

Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	2
1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
2. <i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	3
2.1. Alusplaan	3
2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	5
2.4. Kujad	5
2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	6
2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	7
2.7. Haljastus ja heakord	8
2.8. Tehnovõrgud	8
2.8.1. Üldosa	8
2.8.2. Veevarustus	9
2.8.3. Reoveekanaliseerimine	9
2.8.4. Sajuvee ärajuhtimine	9
2.8.5. Soojavarustus	10
2.8.6. Elektrivõrk	10
2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk	11
2.8.8. Välisvalgustus	11
2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	12
2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus	12
2.12. Planeeringu rakendumine	13
3. <i>Maakasutuse bilanss ja tehnovõrkude rajamise vajadus</i>	14
4. <i>Kooskõlastused</i>	17
5. <i>Koostöö</i>	18
6. <i>Kaardid</i>	18
Situatsiooniskeem	21
Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	22
Olemasolev olukord	23
Planeeringuala põhijoonis	24
Planeeritud maakasutus	25
Tehnovõrkude planeering	26

Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on OÜ Adalia Kinnisvara. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Räni linnaosas Raudtee tänava ääres ca 4,4 ha suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ja kruntidele maakasutuse sihtotstarbe ning ehitusõiguse määramine korruselamute ehitamiseks.

1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 26.augusti 2004. a korraldus nr 1480 ja selle lisana olev Raudtee 110a krundi detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr LÜ-076-2004).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 06.05.2003. a istungi nr 34 protokolliline otsus nr 34 "Tartu linna liiklusskeemi heakskiitmine";
- Raudtee 114 krundi detailplaneering (koostamisel; Tartu linnavalitsuse 23. oktoobri 2003.a korraldus nr 3794);
- Raudtee 114a krundi detailplaneering (koostamisel; Tartu linnavalitsuse 04. märtsi 2004.a otsus nr 264);
- Räni linnaosa Aardla , Ringtee ja Raudtee tänavate vahelise kvartali hoonestuskava (1993);
- Räni linnaosa Aardla tänava ja Ringtee tänava vahelise maa-ala detailplaneering (Tartu Linnavalitsuse 03.veebruari 1998. a korraldus nr. 279)
- Räni grupi hoonestuskava (01.01.1992);

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H, litsents nr 174 MA, 2004. a oktoobris koostatud töö nr 04g4171, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas Ränilinna asumis. Planeeringuala piirneb põhja- ja lääneküljelt kuni kahekorruseliste väikeelamutega. Lääne- ja edelaküljel on piiriks Raudtee tänav. Valdavas osas on Raudtee 110 a kinnistut ümbritsevad naaberalad hoonestamata ning seal puudub nii madal- kui ka kõrghaljastus.

Planeeringuala kontaktvööndi põhja külge jäävad viiekorruselised paneelelamud ning loode külge kahekorruselised betoonpaneelidest ehitatud ridaelamud.

Hoonete paigutuse juures on arvestatud ühtsete ehitusjoonte ja telgedega, on tekitatud korrapärane ruum. Paneelelamute ümber ei ole paigaldatud piirdeaedaid, mistõttu on tegemist ühtse avatud alaga. Ridaelamute ümbrus on piiritletud puidust piirdeaedadega. Hoonete katusekalle on 0° - 35°.

Planeeringualast põhja, lääne ja kagu suunas jäävad hajaasustusena kuni kahekorruselised ühepereelamud. Puitkonstruktsioonist elamud, millede katusekalle on kuni 45°.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Raudtee tänavalt. Teekatteks on kruusakate, tee seisukord on rahuldav. Tänavaruumis puuduvad kergliiklusteed ning puudub ka tänavavalgustus.

Mööda Raudtee tänavat põhja suunas liikudes jõuab Valga mnt ja Aardla tn ristmikule. Raudtee tänavat mööda lõuna suunas liikudes viib tee Tallinn-Tartu-Valga raudteeni, kulgedes paralleelselt raudteega kuni Aardla-Soinaste ristmikuni. Lähim Tartu linna ühistranspordi peatuskoht (liikudes mööda Raudtee tänavat Aardla tänavale) on ca 700 m kaugusel.

Käesolev detailplaneering ei käsitle liiklusintensiivsust puudutavaid prognoose. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimine Ilmatsalu ringist kuni Uhti ristmikuni toob endaga kaasa suured liikluskorralduslikud muudatused, mis hõlmavad ka käesolevat planeeringuala. Sellest lähtuvalt tekivad uued liiklussõlmed ning kasvab liikluskoormus. Antud piirkonnas tuleks teostada liikluskoormust ja liikluskorraldust uuriv/lahendav projekt.

Planeeringualal puudub hoonestus ja juurdepääsuteede võrgustik. Puuduvad maa-alused kommunikatsioonid. Planeeringuala läbib ristisuunaliselt madalpinge õhuliin. Täielikult puudub nii madal- kui ka kõrghaljastus.

Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda ning lähinaabruses olevat situatsiooni on jõutud tulemuseni, et planeeringut koostades tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- hoonestusala määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada naaberalade olemasoleva ja planeeritava hoonestuse paigutusega;
- hoonete juurde peavad tekkima rohealad (puhkealad), mis üldisest liiklusest on eraldatud;
- planeerida madal- ja kõrghaljastus nii, et tekiks eraldatus tänavaruumi ja elukeskkonna vahel;
- mitte kasutada piirdeaedasid, vaid luua ühtsed avatud ruumid, mis oleksid ühiselt kasutatavad.

Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa. Planeeringu koostamise hetkel on tegemist vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule antud alal kavandatud väikeelamumaaga. Heaks kiidetud ning avalikustamisele suunatud uus Tartu linna üldplaneering näeb ette antud planeeringualale korruselamute maa-ala. Vajaduse Tartu linna üldplaneeringus kavandatava maakasutuse sihtotsarve muutmiseks on põhjendatud järgnevalt:

- olemasoleva maakasutuse sihtotsatarbe realiseerimine (elamualana)
- maa-ala efektiivne ja maksimaalne kasutamine
- linnaehituslikult linnaruumi terviklik kasutamine
- hoonestustüübi ja mahu valiku juures olemasoleva kontaktvööndiga arvestamine ning sujuva ülemineku loomine.

Tabel 1

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Address	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Raudtee 110a	40566 m ²	väikeelamumaa	puudub

2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud kokku 14 krunti, millede pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 2. Planeeritavate kruntide piirid on toodud joonisel 4 ja 6.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Lisaks krundi ehitusõigusele on tabelis 2 esitatud ka hoonete lubatud katusekalded.

Tabel 2

Planeeritavate kruntide pindala, kruntide ehitusõigus, lubatud katusekalle

Krundi address	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus maapinnast, m)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 1	5031	100% EK	1	1330	15	0-20
Pos 2	2529	100% EK	1	625	15	0-20
Pos 3	3639	100% EK	1	1330	15	0-20
Pos 4	2687	100% EK	1	667	12	0-20
Pos 5	4338	100% EK	1	1330	15	0-20
Pos 6	3341	100% EK	1	667	12	0-20
Pos 7	2028	100% EK	1	667	12	0-20
Pos 8	2028	100% EK	1	667	12	0-20
Pos 9	1944	100% EK	1	667	12	0-20
Pos 10	1943	100% EK	1	667	12	0-20
Pos 11	1997	100% EK	1	667	12	0-20
Pos 12	8072	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 13	953	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 14	36	100% Th	1	15	3	0-20

EK – korruselamumaa;
 Th – tootmishoonete maa;
 L – transpordimaa.

2.4. Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Planeeritud hoonestus on ettenähtud kuni nelja korruselisena, mistõttu on madalaim lubatud tulepüsivusklass TP1. Juhul kui tulevikus rajatakse antud hoonestusalale ainult kahekorruline ning kuni 8,5 m kõrgune hoone, võib ette

näha tulepüsivusklassiks TP 2 (samal võib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid).

2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalaselt vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 2). Käesoleva planeeringuga on kavandatud üksteist elamukrunti, kus maksimaalne ühe korruselamualune hoonestuspind on kuni 1330 m², maksimaalne korruselisus on kuni neli korrust ning korterite arv ühes elamus on vahemikus 14 – 35 tk. Kõigi hoonestusala juures on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon. Kohustuslik ehitusjoon ei keela aga projekteerida ja ehitada hooneid, kus maja erinevad püstakute blokid on üksteise suhtes kas väikeses nihkes või pööratud teine teise suhtes mõnekraadise nurga alla. Selliste lahenduste puhul tuleb aga kindlasti arvestada, et hoone välimine piir järgiks ikkagi kohustuslikku ehitusjoont. Hoonestusala võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid.

Planeeritud hooned tuleb ehitada kas kivist või betoonist põhikonstruktsioonidega. Hoone välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada krohv-, kivi-, betoon- või puitmaterjale, samuti kõigi nelja ehitusmaterjali kombineeritud variante. Fassaadilahendustes pole soovitatud kasutada imiteerivaid materjale - plekki ja plastmassi. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema atraktiivne ning kaasaegne.

Elamute maksimaalne korruselisus on lubatud osaliselt kuni kolm ja osaliselt kuni neli korrust ning hoone kõrgus maapinnast vastavalt kuni 12 ja 15 m.

Hoonestusala, kus on lubatud ehitada kuni nelja korruseline korterelamu, jaguneb lubatud suurimale täisehitusalusele pinnale korruselisuse protsentuaalne suhe järgnevalt: 35% - neli korrust; 40% - kolm korrust ning 25% - kaks korrust (v.a. Pos 2, kus on lubatud ehitada kogu hoonestusala ulatuses neli korrust). Hoonestusala, kus on lubatud ehitada kuni kolme korruseline korterelamu, jaguneb lubatud suurimale täisehitusalusele pinnale korruselisuse protsentuaalne suhe järgnevalt: 60% - kolm korrust ja 40% - kaks korrust.

Madalamate korruste katusepinda võib kasutada avatud terrasside tegemiseks. Hoonete katusekallete vahemikuks on antud 0°- 20°. Hoonete ümber ei tohi paigaldada piirdeaedasid. Piirdena võib kasutada nii madal- kui ka kõrghaljastust, kuid tagatud peab olema inimeste vaba liikumine.

Käesoleva detailplaneeringuga on ära näidatud võimalike laste mänguväljakute paiknemine. Projekteerimise käigus võib mänguväljakute asukohtasid muuta. Samas võib iga kinnistu tarbeks ette näha omaette mänguväljaku. Planeeringus näidatud mänguväljakute kuju on illustratiivne, kuna pole teada, millised mängukonstruksioonid sinna tulevad. Laste mänguväljaku rajamiseks ei seata detailplaneeringuga muid tingimusi kui, et mänguväljaku rajamiseks tuleb soovitatavalt tellida tööprojekt kas arhitektilt või maastikuarhitektilt. Mänguväljaku rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada kindlasti erinevate vanusegruppidega ning samas ka kõigi kehtivate ohutusnõuetega. Raudtee tänava ääres olev olemasolev polügonomeetria punkt on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud säilitada.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Tänavate planeerimise juures on lähtutud olemasolevast liikluskorraldusest ning samas on arvestatud antud piirkonna perspektiivseid suundi.

Planeeringualal olev liikluskorraldus on lahendatud olemasoleva Raudtee tänava ja planeeritud uute tänavate ja juurdepääsuteede abil. Uute teede paigutuse juures on arvestatud naaberkinnistutega ning sinna juba planeeritud teedega, mis loob tulevikus võimaluse ühtse tänavavõrgustiku kujunemiseks.

Planeeringualale kavandatud uued tänavad (Pos 12) on ette nähtud avalikuks kasutuseks olevad kvartalisisesed linnatänavad, millede eesmärgiks on tagada juurdepääs elamualadele. Planeeritud uute tänavate laiuks on ette nähtud 6,3 ja 5,6 meetrit. Raudtee tänava sõiduteekatte laiuks on planeeritud 7,5 meetrit. Kõigi tänavate ääres on ette nähtud kergliiklusteed, millede laius on vastavalt 2,0 ja 3,0 meetrit. Kergliiklusteed on sõiduteest eraldatud 2,5 kuni 3,0 meetri laiuse haljasribaga.

Parkimiskorraldus planeeritud korterelamute juures on lahendatud iga kinnistu siseselt eraldi. Parkimise korralduse ning parkimiskohtade arvu juures on arvestatud maksimaalset korterite arvu planeeritud hoonestusaladel.

Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2003 Tabel 10.2- elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/ elamu (korter), lk 214. Planeeritud korruselamus on ette nähtud maksimaalselt 14; 16, 30 või 35 korterit. Parkimiskohtade arvutamiseks on koefitsiendid vastavalt 0,9 ja 1,1. Sellest lähtuvalt saame ühele elamule minimaalseks parkimisvajaduseks vastavalt kas 14; 16; 30 või 35 parkimiskohta. Parkimine on kõikjal lahendatud 90° nurgaga, kus ühe parkimiskoha mõõtmeks on 2,5 x 5,0 m ning parkimisala teenindava teeosa laiuks 7,0 m. Suurveoste ja hädaabi juurdepääs planeeritud elamutele on tagatud planeeritud tänavatelt ja parkimisalalt. Pos 1 ja Pos 5 elamute juures on ettenähtud 3,0 meetri laiune kergliiklustee, mida vajadusel saab kasutada ka transport.

2.7. Haljastus ja heakord

Käesolev planeering näeb ette nii uue kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamise. Planeeringu põhijoonisel ära näidatud uusistutuse paigutus tänavate ääres on kohustuslik, elamukruntide siseselt näidatud kõrg- ja madalhaljastuse paigutus on soovituslik. Elamukruntide sisene uusistutuse täpne asukoht ning liigiline koosseis tuleb määrata projekteerimise käigus.

Vastavalt Tartu linna uuele üldplaneeringule nähakse ette Raudtee tänava äärde (lõigus Aardla tn kuni Tallinn-Tartu-Valga raudteeni) maa-ala rohekoridori loomiseks. Sellest lähtuvalt on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud paralleelselt Raudtee tänavaga kogu kinnistu ulatuses viie meetri laiune maa-ala (Pos 13) rohekoridori loomiseks. Pos 13-na näidatud transpordimaa on ette nähtud üleandmiseks Tartu linnale (vastavalt poolte omavahelistele kokkulepetele) ning seda on võimalik hiljem liita Raudtee tänava transpordimaa krundiga.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Üldosa

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud vee-, reovee-, sadevee-, kaugkütte-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Planeeringuga on ära näidatud ka kruntide sisesed tehnovõrkude paigutused. Majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Pos 3 ja Pos 4 kruntidele on

kavandatud tehnoorkudega liitumiseks kaks võimalikku asukohta, millest projekteerimise käigus tuleb valida üks kindel variant (kinnistu kohta peab olema ainult üks liitumispunkt). Ala planeerides on kavandatud kõik tehnoorkuliinid maa-alustena. Tehnoorkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

2.8.2. Veevarustus

Planeeringuala liitmine linna joogiveevõrguga on kavandatud pikki Raudtee tänavat kulgevalt perspektiivselt veetrassilt. Raudtee tänavale planeeritud joogiveetrassi liitmine olemasoleva võrguga toimub Aardla 144 kinnistul olevast olemasolevast liitumispunktist (Raudtee 114a detailplaneeringuga lahendatud).

Veetorustike paiknemine on ära näidatud nii olemasoleval Raudtee tänaval kui ka planeeritud uute tänavate tänav maa-alal. Planeeringulahenduse juures on arvestatud sellega, et tulevikus kogu piirkonna arenedes tekiks ringvõrk.

Veeühendused on ette nähtud kõigile planeeritud hoonetele (sisestuse täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus). Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimise hulk ööpäevas on vahemikus 77 kuni 97 m³.

Planeeringualale on ette nähtud rajada kolm tuletõrje hüdranti. Hüdrantide asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel.

Veevarustuse projekteerimisel tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

2.8.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud alalt toimub reovee juhtimine linna olmekanaliseerimise võrku. Planeeringualalt on ette nähtud reovesi juhtida Raudtee tänavale planeeritud isevoolsesse kanaliseerimise võrku, mis juhitakse piki Raudtee tänavat Ringtee kollektorisse (perspektiivse trassi paiknemine linnaehituslike seoste joonisel). Planeeritav arvutuslik maksimaalne reovee hulk ööpäevas on vahemikus 77 kuni 97 m³.

Reoveekanaliseerimise projekteerimisel tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

2.8.4. Sajuvee ärajuhtimine

Planeeritava alale on kõikjale kavandatud sajuveekanaliseerimise torustik. Planeeritud tänavatelt, krundisestelt juurdepääsuteedelt ning

parkimisplatsidelt kokku kogutud sajuvesi juhitakse Raudtee tänavale planeeritud sajuveekanaliseerimiseks. Perspektiivne sajuveekanaliseerimine on ette nähtud juhtida Ringtee kollektorisse. Kinnistustestestelt parkimisaladelt kokku kogutud sajuvesi läbib enne sajuveekanaliseerimise minemist õlipüüdurit.

Sajuveekanaliseerimise ja õlipüüdurite projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

2.8.5. Soojavarustus

Käesolev planeeringulahendus näeb ette soojavarustuse osas kaks varianti: tsentraalne kaugküte või lokaalne gaasiküte. Tehnovõrkude planeeringuga on ette nähtud ruum tänavamaalale nii kaugküte- kui ka gaasitrassidele. Planeeringuala liitmine olemasoleva kaugküte põhivõrguga toimub Aardla 146 kinnistul (lahendatud Raudtee 114a krundi detailplaneeringuga). Planeeritud gaasitrassile on ettenähtud liitumiskohaks Raudtee 114a kinnistule projekteeritud gaasitrass (Raudtee tänavamaalale ots).

2.8.6. Elektrivõrk

Kogu maalaalale on planeeritud uus maalaaluste elektrikaablitega elektrivõrk.

Pos 14 krundile on ette nähtud rajada antud piirkonna tarbeks uus alajaam, mille toide tuuakse piki Raudtee ja planeeringuala sisest tänavat. Alajaamale on planeeritud omaette juurdepääsutee.

Planeeritud komplektalajaama toide võetakse siselõikega olemasolevasse 6kV kaabelliini 3x120mm² "Elamute-Katsemajandi" Elamute alajaama juurest. Katsemajandi alajaama kaabel tõstetakse Elamu alajaamast välja ja ühendatakse kokku uue alajaama kaabliga ning teine uue alajaama kaabel ühendatakse Elamute alajaamas Katsemajandi fiidrisse.

Tehnovõrkude planeeringus on ära näidatud kõrgepinge- ja madalpingeliinide paiknemine nii tänavamaalal kui ka planeeritud elamukruntide sisest. Planeeritud uute tänavate tänavamaalalele on ette nähtud kõrgepingeliinide koridorid, mis võimaldavad tulevikus elektritoite viimist naaberaladele. Tehnovõrkude joonisel näidatud majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Planeeritud arvutuslik ühe maksimaalselt 14 korteriga elamu peakaitse peab olema vähemalt 3x40A kuni 3x60A. Planeeritud arvutuslik

ühe maksimaalselt 35 korteriga elamu peakaitse peab olema vähemalt 3x88A kuni 3x131A.

Elektriliinide projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk

Kogu planeeritavale alale on ette nähtud telekommunikatsioonivõrk. Tehnovõrkude joonisel on ära näidatud telekommunikatsioonivõrkude paiknemine kruntidel ning tänavaruumis. Majaühenduste asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Käesolev planeeringuala liidetakse Raudtee 114a detailplaneeringuga ettenähtud perspektiivse telekommunikatsiooniliiniga Raudtee tänaval. Ühendus olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga toimub Aardla tänaval. Toide planeeringualale tuuakse mööda Raudtee tänavat.

Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

2.8.8. Välisvalgustus

Tänavavalgustuskaablite (maakaabel) paiknemine on ära näidatud Raudtee tänava ja planeeritud avalikus kasutuses olevate tänavate tänavamaa-alal. Valgustite tüüp, kõrgus ning täpne asukoht määratakse ära projekteerimise käigus. Välisvalgustusele vajaminev toiteenergia saadakse Pos 14 krundile planeeritud alajaamast. Välisvalgustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

Elamukruntide siseselt määratakse välivalgustuse paiknemine projekteerimise käigus.

2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Kogu planeeringualale on ette nähtud rajada kõrg- ja madalhaljastus. Planeeritud haljastuse eesmärkideks on luua esteetiliselt mõju antud piirkonda ning samas eraldada ka elamuala liiklusalast. Raudtee tänava ääres oleva kõrghaljastuse eemärgiks on luua aga antud piirkonda roheline vöönd, mis takistaks tuultekoridori tekkimist.

Kõik üle 5-kohalistest parklatest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanalisisatsiooni juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud rajada jäätmekogumise hooned, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Igale krundile on ette nähtud oma jäätmekogumise hoone.

2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- ✓ tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ piirete puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse;
- ✓ konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- ✓ hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ parklate valgustus;
- ✓ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- ✓ atraktiivsed materjalid, värvid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- ✓ üldkasutatavate alade korrashoid.

2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus

Kogu planeeringualal on planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus. Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus on ära näidatud Maakasutuse joonisel (joonis 5) ning sellega seonduvad kitsendused tabelis 3.

Pos 2 ja Pos 3 kruntidele on planeeritud ühine sisse-väljasõit perspektiivsele tänavale, mistõttu on seatud antud kruntide tarvis juurdepääsuteele teeservituut (joonis 5).

Servituutide seadmise vajadus
Tabel 3

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 2 ja 3	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sadeveeliini.
Pos 3	Isiklik kasutusõigus	Kaugküttevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kaugküttevõrgu valdajale õiguse hooldada läbi kinnisasja kulgevat kaugkütteleini.
Pos 5 ja 6	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sadeveeliini
Pos 7 ja 8	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sadeveeliini
Pos 9 ja 10	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sadeveeliini
Raudtee 114b	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri madalpingeliini.
Raudtee 114b	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri kõrgepingeliini.
Raudtee 114b	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat tänavavalgustusliini.
Pos 5, 7, 8, 9, 10, 11	Isiklik kasutusõigus	Gaasivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab gaasivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat gaasiliini.
Pos 2	Teeservituut	Pos 3	Teeservituut annab Pos 3 krundi valdajatele õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed.
Pos 3	Teeservituut	Pos 2	Teeservituut annab Pos 2 krundi valdajatele õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed.
Pos 3	Avalik kasutusõigus	Tartu linn	Avalik kasutusõigus annab õiguse kinnisasja läbida mööda kergliiklusteed.

2.12. Planeeringu rakendumine

Pos 12 ettenähtud liiklusmaa, sh sajuveekanaliseerimine ja tänavavalgustus, planeeringuala piires väljaehitamine toimub vastavalt "Tartu linna haldusterritooriumile planeeritud uute elamurajooni tänavate rajamise kulude

kompenseerimisekord (Tartu Linnavolikogu määrus nr 119, 9 juuni 2005)“ kehtestatud korrale. Pärast Pos 12 krundil olevate tänavate väljaehitamist antakse need Tartu linnale üle. Kruntide sisesed juurdepääsu- ja kõnniteed ning parkimisplatsid tuleb välja ehitada hoonestajal.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on hoonete ligipääsu võimaldava tänavade ehitusprojekti ja ehitusloa olemasolu. Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on hoonetele ligipääsu võimaldavate tänavade kasutusloa olemasolu. Juhul kui planeeringuala hooned ehitatakse järk-järgult, toimub ka tänavade ehitamine vastavale hoonete ehitamise järkudele

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

Käesoleva detailplaneeringuga määratud isiklik kasutusõiguste ning servituudi lepingud tuleb sõlmida enne kruntide või korterite müümist.

3. Maakasutuse bilanss ja tehnovõrkude rajamise vajadus

Tabelis 4 on ära toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise eelsed ja kehtestamise järgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed.

Tabel 4

Maakasutuse bilanss

Aadress	PI-eelne pindala (m ²)	PI-järgne pindala (m ²)	PI-eelne sihtotstarve	PI-järgne sihtotstarve
Raudtee 110a	40566	-	0010 EE 100%	-
Pos 1	-	5031	-	0011 EK 100%
Pos 2	-	2529	-	0011 EK 100%
Pos 3	-	3639	-	0011 EK 100%
Pos 4	-	2687	-	0011 EK 100%
Pos 5	-	4338	-	0011 EK 100%
Pos 6	-	3341	-	0011 EK 100%
Pos 7	-	2028	-	0011 EK 100%
Pos 8	-	2028	-	0011 EK 100%
Pos 9	-	1944	-	0011 EK 100%

Pos 10	-	1943	-	0011 EK 100%
Pos 11	-	1997	-	0011 EK 100%
Pos 12	-	8072	-	007 L 100%
Pos 13	-	953	-	007 L 100%
Pos 14	-	36	-	0030 Th100%
Kokku	40566	40566		

Tehnovõrkude rajamise koondtabelisse (tabel 5) kantud planeeritud uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud krundi piiresse ja väljapoole krundi piire jääva tehnovõrgu liini pikkusena. Enne planeeringu algatamist puudus vajadus tehnovõrkude rajamiseks. Tehnovõrkude pikkused täpsustuvad projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete ja parklate konkreetsetest asukohtadest ja suurustest.

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tabel 4

	Veetoru (jm)	Isevoolne reoveekanal (jm)	Sajuveekanal (jm)	Gaasitoru (jm)	Kaugkütetu (jm)	Telekommuni - katsioon	Elektri - madal - pingekaabel	Elektri - kõrge - pingekaabel (jm)	Valgustuskaabel (jm)
Pos 1	27	27	32	27	27	20	20	-	-
Pos 2	20	20	35	20	20	25	26	-	-
Pos 3	24	23	43	22	23	2	18	-	-
Pos 4	2	2	34	2	2	2	7	-	-
Pos 5	27	27	24	27	27	20	20	-	-
Pos 6	9	11	43	2	13	2	5	-	-
Pos 7	9	11	31	15	12	15	5	-	-
Pos 8	9	10	24	2	13	2	6	-	-
Pos 9	15	15	28	15	15	15	5	-	-
Pos 10	15	15	19	15	15	15	15	-	-
Pos 11	9	11	23	15	14	15	7	-	-
Pos 12	658	653	645	837	651	611	580	265	540
Pos 13	4	4	4	4	4	4	225	225	4
Raudteetn	555	1223	1224	330	630	777	-	-	239
Kokku	1383	2052	2209	1135	1071	1525	939	490	783

4. Kooskõlastused

- | | |
|---|------------|
| 1. Tartu Maaparandusbüroo
Hannes Puu
kooskõlastus lehel | 24.08.2005 |
| 2. Tartumaa Päästeteenistus
Peeter Kaitsa
kooskõlastus joonisel | 31.08.2005 |
| 3. Tartu LV linnamajanduse osakond
Mati Raamat
kooskõlastus joonisel | 31.08.2005 |
| 4. Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond
Tiit Sild
kooskõlastus joonisel | 01.09.2005 |
| 5. Tartumaa Keskkonnateenistus
Ivo Ojamäe
kooskõlastus lehel | 01.09.2005 |

5. Koostöö

6. Kaardid

Käesolevas detailplaneeringus esitatud jooniseid mõistetakse vastavalt planeerimisseaduse § 2 alusel kaartidena.

<i>Situatsiooniskeem</i>	<i>lk 20</i>
<i>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</i> <i>21</i>	<i>lk</i>
<i>Olemasolev olukord</i>	<i>lk 22</i>
<i>Planeeringuala põhijoonis</i>	<i>lk 23</i>
<i>Planeeritud maakasutus</i>	<i>lk 24</i>
<i>Tehnovõrkude planeering</i>	<i>lk 25</i>