetud, kui rajatistele on väljastatud kasutusluba.

Planeeritud põhihoone ehitusloa väljastamise eelduseks on rajatiste projekti koostamine ja rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt hoone valmimise ajaks. Planeeringuala põhihoonele ei väljastata enne kasutusluba, kui on teenindavad rajatised välja ehitatud ja saanud kasutusloa.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Pos 2 krundi tasuta üleandmist, rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt pos 1 krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. 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.

Maanteeamet on planeeringu koostamisel teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel kannab vastavad kulud planeeringuala ehitusõigusega krundi igakordne omanik.

6 . Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas
Lõuna-Eesti Päästkeskus	15.12.2018	P.Vorobjov	Lisade kaust
AS Raadimõisa Gaas	31.10.2018	T.Ruusmaa	Lisade kaust
AS Tartu Veevärk	05.11.2018	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust
OÜ Elektrilevi	09.11.2018	T.Borsevitskaja	Lisade kaust
Telia Eesti AS	31.10.2018	A. Kask	Lisade kaust
Tartu Linnavalitsus	08.01.2019	R.Laidre	Lisade kaust
Maanteeamet	15.03.2019	T.Harjak	Lisade kaust