

## Tartu valla lõunaosa V ja VI etapi detailplaneering

Tartu vald



Töö nr: 1973DP3

Huvitatud isik: Tartu vald

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt tase 7: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



## Sisukord

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	6
2. Planeerimise lahendus .....	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	8
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.6. Tehnovõrgud.....	11
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	11
2.8.2. Veevarustus .....	11
2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi .....	11
2.8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	13
2.8.5. Sooja- ja gaasivarustus .....	13
2.8.6. Telekommunikatsioonivarustus .....	13
2.7. Kujad .....	14
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	14
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused .....	14
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	15
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus .....	15
2.12. Planeeringu elluviimine .....	15
3. Koostöö .....	19
4. Joonised ( <i>esitatud digitaalselt eraldi failidena</i> ) .....	21





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringuala paikneb Tartu valla lõunaosas Tila külas. Planeeringuala suurus on u 64 ha. Tartu Vallavalikogu algatas 28.02.2005 otsusega nr 40 Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu, kus planeeringuala ulatus oli ca 476 ha. Planeeringu algatamise eesmärgiks oli kogu endise Raadi lennuvälja territooriumile detailplaneeringu koostamine eesmärgiga lahendada ära kogu ala kruntimine, teede skeem, ehitusõigused, tehnovõrkude varustus, arhitektuurinõuded hoonetele, avalik ruum, rohelised rekreatsioonialad ja teised planeerimisseaduses toodud ülesanded. Eesmärk oli alale kavandada täiesti uus linnaline ala. Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu koostamine oli pikk ja töömahukas protsess ja kuna ala oli suur, siis jagati planeeringuala erinevateks etappideks (vt joonis 1). Käesolevaks hetkeks on Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu osade etappide planeering (I-IV etapp) kehtestatud.

Planeeringu V ja VI etapi eesmärk on piirkonda rajada suuremahuline spordikompleks – selle all on mõeldud staadione, jalgpalliväljakuid, korvpalliväljakuid, jalgpallihalle, korvpallihalle ja teisi sportimisega seotud ehitisi ning osaliselt ka korterelamute ja rekreatsiooni alasid.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu Vallavalitsuse 28.08.2015 korraldus nr 388 „Tartu valla lõunaosa VI etapi detailplaneeringu algatamine. Tartu Vallavalitsuse 19.09.2019 korraldusega nr 785 „Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu VI etapi planeeringuala piiride ja planeeringu nime muutmine“ liideti Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu V ja VI etapi alad.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Kobras AS poolt 2019. a septembris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2019-202; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

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

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

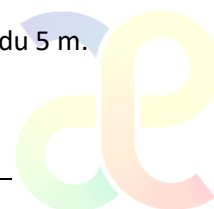
Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed on esitatud joonisel 3 Olemasolev olukord. Stardiraja maaüksusel asub endise Raadi lennuvälja stardirada, mida kasutatakse autoturu alana. Stardiraja maaüksusel asuvad ajutised hooned, ülejäänud planeeringuala on hooneteta. Enamik planeeringualast on rohumaa, mis on paiguti võsastunud.

Juurdepääs planeeringualale on loodest ja edelast Ermi tänava kaudu.

Planeeringuala lääneosale ulatub III kategooria kaitsealuse liigi *Pelophylax lessonae* (tiigikonn) elupaik (keskkonnaregistri kood: KLO9107657).

Stardiraja maaüksusel asuvad sademeveekanaliseerimise torustik ja kraavid ning madalpinge elektriliinid.

Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 5 m.



#### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas Tartu linnast põhja pool. Planeeringuala asub endise sõjaväe lennuvälja alal, mis on planeeringuala tugevus – on oma lugu, oma olemus, oma struktuur. Eelnevates planeeringu etappides on endise sõjaväelennuvälja teedevõrgustikku ja muldkindlustusi suures osas planeeritud säilitada ning hoonestusega rõhutada. Samuti on säilitatud lennurada ning peamine ruleerimistee ala lääneosas – nimetatud rajad on ette nähtud peamiselt jalakäijatele ja parkimiseks ning tuleb hoida hoonestusest vabana ja omavalitsusele kuuluvana; kui nimetatud alad erastada ja/või täis ehitada ning eemaldada avalikust kasutusest, siis kaoks oluline osa koha identiteedist. Ka planeeringualast edelas asuv Eesti Rahva Muuseumi peahoone, mis on kogu piirkonda mõjutav ehitist, on ehitatud lennuvälja ruleerimistee pikenduseks. Planeeringualalt on hästi näha Peetri kiriku torn.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) on planeeringuala ning selle lähiümbrus kavandatud keskuse maa juhtotstarbega, mille all mõeldakse asula keskust või segaehitusala küla piires, kus on elamud, ameti- ja valitsusasutused, äri- ja büroohooned, kultuuri- ja kogunemisasutused, haljasalad ning alad, kus funktsioonide eristamine ei ole üldplaneeringu täpsustustest arvestades otstarbekas ning kus on soovitatav teostada täpsem planeering kas kogu ala hõlmava detailplaneeringu või valla osaüldplaneeringu näol.

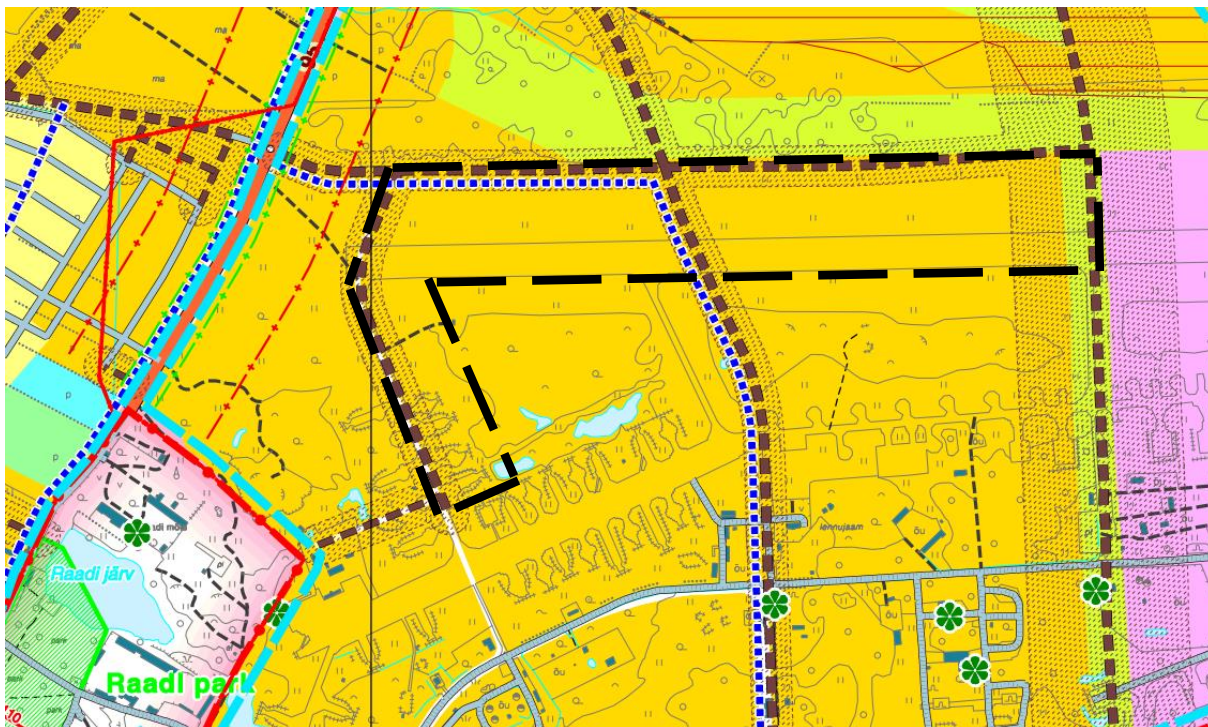
Planeeringualast loode suunas asuvad elamukrundid, mis on osaliselt hoonestatud 2-korruseliste ridaelamutega. Teisel pool Kõrvküla-Tartu teed asub suur elamupiirkond 3...4-korruseliste korterelamutega ning 2-korruseliste rida- ja ühepereelamutega. Planeeringualast lääne pool, Kõrvküla-Tartu tee ääres, asuvad peamiselt ärimaa ja üldkasutatava maa krundid, mis on hoonestamata. Planeeringualast põhja pool asuvad maatulundusmaa krundid, üldplaneering näeb ette planeeringuala põhjaserva Tartu idapoolse ringtee rajamise, millest omakorda põhja poole on kavandatud haljasala vöönd. Planeeringualast ida ja lõuna pool asuvad maatulundusmaad.

Planeeringualast u 0,5 km kaugusel edela pool Tartu linnas asub looduskaitsealune Raadi park koos dendropargiga (KLO1200246). 19-20 sajandist pärinev Raadi mõisa park peahoone varemega on kinnismälestisena muinsuskaitse all (reg nr 7088).

Planeeringualale on juurdepääs Ermi tänava kaudu Kõrvküla-Tartu teele rajatud ringristmikult ning lõuna suunast Raadiraja tänavalt. Planeeringuala põhjapiirile on projekteeritud Tartu linna idapoolne ringtee.

Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas valla üldplaneeringuga.





Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala on tähistatud musta kriipsjoonega.

## 2. Planeerimise lahendus

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringualal on planeeritud moodustada 33 krunti. Planeeritud kruntide moodustamine, krundi piirid, suurused ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

Planeeritud korterelamu ja äri segaotstarbega krunte POS 1...POS 6 võib ilma uut detailplaneeringut koostamata jagada täiendavalt kuni viieks hoonestatavaks krundiks jagades seejuures proportsionaalselt krundi pinnale ka planeeritud ehitusõiguse. Äri ja elamu funktsioonid võivad olla jaotatud ka eri kruntidele säilitades ehitusõiguses määratud sihtotstarvete proportsiooni. Lisaks hoonestatavatele kruntidele võib moodustada ka eraldiseisvaid tee ja tänava maa ning üldmaa krunte. Kruntide jagamise eelduseks on vähemalt kolme osalejaga arhitektuurivõistluse läbiviimine.

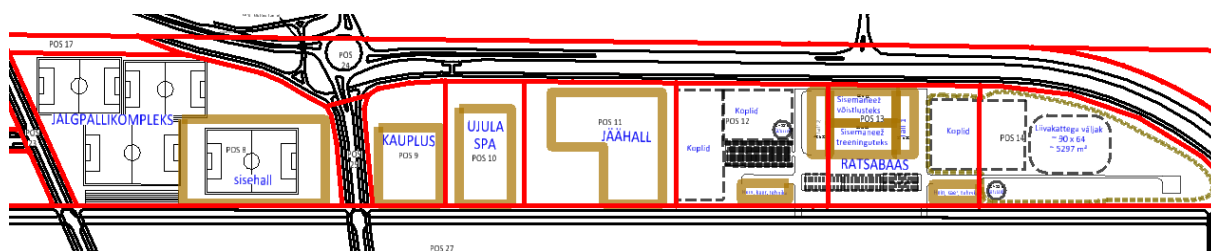
Kõrvuti asuvaid sama sihtotstarbega krunte on lubatud omavahel kokku liita, sel juhul liidetakse ka planeeritud ehitusõigused. Kõrvuti asuvaid tee ja tänava maa krunte on lubatud vajadusel kokku liita.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine. Planeeritud haljasala tingmargiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jms. POS 1...POS 6 võib ilma uut detailplaneeringut koostamata jagada täiendavalt kuni viieks krundiks jagades seejuures proportsionaalselt ka planeeritud ehitusõiguse (vt ka ptk 2.1). Kõrvuti asuvate kruntide liitmise korral võib liita ka hoonestusalad arvestades joonisel 4 tingmargiga „planeeritud tinglik hoonestusala kruntide liitmise korral“ tähistatud hoonestusaladega. Kõikidel

kruntidel on lisaks põhihoonele lubatud hoonestusala piires ehitada üks abihoone kõrgusega kuni 5 m ning kuni 2 mitteehitusloakohustuslikku hoonet. Joonisel 4 on esitatud näitlik suurima võimaliku lubatud ehitisealuse pinnaga hoonete kontuurid, mille paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta planeeritud hoonestusala tingimärgiga tähistatud ala piires.

POS 8 ning POS 10...POS 14 on planeeritud kultuuri- ja spordiasutuste kruntideks, kus ühe võimaliku lahendusena kavandatakse jalgpallikompleksi, ujula-spa, jäähalli ning ratsabaasi rajamist (vt skeem 2). POS 7 planeeritud kultuuri- ja spordiasutuste krundile on ühe võimaliku lahendusena võimalik muuseumi ühishoidla ehitamine.



Skeem 2. Näitlik kultuuri- ja spordiasutuste paiknemine.

### 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete lubatud kõrgus ja korruste arv on esitatud joonisel 4. Planeeritud hoonete lubatud katusekallete vahemik on 0...20°, abihoonete ja elektrialajaamade katusekalle on vaba. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada plastmaterjale ja imiteerivaid materjale, samuti ümarpalki. Lubatud hoonete välisviimistlusmaterjalid on kivi-, krohv-, betoon-, puit-, klaas- ja metallmaterjalid ja teised nõuetele vastavad materjalid. Kõigi kruntide hoonestusalaade tänavapoolsed ja avalike alade poolsed küljed peavad olema esinduslikud, arhitektuurselt liigendatud, nendele ei või paigaldada arhitektuurselt sobimatuid tehnoseadmeid (soojuspumbad, antennid, päikesepaneelid jms).

Enne mistahes krundile esimese hoone ehitusloa väljastamist tuleb koostada hoonestuskava kogu planeeritud krundile terviklikult. POS 1...POS 6 kruntidel tuleb esimese krundi hoonestamise eelselt läbi viia vähemalt kolme osalejaga arhitektuurivõistlus ning sealhulgas koostada hoonestuskava kogu jaotatava krundi kohta tervikuna. Kohalikul omavalitsusel on õigus esitada täiendavaid tingimusi projekteerimiseks.

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

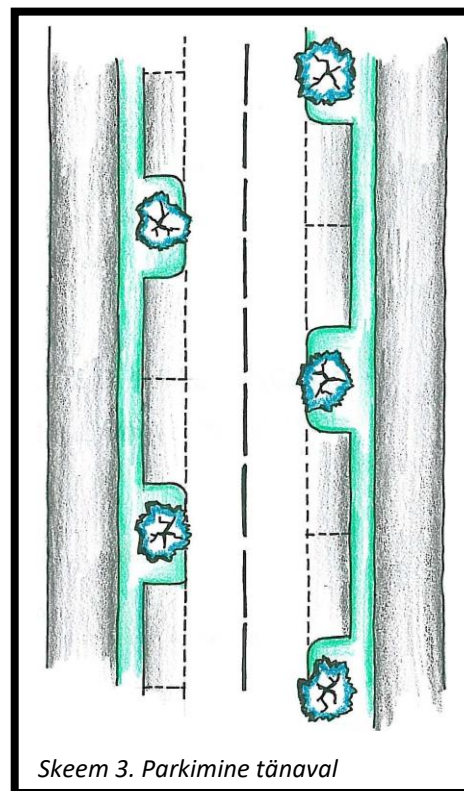
### 2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs Ermi tänavalt, mis loode suunas viib Kõrveküla - Tartu teele ning lõuna suunas Raadiraja tänavani. Planeeringualast põhja poole on projekteeritud Tartu linna idapoolne ringtee, planeeringu joonisel on idapoolse ringtee piirjooned näidatud vastavalt Liikluslahendus OÜ tööle nr 0317/21 „Sutemetsa maaüksuse ja lähiala detailplaneering ning Nõlvakaare detailplaneering. Ettepanekud Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekti muutmiseks“. Planeeringualale on planeeritud kinnistutele juurdepääsuks teedevõrgustik, mis seob planeeringuala Kõrveküla - Tartu teega ning idaringiga.

Sõiduteed on planeeritud kahe-suunalise ja kaherealise. Projekteerimisel võib vajadusel lisada pöörderadu, pöörderajad tuleb kavandada selliselt, et säilivad planeeritud puudered ning jalg- ja jalgrattateed. Kõigile tänavatele on planeeritud haljasribaga sõiduteest eraldatud tee jalakäijatele ja jalgratturitele, mille laius peab olema vahemikus 3...4 m.

Tänavatele on planeeritud sõidutee ning jalg- ja jalgrattatee vahele haljasriba, millele tuleb istutada kõrghaljastust; võib istutada ka nähtavust mitte piiravat madalhaljastust. Nimetatud haljasriba võib kasutada ka 0° parkla tegemiseks sammuga 2 parkimiskohta (pikkus 12 m) ja puu; sellisel juhul tuleb tagada, et puud ja parkimiskohad tänava erinevatel külgedel oleksid nihkes, mitte kohakuti (vt skeem 3).

Avalikus kasutuses olevad teemaa-ala kruntidel paiknevad jalg- ja jalgrattateed tuleb projekteerimise käigus täpsustada ja kujundada need võimalikult looklevaks. Loogete vahele tuleb istutada kõrg- ja madalhaljastust ning paigutada sinna skulptuure ja kavandada istumisplatse. Oluline on, et jalakäija või jalgrattur saaks haljastuselt kaitset tänavalt tuleva müra ja veepritsmete eest, samas ei tohi tekitada olukorda, kus sõidutee ning jalg- ja jalgrattateede vahele tekib pikk sirge haljassein. Käesolevas lõigus esitatud põhimõtte alusel võib projekteerimise käigus muuta esitatud tänava ristlõiget haljasriba ning jalg- ja jalgrattatee osas.



Skeem 3. Parkimine tänaval

Tee projekteerimisel tuleb kasutada liikluse rahustamiseks ruumilisi meetmeid – liikluse rahustamine tuleb tagada tänava ruumiliste ehituslike võtetega (kitsaskohad teedel, tänavahaljastus piirab sõiduruumi, skulptuurid piiravad sõiduruumi jne), mitte ainult erinevat liiki künnistega.

Kohtades, kuhu tulevad ülekäigurajad või on vahetult tee servas inimeste kogunemise kohad, tuleb tee tasapind projekteerida sõidutee ning jalg- ja jalgrattatee vahelisele kõrgusele ning kasutada mõlemast teest erinevat materjali või teist tooni tõstetud pinda paremaks tähistamiseks.

Kohtades, kus sissepääs krundile läheb üle jalg- ja jalgrattatee, tuleb sissepääsutee tuua jalg- ja jalgrattatee tasapinda – jalg- ja jalgrattatee pikiprofiil peab jääma samaks, sissepääsude ristumine jalg- ja jalgrattateega tuleb vastavalt liikluseeskirjale ka tähistada. Kui jalg- ja jalgrattatee pikiprofiilis tee tasapind muutub, peab üleminek olema sujuv, et jalgratturid seda kasutaksid – tihe astmetega tee on jalgratturile ebamugav ja jalgrattur hakkab kasutama sõiduteed.

Teeprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes annab tänavamaa-alale kujunduslikult tervikliku lahenduse.

Jalg- ja sõiduteed, mille alla või vahetusse naabrusesse tuleb reovee või sademevee torustik, tuleb projekteerida sellise tugevusega, mis kannatab välja 25-tonnise hooldusauto.

Võimalikud juurdepääsusuunad kruntidele on esitatud joonisel 4, täpne juurdepääsu asukoht krundile tuleb määrata projekteerimisel, arvestada tuleb, et krundi juurdepääs ei tohi asuda tänavate ristmikule lähemal kui 20 m.

Tänavakaitsevöönd on planeeritud 0 m krundi piirist, idaringteel 30 m välimise sõiduraja servast.

Ühistranspordi peatuste asukohad ei ole määratud, kuid planeeritud vähemalt 4 m laiune haljasriba võimaldab taskuga ühistranspordi peatuse tegemist igal tänaval. Idaringteel on määratud bussipeatuste asukohad projektiga.

Krundisiseselt võib teid ja parklaid rajada planeeritud haljasala ja hoonestusala tingmargiga tähistatud aladele.

Hoonestuse ja parkimise projekteerimisel tuleb arvestada vastavalt hoone liigile kehtivat parkimisnormatiivi – kõikjal tuleb tagada standardijärgne parkimisvajadus. Vajadusel tuleb vähendada hoone pindala või ehitada hoonesisene parkimine. POS 1...5 ja POS 8...14 parkimiskohad on planeeritud POS 27 planeeritud tee ja tänava maa krundile betoneeritud endisele lennuvälja rajale. Projekteerimisel tuleb täpsustada iga krundi parkimisvajadus vastavalt normatiivile ning vajadusel seada POS 27 parkimiskohtadele isiklik kasutusõigus vastava krundi valdaja kasuks. Vajadusel võib POS 1...5 ja POS 8...14 kruntidele rajada kuni 10 krundisest parkimiskohta, mis on mõeldud eeskätt liikumispuuetega inimeste sõidukitele ja/või ajutiseks peatumiseks (kauba laadimine vms). Ülejäänud hoonestatavatel kruntidel tuleb normatiivne parkimiskohtade arv tagada krundi siseselt. POS 27 parkimisalal tuleb tagada jalakäijate läbipääsud ning ühendused planeeritud jalgratta- ja jalgteedega, joonisel 4 on näidatud näitlik parkimiskohtade ja jalakäijate läbipääsude paiknemine, mida tuleb projekteerimisel täpsustada. Soovitav on POS 27 parkimisala liigendada arhitektuursete väikevormide ja/või tänavainventariga.

## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Haljastuse rajamine tuleb lahendada projekteerimisel. POS 1...POS 5 kruntidel peab minimaalselt 40% krundist olema haljasala (sh kõnniteed, mänguväljakud) ning minimaalselt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. POS 7...POS 15 kruntidel peab minimaalselt 20% krundi pinnast olema haljasala (sh kõnniteed, mänguväljakud) ning minimaalselt 5% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. POS 6 krundil peab haljasala pind olema minimaalselt 20% krundi pinnast ning olemas suurem kõvakattega pinnast, minimaalselt 5% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. POS 16...POS 18 on planeeritud avalikud haljasalad, mille kujundamiseks ja haljastamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt. POS 19 on planeeritud kalmistu maa krunt urnimatuseala rajamiseks, lubatud on ka kalmistut teenindava hoone ehitamine vastavalt ehitusõigusele. Säilitada tuleb planeeringualal asuvad muldvallid (tähistatud joonisel 4 vastava tingmargiga). POS 7 tohib läbi muldvalli rajada hooneid ühendava galerii maksimaalse laiusega 8 m. POS 19 võib muldvalle kasutusele võtta urnimatusealadena säilitades valli põhikuju.

Elamumaa otstarbega kruntidel POS 1...POS 6 tuleb krundile rajada mänguväljakud, kruntide täiendaval jagamisel eraldi kruntideks võib nende mänguväljak olla ühine. POS 5 ja POS 6 mänguväljaku(d) võib kokkuleppel kohaliku omavalitsusega lahendada ka POS 18 haljasala krundil.

Tänavatel esitatud puuderea tingmargiga alal tuleb projekteerimise käigus määrata puude täpne asukoht ja liik ning võimalik parkimiskohtade ja bussipeatuse tegemine. Teede ja tänavate projekteerimisel tuleb tänavaruumi näha ette nii kõrg- kui madalhaljastus. Tänavaprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes kavandab tänavahaljastuse ning jalg- ja jalgrattateed terviklikult. Tänavaprojekti koostamisel tuleb tagada asukoht/liitumiskoht ka tehnovõrkudele, et ei tekiks hiljem vastuolusid tehnovõrkude ja haljastuse rajamisel. Kohtades, kus elektrikaabel tuleb rajada läbi haljasala, tuleb haljasala kujundada vastavalt elektrikaabli rajamisele esitatavatele nõuetele. Transpordimaa sihtotstarbega kruntide jalg- ja jalgrattateed tuleb projekteerimise käigus

täpsustada ja kujundada need võimalikult looklevaks. Loogete vahele istutada kõrg- ja madalhaljastust ning paigutada sinna skulptuure ning kavandada istumisplatse. Tänavahaljastuses kasutada okaspuid ja erineva lehevärviga lehtpuid ja -põõsaid, et silmailu oleks tagatud aastaringi. Kohtades, kus tänaval puuderida ja välisvalgusti kattuvad, tuleb ära jätta puu ja asendada see valgustiga.

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada kruntide kaupa edasisel projekteerimisel.

POS 7...POS 15 on lubatud krundi piirile või sellest krundi poole piirde rajamine, kui see on vajalik lähtuvalt krundi kasutuse spetsiifikast (nt spordirajatised ja -hooned, äri- ja tootmishooned). Lubatud on avaustega traatvõrkaiad ja varbaiad. Ülejäänud kruntidel ei ole piirete rajamine lubatud, need peavad olema avatud ja läbikäidavad. Vajadusel on lubatud väiksemate alade – nt mänguväljakud, jalgrattaparklad, prügikonteinerid, tehnorajatised – piiramine avaustega traatvõrk-, puitlipp- või varbaiaga. Mootorsõidukite pääsu piiramine krundile on lubatud kõigil kruntidel keskkonda sobivate vahenditega.

Planeeringualal tekkivad olmejätmed tuleb kokku koguda vastavatesse konteineritesse, mis tuleb rajada maa-alustena või paigutada jäätmemajja. Jäätmemaja suurim lubatud ehitisealune pind on 20 m<sup>2</sup> ning selle võib ehitada hoonestusala siseselt lisaks ehitusõigusega määratud hoonestusele.

Kohalikul omavalitsusel on õigus esitada täiendavaid tingimusi projekteerimiseks.

## **2.6. Tehnovõrgud**

### **2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa**

Planeeringualal asuvad sademeveekanaliseerimise torustikud ja kraavid ning madalpinge elektriliinid, Stardiraja maaüksusel asuvad mastvalgustid. Tehnovõrgud on planeeritud võimalikult suures osas väljapoole planeeringualal olevaid betoonkattega alasid. Joonisel 5 on esitatud planeeritud tehnovõrkude paiknemine tänavamaal, krundiühenduste asukohad tuleb määrata projekteerimisel. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajatega ning maaomanikega. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada, et tänavale on võimalik puude istutamine, soovitatav on tehnovõrgud viia krundile sissesõidutee kaudu, mis ei sega haljastuse rajamist. Idaringtee osas määratakse tehnovõrkude lahendus projekteerimisel.

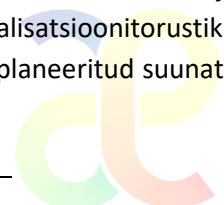
### **2.8.2. Veevarustus**

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud lähtudes tööst „Tartu valla Vahi ja Kõrveküla aleviku ning Tila küla piirkonna vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimise torustiku eelprojekt“ (Altren Projekt OÜ, töö nr VK1638). Kruntide veevarustus on planeeritud AS Tartu Veevärgi ühisveevõrgu torustikust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud ühisveevõrgu torustikule tuletõrjehüdrandid.

### **2.8.3. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Planeeritud hoonete reovee ärajuhtimine on planeeritud lähtudes tööst „Tartu valla Vahi ja Kõrveküla aleviku ning Tila küla piirkonna vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimise torustiku eelprojekt“ (Altren Projekt OÜ, töö nr VK1638). Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud suunata AS Tartu Veevärgile kuuluvasse reoveekanaliseerimise torustikule.



Planeeritud tänavatele on planeeritud sademeveekanaliseerimise torustiku ning akumulatsioonikraavide asukoht.

Kogu Tartu valla lõunaosa detailplaneeringualal toimub sademevee äravool Jaamamõisa oja (VI valgala), Raadi järve (IV valgala), Murisoo peakraavi (V valgala), läbi teadaolevalt nimeta kraavide Emajõkke (I, II) ning kohaliku madalamasse väljavooluta vee kogunemiskohta. Planeeringualal puudub maaparandatud ala.

Kogu Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu (ei ole kehtestatud täies ulatuses) planeeringulahendus on koostatud selliselt, et ei suureneks planeeringualalt ära juhitud vooluhulk. Kõvakattega pindade lisandumisest tulenev vooluhulka suurendamine tuleb leevendada igale valgalale ehitatava akumulatsioonitiigiga. Akumulatsioonitiikide maht peab olema võetud 1%-se tõenäosusega vihma järgi – et ka sellisel juhul suudaks tiigid vastu võtta lisanduva sademevee ning oleks välistatud allpool olevate piirkondade uputamine. Akumulatsioonitiikidest välja juhitud vooluhulk ei tohi olla suurem, kui on praegune arvutuslik vooluhulk. Käesolev planeeringuala jääb I ja II valgalsse. Akumulatsioonitiik on rajatud Nõlvakaare tn 10 krundile I valgala teenindamiseks, mille eesvooluks on läbi teadaolevalt nimeta kraavide Emajõgi. Lähim olemasolev kraav asub planeeringualast loode pool Vainu kinnistul. II valgala teenindamiseks on Ermi tn 7 krundile varem planeeritud akumulatsioonitiigi rajamine (ehitamata).

Planeeringualast edela pool on Mõisapiiri tänavale alates Raadimõisa elamurajooni servas asuvast kraavistikust kuni Narva mnt-ni rajatud DN 800 sademeveekollektor.

Akumulatsioonitiigi lähedastele tänavatele on planeeritud ühele poole tänavat sademeveekraav suuremate veehulkade paremaks ära juhtimiseks. Kõigile tänavatele on planeeritud sademeveetorustik. Kruntide hoonete ja teede/tänavate projektide koostamisel tuleb esitada sademevee ära juhtimise lahendus kuni vastava piirkonna akumulatsioonitiigini ning selle eesvooluni vastavalt sellele, missugusesse valgalasse vastav krunt jääb. Käesoleva planeeringuala sajuvesi on võimalik juhtida olemasolevasse Mõisapiiri tänava sademeveekollektorisse Nõlvakaare tn 10 ja Majoraadi pargi maaüksustel asuvasse tiikidesse ning Ermi tn 7 krundile varem planeeritud akumulatsioonitiiki koos vajaliku eesvooluga.

Sademevee äravoolu osa on täpsustamisel, tõenäoliselt määratakse krundile piirangud äravoolu osas – suure saju korral tuleb sademevett akumuleerida krundi piires. Olemasolev tiik, kuhu on võimalik II valgala sademevee juhtimine asub Majoraadi pargi maaüksusel.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastile suubuvasse olmekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitud 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. Üle 10 kohalisest parklast sajuveekanaliseerimise ära juhitud sademevesi tuleb puhastada vastaval krundil asuva muda-õlipüüduriga. Tänavatelt tulenev sademevesi tuleb samuti puhastada enne loodusesse juhtimist muda-õlipüüduriga. Akumulatsioonitiikidest sademevee ära juhtimisel eesvoolu peab olema võimalik võtta veeproove.

Sademevee juhtimisel suublaste tuleb täita järgmisi nõudeid:

- enne sademevee kõnealusesse kraavi juhtimist peab olema võimalik võtta veeproove;

- heitvee juhtimiseks tuleb taotleda vee erikasutusluba;
- kruntidele ehitusloa (või maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja kruntimiseks) saamiseks peab olema kohaliku maaparandusühistu nõusolek. Maaparandusühistu võib nõuda kuni suublani vastavalt täienevale sademevee hulga tekkinud kraavi rekonstrueerimist/parendamist;
- ehitusloa taotlemise projekti koostamise käigus tuleb üle kontrollida kõnealuse kraavi vee ära juhtimine kuni Emajõeni või teise kohaliku maaparandusühistu poolt näidatud suublani ning projektis lahendada ka vastavad korrigeerimist nõudvad tegevused.

#### **2.8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Planeeritud hoonete elektrivarustuseks on vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 339054 planeeritud nelja elektrilajaama rajamine (POS 4, POS 11, POS 14, POS 18). Alajaamade teenindamiseks peavad jääma ööpäevaringsed vabad juurdepääsud. Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid. Kruntide liitumiskilpide toited näha ette planeeritavatest alajaamadest maakaabelliinidega. Liitumiskilpide asukohad ja liinide kulgemine täpsustatakse edaspidi projekteerimisel kvartalite kaupa kui on teda moodustatavate kruntide piirid. Liitumiskilbid peavad olema igal ajal ligipääsetavad.

Kõigile tänavatele on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine määrata projekteerimisel. Kruntide sisene valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning alade kujunduslahendusele.

#### **2.8.5. Sooja- ja gaasivarustus**

Planeeritud hoonete soojavarustus on vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 227/19 võimalik lahendada kaugküttena. Ühenduskoht soojusvõrguga asub Raadiraja tänavale projekteeritud soojustorustikul. Planeeritud tänavatele on planeeritud kaugküttetorustiku asukoht. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ 02.12.2019 perspektiivsetele tehnilistele lähteandmetele on võimalik liituda olemasoleva gaasivõrguga, mille lähim liitumispunkt asub Nõlvakaare tee ja Ermi tee ristmikul (De 110 b-kategooria). Planeeritud tänavatele on planeeritud gaasitorustiku asukoht. Et katta kogu detailplaneering gaasiküttega tuleks välja ehitada ringtoite torustik alates Luunja vallas Salu tee elurajoonis olevast mõõdusõlme punktist, mis asub planeeringualast u 2,5 km kaugusel lõuna suunas. Võimalik ringtoitega torustiku rajamise vajadus ja paiknemine väljaspool planeeringuala otsustada projekteerimisel lähtuvalt valitavast kütteleahendusest.

Lubatud on ka päikese- ja maakütte kasutamine.

#### **2.8.6. Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33113440. Ehitada 4-avaline multitoru alates sidekaevust 5276 Nõlvakaare ja Ermi tn ristmikul kuni uude arenduspiirkonda. Paigaldada iga 70 m järel sidekaev KKS2. Sidekaevudest viia iga krundi piirile sidetoru. Planeeritud tänavatele on planeeritud telekommunikatsiooniliini asukoht.



## 2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

## 2.8. 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 kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

## 2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonningimused

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

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete täpsest paigutusest. Eelistatud lahendus on mitme hoone kohta ühise prügimaja rajamine.

Planeeringuala läheduses esineb III kategooria kaitsealune liik värvi-paskhein (lad. k. Serratula tinctoria) (registrikood: KLO9323407). Olemasoleva taime kohal ei tohi teha ehitustöid. Planeeringuala lääneserva ulatub III kategooria kaitsealuse liigi Pelophylax lessonae (tiigikonn) elupaik (keskkonnaregistri kood: KLO9107657). Elupaiga alale on varem planeeritud sademevee akumulatsioonikraavi ja -tiigi rajamine. Tiigi rajamisel tuleb arvestada, et tagatud oleks rajamise ajal ja kasutusajal rajatavas tiigis kaitsealuse liigi soodne seisund (tiigi kallaste kalded tagaks liigi ellujäämise jne). Tiigi projekti koostamisel tuleb konsulteerida vastava liigi eksperdiga. Kaitsealuste liikide kaitse tuleb tagada edasisel tegevusel ja kaitsealuste liikide esinemisala projekteerimistingimused tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

POS 4, POS 11, POS 14 ja POS 18 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutuse seadmise vajadus planeeritud alajaamade ja nende kaitsevööndite ulatuses elektrivõrgu valdaja kasuks. Kõik tänavamaale ehitatavad avalikes huvides tehnovõrgud on planeeritud talumiskohustusena. Kõigil kruntidel, millele projekteeritakse elektri liitumiskilp, tuleb seada isiklik kasutusõigus liitumiskilbi kasutamiseks elektrivõrgu valdaja kasuks.

## 2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

## 2.12. 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.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt projektile.

Krundile juurdepääsude ja krundi piiresse jäävate parkla, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Avaliku tänava ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamise kohustus ala arendajal.

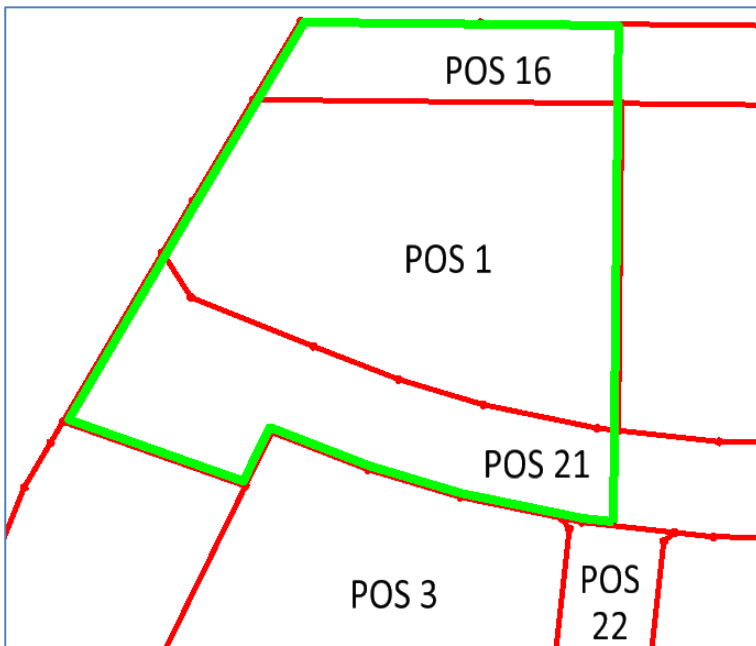
Planeeringuala hoonete ja teede/tänavate projektide koostamisel tuleb esitada sademevee ära juhtimise lahendus koos eesvooluga lähtuvalt ptk-s 2.8.3 esitatud põhimõttest.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

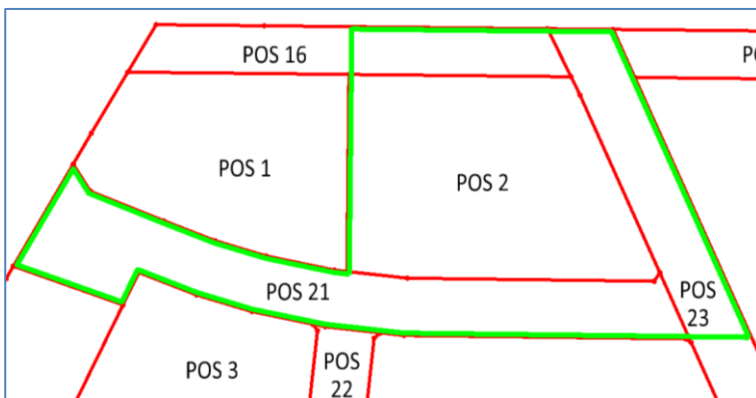
Kõikidel kruntidel, kus on leitud kaitsealuseid liike, tuleb projekteerimistingimused kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Ehitusloa andmise eelduseks on, et vastava krundi kasutamiseks vajalik taristu – teed, valgustus, sademeveekanalisisatsioon ja krundi teenindavad muud tehnovõrgud – kõigil krundiga piirnevatel tänavamaadel (v.a POS 24) ning kuni olemasoleva kasutusloaga tänavani või tehnovõrguni on kas välja ehitatud või on sõlmitud nimetatud taristu väljaehitamise kohustuse kohta leping krundi omaniku ja Tartu vallavalitsuse vahel. Skeemidel 4...9 on esitatud POS 1...POS 6 kruntidel ehitamisega kaasnevate tänavamaa alade ja haljasalade väljaehitamise kohustusega alad (esitatud on maa-ala, mille kohta käib eelmises lauses esitatu), mis on tähistatud roheline joonega. Punktiirjoontega (roheline, sinine ja lilla) on tähistatud alternatiivsed välja ehitatavate tänavaliikide variandid, millest projekteerimisel tuleb koostöös Tartu vallavalitsusega valida sobivaim variant.

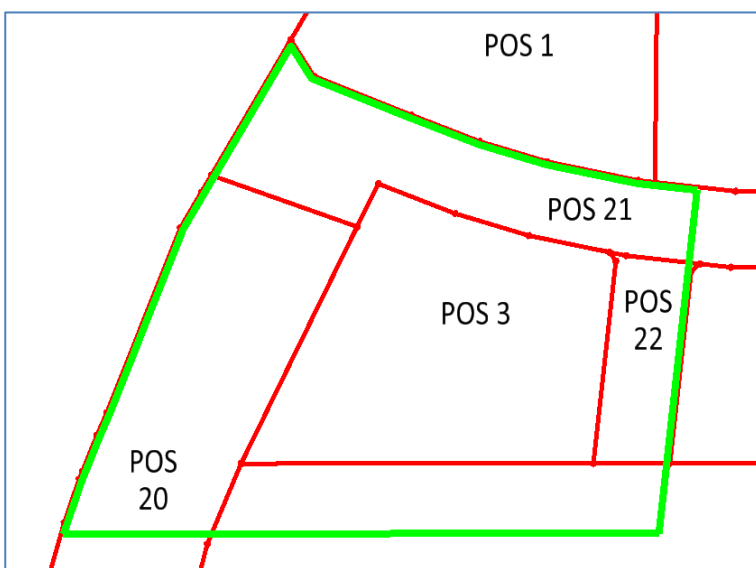




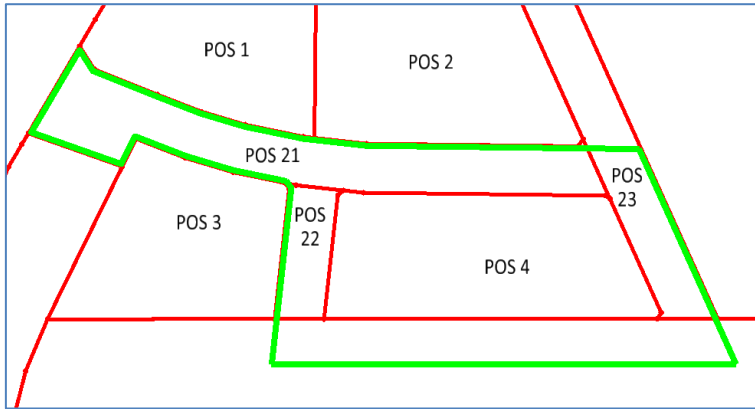
Skeem 4. Pos 1 krundiga kaasneva väljaehitamise kohustusega ala.



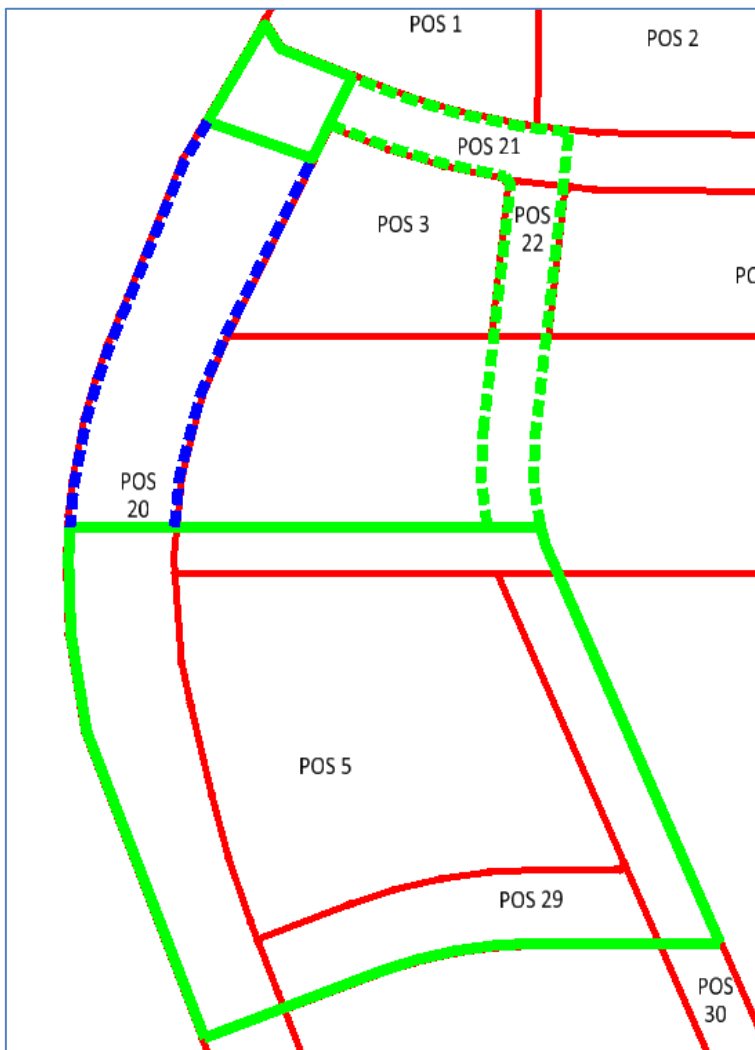
Skeem 5. Pos 2 krundiga kaasneva väljaehitamise kohustusega ala.



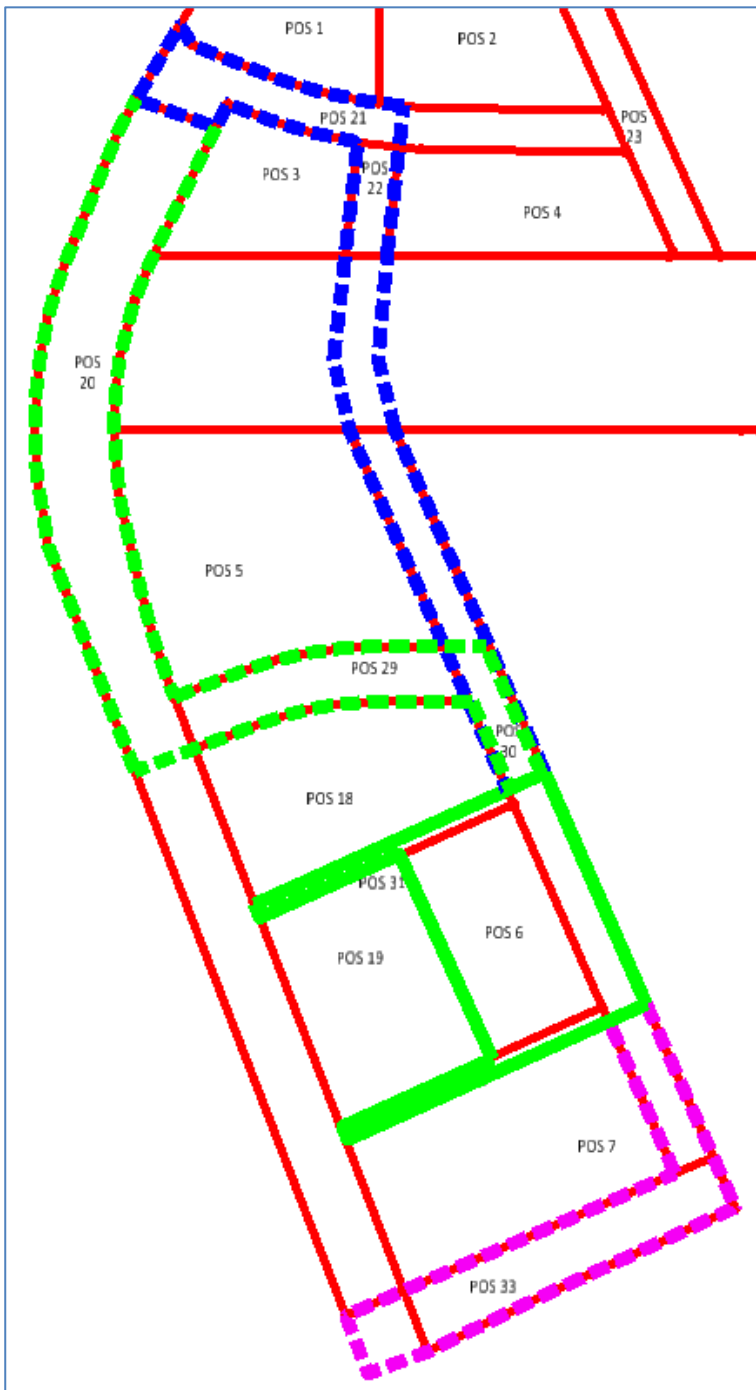
Skeem 6. Pos 3 krundiga kaasneva väljaehitamise kohustusega ala.



Skeem 7. Pos 4 krundiga kaasneva väljaehitamise kohustusega ala.



Skeem 8. Pos 5 krundiga kaasneva väljaehitamise kohustusega ala.



Skeem 9. Pos 6 krundiga kaasneva väljaehitamise kohustusega ala.

### 3. Koostöö

Jrk nr	Koostöölatastav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Koostöölatastuse nr ja kuupäev	Koostöölatastaja
1	Elektrilevi OÜ	5701913651, 12.02.2020	Yulia Dun
2	Telia Eesti AS	33415912, 12.02.2020	Aleks Kask
3	Raadimõisa Gaas OÜ	13.02.2020	Toomas Ruusmaa
4.	AS Tartu Keskkatlamaja	0220-0938-5561, 26.02.2020	Ülar Roose
5.	Maa-amet	6-3/20/1588-2, 28.02.2020	Mai Lind
6.	Keskkonnaamet	6-2/20/1788-2, 21.02.2020	Helen Manguse





#### **4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)**

1. Situatsiooniskeem	M 1:15 000
2. Linnaehituslikud seosed	M 1:10 000
3. Olemasolev olukord	M 1:2000
4. Põhijoonis	M 1:2000
5. Tehnovõrgud	M 1:2000

