

Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	2
1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
2. <i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	2
2.1. Alusplaan	2
2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	4
2.4. Kujad	5
2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	5
2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	6
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 ja liigniiskuse ärajuhtimine	10
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	12
2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	12
2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus	13
2.12. Planeeringu rakendumine	14
3. <i>Maakasutuse bilanss ja tehnovõrkude rajamise vajadus</i>	15
4. <i>Kooskõlastused</i>	17
5. <i>Koostöö</i>	18
6. <i>Kaardid</i>	25
Situatsiooniskeem	26
Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	27
Olemasolev olukord	28
Planeeringuala põhikaart	29
Planeeritud maakasutus	30
Tehnovõrkude planeering	31

Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on OÜ Heinor Klaas. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Räni linnaosas Raudtee tänava ääres ca 4,5 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 linnavolikogu 04. 03 2004. a otsus nr 264 ja selle lisana olev Raudtee 114a krundi detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr LÜ-092-2003).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.oktoobri 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";
- Räni linnaosa Aardla t, Rindtee t ja Raudtee t vahelise kvartali hoonestuskava (1993);
- 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 aprillis koostatud töö nr 04g3927, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas. Planeeringuala piirneb põhjast Räni linnaosa korruselamute rajooniga, loodest ridaelamutega, idast ja lõunast kuni kahekorruseliste väikeelamutega ning läänest Raudtee tänavaga.

Ala põhjakülge jäävad viiekorruselised paneelilamud ning kahekorruselised betoonpaneelidest ehitatud ridaelamud. Hoonete paigutuse juures on arvestatud ühtsete ehitusjoonte ja telgedega, on tekitatud korrapärane ruum. Paneelilamute ümber ei ole paigaldatud piirdeaedaid, mistõttu on tegemist ühtse avatud alaga. Ridaelamute ümbrus on piiritletud puidust piirdeaedadega. Hoonete katusekalle on 0°- 35°. Korruselamute ja planeeringuala vahele jääb kaks kompleksi niinimetatud maa-aluseid garaaže. Garaažid on ehitatud maa peale, kaetud pinnasega ning sinna peale on rajatud kõrghaljastuseta haljasala. Planeeringualast ida ja lõuna suunas jäävad hajaasustusena kuni kahekorruselised ühepereelamud.

Sõidukitele on juurdepääs planeeringualale tagatud Raudtee tänava kaudu. Teekatteks on kruuskate, tee seisukord on rahuldav. Tänavaruumis puuduvad kergliiklusteed ning 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 tänavate ristmikuni.

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.

Planeeringuala on ilma hoonestuseta. Antud momendil on osa territooriumist kasutusel väikeaiamaana (peenramaad, viljapõõsad, kasvuhooned). Planeeringualast kirde suunas, vahetult maa-aluste garaažide kõrvale, jäävad teisaldatavad plekkgaraažid. Kõrg- ja madalhaljastust on planeeringualal

minimaalselt ning arvestades liigilist kooslust ei ole siin säilitamist vajavaid eksemplare.

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

- hoonestusala määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate korruselamute ning ridaelamute paigutusega;
- 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 algatamise hetkel oli tegemist vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule antud alal kavandatud üldmaaga. Uue Tartu linna üldplaneeringu koostamisel arvestati käesoleva detailplaneeringu ettepanekuga asendada üldmaa korruselamumaaga. Uus kehtiv Tartu linna üldplaneering näeb ette planeeringualale korruselamute maa-ala.

Tabel 1

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Raudtee 114a	42781 m ²	väikeelamumaa	puudub

2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud kokku 10 krunti, millede pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 2. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud kaardil 4.

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 aadress	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	13118	100% EK	3	1800	15	0-20

Krundi adress	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 2	8411	100% EK	2	1200	15	0-20
Pos 3	4506	100% EK	1	600	15	0-20
Pos 4	3910	100% EK	1	600	11	0-20
Pos 5	6843	100% EK	2	1200	15	0-20
Pos 6	3608	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 7	660	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 8	225	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 9	1445	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 10	55	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 ette nähtud nii kolme- kui ka neljakorruselisena, mistõttu on madalaim lubatud tulepüsivusklass TP1.

2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 4) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 2). Käesoleva planeeringuga on kavandatud viis elamukrunti, kus maksimaalne ühe korruselamu alune hoonestusala on 800 m² ja sellest lubatud hoonealune pind on kuni 600 m². Maksimaalne korruselisus on neli korrust ning ühe korterelamu maksimaalne korterite arv on kuni 40 korterit. Detailplaneeringu põhikaardil on täiendavalt näidatud need hoonestusalad, kus on lubatud planeeritud korterelamu maksimaalseks korruselisuseks kuni kolm korrust.

Soovituslikult võiks neljanda korruse täisehituse protsent olla väiksem teiste korruste täisehituse mahust.

Kõigile planeeritud hoonestusaladele on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon (vt. kaart 4). Kohustuslik ehitusjoon ei keela aga projekteerida ja ehitada hooneid, kus maja erinevad püstakute blokid on üksteise suhtes kas nihkes või pööratud teine teise suhtes mõnekraadise nurga alla. Selliste lahenduste puhul tuleb arvestada, et hoone välimine piir järgiks ikkagi kohustuslikku ehitusjoont.

Hoonestusalale 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 võib kasutada krohv-, kivi-, betoon- või puitmaterjale, samuti kõigi nelja kombineeritud variante. Elamute fassaadilahendustes pole soovitatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi. Hoonete maksimaalne korruselisus on lubatud neli korrust ning hoone kõrgus maapinnast kuni 15 m (v.a. Pos 1 paiknev Aardla 156 kinnistu poolne hoonestusala, Pos 4 hoonestusala ja Pos 5 Raudtee 114 kinnistu poolne hoonestusala, kus maksimaalne korruselisus on kuni kolm korrust ja hoonete kõrgused 11 ja 12 m). Detailplaneeringu põhikaardile on märgitud planeeritud hoonestusalale nii elamu juures oleva maapinna kui ka katuseharja lubatud orienteeruv kõrgusarv. Kõrgusarvud on antud vahemikus, kuna maapinna täpne reljeef lahendatakse projekteerimise käigus vertikaalplaneerimise abil. Hoone $\pm 0,00$ saab määrata projekteerimise käigus. Käesolev planeering näeb ette hoone $\pm 0,00$ planeeritud hoone juures olevast maapinnast 0,5 – 1,0 m kõrgemale.

Hoonete katusekalded on lubatud ehitada vahemikus 0° - 20° . Hoonete ümber ei tohi paigaldada piirdeaedasad. Piirdena võib kasutada nii madal- kui ka kõrghaljastust, kuid tagatud peab olema inimeste vaba liikumine.

Käesoleva detailplaneeringuga on näidatud võimalike laste mänguväljakute asukohad. Projekteerimise käigus võib mänguväljakute asukohtasid muuta. Planeeringus näidatud mänguväljakute kuju on illustratiivne, kuna pole teada, millised mängukonstruktsioonid 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 mängukonstruktsioonide valiku puhul arvestada kindlasti erinevate vanusegruppidega ning samas ka kõigi kehtivate ohutusnõuetega.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Tänavate planeerimise juures on arvestatud olemasoleva tänavavõrgustikuga ning samas on võetud arvesse perspektiivset Tartu linna liikluskorraldust.

Planeeringualal olev liikluskorraldus on lahendatud olemasoleva Raudtee tänava ja Raudtee ning Ringtee tänavate vahele planeeritud perspektiivse tänava abil. Planeeringualale jääb kaks jaotustänavat: olemasolev Raudtee tänav ning planeeritud perspektiivne tänav, mis on ühenduslüliks Raudtee tänava ja Ringtee tänava vahel. Perspektiivse tänava paiknemine maa-alaliselt (Pos 6) on ära toodud planeeringu põhikaardil. Tänav maa-ala kogulaiuseks on ette nähtud 14,5 m, sellest sõidutee laius 7,5 m ning kummalgi pool sõiduteed oleva kõnnitee laius 3,0 m.

Hoonete vahele jäävate juurdepääsuteede paigutuse juures on arvestatud planeeritud hoonetega, tulevaste elanike konkreetsete vajadustega ning arvesse on võetud ka liiklust rahustavad aspektid. Planeeritud teede laius, loogelisus ja suunamuutetakistused sunnivad liiklejat valima elamurajoonile kohase liikumiskiiruse.

Käesoleva planeeringu juures on arvestatud Aardla 156 elanikega. Planeeringulahendus näeb ette eraldi liiklusmaa krundi (Pos 8), mis tagab Aardla 156 ridaelamule nii juurdepääsu kui ka võimaldab tupikjuurdepääsutee lõpus ümberkeeramise.

Planeeringualalt Pos 1 ei ole ette nähtud sisse- ja väljasõitu Aardla 156 elamuga paralleelselt kulgevale juurdepääsuteele, mis asub reformimata riigimaal. Sisse- ja väljasõitu antud kohas ei ole võimalik rajada, kuna olemasolev juurdepääsutee (samuti kogu liiklusmaa) laius ei võimalda sealse liikluskoormuse suurendamist. Aardla 156 ja Pos 1 kruntide vaheline liiklusmaa peab olema üksteisest eraldatud sõiduteeäärekivi ja haljasalaga.

Pos 7 planeeritud liiklusmaa on ette nähtud avalikus kasutuses oleva linna tänavana, mis on juurdepääsuks Pos 3, 4 ja 5 kruntidele.

Parkimine on lahendatud iga krundi siseselt. 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 40 korterit, millest 20 on 1-2 toalised ning 20 korterit on 3-toalised. Parkimiskohtade arvutamiseks on koefitsiendid vastavalt 0,9 ja 1,1. Sellest lähtuvalt saame ühele elamule maksimaalseks parkimisvajaduseks 40

parkimiskohta. Juhul, kui ehitatavad hooned nähakse ette väiksemamahulistena, tuleb ka parkimisalust pinda vähendada, seda just planeeritud hoonestusala poolset küljelt. Parkimiskorralduse muutudes ning parkimiskohtade vähenedes ei tohi aga muutuda põhiline liiklusskeem (eelpool mainitud liiklust rahustavad tegurid: teede laius, loogelisus ning suunamuutetakistused), mis tähendab seda, et ei tohi tekkida pikki sirgeid teelõike.

Kuna korterelamute esine parkimisala on mahult suur, siis on ette nähtud see liigendada teatud maa-ala tagant saarekestega (vt. planeeringu põhikaarti). Antud liigendamisega on soovitud luua ruumilisust ning mitte muuta elamute esist maa-ala üheks suureks neljakandiliseks asfaltplatsiks.

Tänavate kõrgusarvud on toodud planeeringu põhikaardil. Kõrgusarvud on orienteeruvad, mistõttu tulevad täpsed maapinna kalded ning sademevee juhtimine lahendada projekteerimise käigus.

2.7. Haljastus ja heakord

Käesolev planeering näeb ette nii uue kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamise. Planeeringu põhikaardil näidatud uusistutuse paigutus elamukruntide siseselt on soovituslik. Täpsed haljastusega seonduvad lahendused tuleb paika panna projekteerimise käigus (soovituslikult maastikuarhitekti poolt).

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 9) rohekoridori loomiseks. Pos 9-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-, sajuvee-, kaugkütte-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Planeeringuga on ära

näidatud ka krundisisesed tehnovõrkude paigutused. Majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrguliinid maa-alustena. Hoonestusaladele projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrguliinidega, nende valdajapoolsete piirangutega, projektid ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

2.8.2. Veevarustus

Planeeringuala liitmine linna joogiveevõrku on ette nähtud Aardla 144 kinnistu juures olevast liitumispunktist. Veeühendused on ette nähtud kõigile planeeritud hoonetele. Lisaks on planeeringuga ära näidatud veetorustiku paiknemine Raudtee tänaval ja planeeritud perspektiivsel tänaval. Planeeritud veetorustike paigutuse juures on arvestatud ka sellega, et tekiks ringvõrk. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimise hulk ööpäevas on vahemikus 120 kuni 150 m³/d. Veevarustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

Planeeringualale on ette nähtud rajada kaks tuletõrjehüdranti perspektiivsele tänavale (hüdrandi tegevusraadiuseks on 150 m). Hüdrandi asukoht on näidatud tehnovõrkude kaardil.

2.8.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud alalt toimub reovee juhtimine linna olmekanaliseerimise võrku. Käesolev detailplaneering näeb reovee juhtimiseks ette uue reoveekanaliseerimise trassi, mis kulgeb piki Raudtee tänavat kuni Ringtee kollektorini.

Võimalik on välja ehitada piki Raudtee tänavat kuni Ringtee kollektorini kulgev iseoolne reoveekanaliseerimine. Iseoolne reoveekanaliseerimine loob võimaluse antud piirkonnas ka teiste kinnistute liitmise linna olmekanaliseerimise võrku. Planeeringualal olemasoleva reoveepumpla, mille abil toimub naaberkiinnistute reovee pumpamine linna olmekanaliseerimise võrku, saab likvideerida alles siis, kui on välja ehitatud uus iseoolne reoveekanaliseerimine ning on tagatud senistele olemasolevat reoveepumplat tarvitavatele kinnistuomanikele uus reoveekanaliseerimise ühendus.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reovee hulk planeeringualal on vahemikus 120 kuni 150 m³/d. Reoveekanaliseerimise projektierimisel tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine

Planeeritavale alale on kõikjale kavandatud sajuveekanaliseerimise torustik. Planeeritud krundisiseselt juurdepääsuteedelt ning parkimisplatsidelt kokku kogutud sajuvesi juhitakse Pos 1 ja Pos 5 krundil olevatesse õlipüüduritesse ning sealt edasi perspektiivsele ja Raudtee tänavale planeeritud sajuveekanaliseerimise. Sajuvee ärajuhtimiseks tuleb välja ehitada piki Raudtee tänavat Ringtee kollektorini kulgev iseoolne sajuveekanaliseerimine (vt. kaart 2). Aardla 154 ja 156 elamute olemasolev sajuveekanaliseerimine tuleb juhtida Pos 1 krundil planeeritud sajuveekanaliseerimise, juhul kui ei ole ennem välja ehitatud Raudtee tänavale planeeritud sajuveekanaliseerimise.

Pos 1 krundile on planeeritud paralleelselt Aardla 148a kinnistu piiriga kulgev sajuveetrass. Antud sajuveetrass on kavandatud selleks, et tagada maa-aluste garaažide pealt tuleva sajuvee kokku kogumine ja sealt ära juhtimine.

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

2.8.5. Soojavarustus

Kogu planeeritav ala on ette nähtud liita linna kaugküttevõrguga. Planeeritava ala liitumine põhivõrguga toimub Aardla 146 kinnistul. Perspektiivsed kaugkütteliinid on ära näidatud ka Raudtee tänava ja perspektiivse tänava tänavamaa-aladel.

Planeeritud Pos1 elamukrundi kirdepoolsesse nurka jääb olemasolev säilitatav kaugküttetrass, mis tagab soojaühenduse Aardla 148 ja 148a maa-aluste garaažidele.

Kaugkütte projektierimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused kaugküttevõrku haldavalt ettevõttelt.

2.8.6. Elektrivõrk

Kogu maa-alale on planeeritud uus maa-aluste elektrikaablitega elektrivõrk. Pos 10 krundile on ette nähtud rajada antud piirkonna tarbeks uus alajaam, mille

toide tuuakse piki Raudtee tänavat. Alajaamale ei ole ette nähtud eraldi juurdepääsuteed. Juurdepääs teenindavale transpordile alajaama juurde on tagatud Raudtee tänava äärde planeeritud kergliiklustee kaudu.

Planeeritud 10/0,4 kV 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 tänavamaa-alal kui ka planeeritud elamukruntide siseselt. Tehnovõrkude kaardil näidatud majaühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Planeeritud ühe maksimaalselt 40 korteriga elamu peakaitse peab olema vähemalt 3x100A kuni 3x150A.

Elektriliinide projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk

Kogu planeeritavale alale on ette nähtud telekommunikatsioonivõrk. Tehnovõrkude kaardil on ära näidatud telekommunikatsiooni paiknemine kruntidel ning tänavaruumis. Majaühenduste täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus. Ühendus olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga toimub Aardla tänaval. Toide planeeringualale tuuakse mööda Raudtee tänavat. Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsiooni valdavalt ettevõttelt.

2.8.8. Välisvalgustus

Tänavavalgustuse kaablite paiknemine on näidatud Raudtee tänava ja perspektiivse tänava tänavamaa-alal. Projekteerimise käigus määratakse valgustite täpne asukoht ning kõrgus. Välisvalgustusele vajaminev toiteenergia saadakse Pos 10 krundile planeeritud alajaamast. Välisvalgustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

Elamukruntide siseselt välisvalgustuskaablite asukohta näidatud ei ole. Tänavavalgustusega seonduvad küsimused elamukruntide siseselt lahendatakse 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 ühelt poolt pakkuda esteetilist mõju antud piirkonnale ning teisalt luua eraldatus elamuala ja liiklusala vahele.

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

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud rajada jäätmekogumiskohad, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Igale krundile on ette nähtud oma jäätmekogumiskoht.

2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevate kuritegevust vähendavate meetmetega. Olulised meetmed:

- ✓ tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ piirete puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse;
- ✓ konkreetsed 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 (looduslikud tõkendid);
- ✓ 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 krunte läbivatele olemasolevatele ja planeeritud tehovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus (tabel 3). Lisaks on seatud Raudtee 114 naaberkiinnistu kasuks ajutine teeservituut. Teeservituut kehtib seni, kuni pole tagatud planeeritud juurdepääse perspektiivselt jaotustänavalt ning Raudtee 110a kiinnistule planeeritud avalikult linna kvartalisiseselt tänavalt. Läbi Pos 1 kiinnistu kulgevatele kergliiklusteedele on seatud isiklik kasutusõigus Tartu linnavalitsuse kasuks. Isiklik kasutusõigus Tartu Linnavalitsuse kasuks on seatud ka läbi Pos 5 kulgeva kergliiklusteele. Antud kergliiklusteed on avalikuks kasutuseks. Tehnovõrkudele ja planeeritud kergliiklusteele seatud isiklikud kasutusõigused ning Raudtee 114 krundile seatud teeservituut on näidatud maakasutuse kaardil (vt. kaart 5).

Pos 8 planeeritud transpordimaakrunt on ette nähtud liita Aardla 156 kiinnistuga. Antud transpordimaakrunt tagab Aardla 156 kiinnistule juurdepääsu.

Raudtee tänavaga paralleelselt kulgeva Pos 9 krundi maakasutuse sihtotstarbeks on ette nähtud transpordimaa, mis tulevikus on võimalik liita Raudtee tänava tänavamaa-alaga. Pos 9 võimaldab luua Raudtee tänavaga paralleelselt kulgeva rohekoridori.

Eelpool nimetatud kruntide üleandmine uutele omanikele toimub vastavalt poolte omavahelistele kokkulepetele.

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 3

Teeniv kiinnisasi	Servituut	Valitsev kiinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Kaugküttevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kaugküttevõrgu valdajale õiguse hooldada läbi kiinnisaja kulgevat kaugkütteliini.
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kiinnisaja kulgevat drenaažiliini.
Pos 1; 3 ja 5	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kiinnisaja kulgevat reoveeliini.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1 ja 5	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sadeveeliini.
Pos 1; 2 ja 5	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veeliini.
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Tartu Linnavalitsus	Isiklik kasutusõigus annab Tartu linnavalitsusele õiguse suunata läbi kinnisasja kulgevat avalikkus kasutuses olevat kergliiklusteed
Pos 5	Isiklik kasutusõigus	Tartu Linnavalitsus	Isiklik kasutusõigus annab Tartu linnavalitsusele õiguse suunata läbi kinnisasja kulgevat avalikkus kasutuses olevat kergliiklusteed
Pos 5	Teeservituut	Raudtee 114 kinnistu	Teeservituut annab Raudtee 114 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed.

2.12. Planeeringu rakendumine

Pos 6 ja Pos 7 ette nähtud liiklusmaa, sh tehnovõrkude osa, väljaehitamine toimub vastavalt "Tartu linna haldusterritooriumile planeeritud uute elamurajooni tänavate rajamise kulude kompenseerimisekord (Tartu Linnavalikogu määrus nr 119, 9 juuni 2005)" kehtestatud korrale. Pärast Pos 6 ja Pos 7 krundidel oleva tänava väljaehitamist antakse see Tartu linnale üle. Kruntide sisesed juurdepääsu- ja kõnniteed ning parkimisplatsid tuleb välja ehitada hoonestajal.

Aardla 156 ja 154 korterelamute juures olevate olemasolevate juurdepääsuteede kasutamine ehitusperioodil ei ole lubatud. Olemasolevad juurdepääsuteed Aardla 156 ja 154 korterelamute juures tuleb Raudtee 114a krundipiiril tõkestada, et ei oleks võimalik sooritada sisse- ja väljasõite. Planeeringualal olevate korterelamute ehitusloa väljastamise eelduseks on kas planeeritud juurdepääsude või siis ehitusperioodiks ajutiste juurdepääsude rajamine Raudtee tänavalt.

Raudtee 114 kinnistu olemasolevale juurdepääsuteele Raudtee tänavalt on seatud ajutine teeservituut senikaua, kui ei ole tagatud uut planeeritud juurdepääsu Pos 6 liiklusmaakrundilt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt hoonestaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringus ette nähtud uushoonestusele ei tohi väljastada enne kasutusluba, kui on välja ehitatud sajuvee- ja reoveekanaliseerimine vastavalt vee-ettevõtte poolt ette nähtud liitumispunktini. Planeeringualal ei tohi

likvideerida enne olemasolevat reoveepumplat, kui ei ole tagatud uut planeeritud kanalisatsiooniühendust.

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

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

3. Maakasutuse bilanss ja tehnovõrkude rajamise vajadus

Tabelis 4 on 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 114a	42781	-	0010 EE 100%	-
Pos 1	-	13118	-	0011 EK 100%
Pos 2	-	8411	-	0011 EK 100%
Pos 3	-	4506	-	0011 EK 100%
Pos 4	-	3910	-	0011 EK 100%
Pos 5	-	6843	-	0011 EK 100%
Pos 6	-	3608	-	007 L 100%
Pos 7	-	660	-	007 L 100%
Pos 8	-	225	-	007 L 100%
Pos 9	-	1445	-	007 L 100%
Pos 10	-	55	-	0030 Th 100%
Kokku	42781	42781		

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.

	Veetoru (jm)	Isevoolne reoveekanal (jm)	Surve-reoveekanal (jm)	Sajuveekanal (jm)	Kaugkütetoru (jm)	Telekommuni - katsioon (jm)	Elektri madal - pingekaabel (jm)	Elektri kõrge - pingekaabel (jm)	Valgustuskaabel (jm)
Pos 1	228	325	111	317	213	121	106	-	-
Pos 2	186	151	-	123	83	58	55	-	-
Pos 3	7	77	-	65	7	7	7	-	-
Pos 4	7	64	-	50	7	7	7	-	-
Pos 5	102	156	-	134	21	21	73	-	-
Pos 6	254	248	-	240	247	254	246	231	239
Pos 7	75	61	-	63	75	75	36	-	-
Pos 8; 9 ja 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pos 10	10	10	-	5	5	11	302	300	11
Raudtee tn planeeringu -ala piires	305	311	-	313	305	320	-	-	322
Kokku	1174	1403	111	1310	963	874	832	531	572

Tehn
ovõrk
ude
rajam
ise
vajad
use
koon
dtabe
l

Tabel
5

4. Kooskõlastused

- | | |
|--|------------|
| 1. Maanteeamet
Raul Vibo
kooskõlastus lehel | 03.08.2004 |
| 2. Tartumaa Keskkonnateenistus
Jalmar Mandel
kooskõlastus lehel | 01.02.2005 |
| 3. Tartu Maaparandusbüroo
Hannes Puu
kooskõlastus lehel | 17.02.2005 |
| 4. Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond
Raal Kivi
kooskõlastus põhikaardil | 17.03.2005 |
| 5. Tartu LV linnamajanduse osakond
Mati Raamat
kooskõlastus põhikaardil | 21.03.2005 |
| 6. Tartumaa Päästeteenistus
Pjotr Vorobjov
kooskõlastus põhikaardil | 21.03.2005 |



5. Koostöö

6. Kaardid

<i>Situatsiooniskeem</i>	26
<i>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</i>	27
<i>Olemasolev olukord</i>	28
<i>Planeeringuala põhikaart</i>	29
<i>Planeeritud maakasutus</i>	30
<i>Tehnovõrkude planeering</i>	31