

AS K&H Turu 45 D 51013 Tartu tel: 730 8100

Töö nr 05DP48, 06DP10

A – 916, 981

Tellija: Tartu Vallavalitsus, Eesti Rahva Muuseum

Asukoht: Tartu vald ja Tartu linn



EESTI RAHVA MUUSEUMI JA TARTU VALLA LÕUNAOSA (I ETAPI) DETAILPLANEERING

Tekst ja kaardid

Projektbüroo juhataja Olev Saago

Projektijuht Heiki Kalberg.....

Tartu
2007

Sisukord

1.	<i>Sissejuhatus</i>	2
2.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
3.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	4
3.1.	Alusplaan	4
3.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
3.3.	Olemasolev olukord	5
3.4.	Planeeritud ala kruntideks jaotamine	8
3.5.	Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele	13
3.6.	Kujad	20
3.7.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	20
3.8.	Haljastus ja veekogud, heakord	22
3.9.	Tehnovõrgud	26
3.9.1.	Üldosa	26
3.9.2.	Veevarustus	26
3.9.3.	Reoveekanaliseerimine	28
3.9.4.	Sademevee ärajuhtimine	29
3.9.5.	Soojavarustus	30
3.9.6.	Elektrivõrk	30
3.9.7.	Telekommunikatsioonivõrk	31
3.9.8.	Välisvalgustus	31
3.10.	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	32
3.11.	Ettepanek üksikobjektide kaitse alla võtmiseks, olemasolevate objektide kaitsereežiimi muutmiseks	34
3.12.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	34
3.13.	Servituudid ja maade avalik kasutus	35
3.14.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	35
3.15.	Planeeringu rakendumine	35
4.	<i>Koostöö (skanneeritud) ja kooskõlastused</i>	37
5.	<i>Kooskõlastustuste ja koostöö kokkuvõte</i>	43
6.	<i>Kaardid</i>	45
	Situatsiooniskeem	47
	Olemasolev olukord	48
	Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	49
	Põhikaart	50
	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	51
	Tehnovõrgud	52

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tartu Vallavalitsus ja Eesti Rahva Muuseum (lühendina ERM). Tartu Vallavalitsuse poolt tellitava osa kaasfinantseerija on olnud Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus.

Detailplaneeringuala paikneb Tartu linna põhjaosas ja Tartu valla lõunaosas. Kahes omavalitsuses asuv detailplaneering kehtestatakse mõlemas omavalitsuses – Tartu Linnavolikogu kehtestab Tartu linna jääva osa, Tartu Vallavolikogu kehtestab Tartu valda jääva osa. Planeeringuala piirneb Narva maantee, Tartu linna piiri, Vahi tänava pikendusega ja põhjast ning idast antud planeeringuga planeeritud teedega.

Planeeringuala suuruseks on ca 200 ha.

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- krundipiiride, ehitusõiguse, hoonestusprintsipiide ja arhitektuursete tingimuste määramine;
- kommunikatsioonide planeerimine, liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 07. märtsi 2006. a korraldus nr 361 ja selle lisana olev Eesti Rahva Muuseumi detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-021-2006 ja Tartu Vallavalitsuse 03. juuni 2005. a korraldus nr 280 ja selle lisana olev Tartu valla Lõunaosa detailplaneeringu lähtetingimused.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrus nr 40 "Tartu linna ehitusmäärus";

- Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna lähialade ja linnavahelised territoriaalsed seosed" (Tartu Maavanema 20. septembri 2001. a korraldus nr 1635);
- Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähiala üldplaneering;
- E. Jahhu Projektbüroo töö nr 165-T-03 "T-3 Jõhvi-Tartu-Valga mnt katte taastusremont";
- Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" registri nr 7088 (RT nr 68 lisa 13.05.1997);
- Kultuuriministri 19. märtsi 1997. a määrus nr 7 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" registri nr 4324 (RTL 1997, 65, 359);
- Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" registri nr 4324 (RTL 1997,68, 376);
- Kultuuriministri 01. septembri 1997. a määrus nr 59 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" registri nr 12980 (RTL 1997, 169-171, 954);
- Tartu Raadi mõisa planeerimine (KRPI töö nr 86150, 1986. a);
- Tartu Raadi mõisa rekonstrueerimisprojekt (KRPI töö nr 87051 1987. a);
- Raadi park, memoriaal (EMI SKB töö nr M-888);
- Tartu Raadi mõisa fondihoidla I ehitusjärjekorra projekteerimistingimuste lisad (ARC Projekt 2000. a):
 1. Raadi mõisapargi renoveerimine. Planeeringu eskiis (töö nr 20052);
 2. Hoidlahoone eskiisprojekt (töö nr 20041);
 3. Ajalooline õiend (töö nr 20022);
- Tartu Raadi mõisa fondihoidla I etapi tehniline projekt (töö nr 20064) ARC Projekt 2000. a;
- Tartu Raadi mõisa fondihoidla II etapi tehniline projekt (töö nr 2001025) ARC Projekt 2001. a;
- Eesti Rahva Muuseumi hoone arhitektuurikonkursi võidutöö "Memory Field", autorid Dan Dorell, Lina Ghothmeh, Tsuyoshi Tane;
- Raadi ajaloolise pargi järvepoolse osa põhiprojekt ARC-Projekt 2004-015;

- Raadi lennuvälja ja selle lähialade keskkonnamõtjude hindamine (OÜ Keskkonnaekspert, 1999. a);
- Tartu valla arengukava;
- Tartu maakonnaplaneering;
- Keskkonnauuringud Raadi järve ja Jaamamõisa oja valgaladel reostuse likvideerimiseks, AS Maves 2006.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Alusplaaniks on võetud AS K&H Geodeesiabüroo poolt 2005. a juunist oktoobrini mõõdetud, töö nr 05G4392, ja 2006. a jaanuaris täpsustatud, töö nr 06G4554 ning OÜ GPK Partnerid poolt 2006. a juunis tehtud teostusmõõdistus, töö nr T-111-06, digitaalsed alusplaanid täpsusastmega 1:500 koos maa-aluste tehnoorkude digitaalsete joonistega.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala suurusega ligikaudu 200 ha asub Tartu linna põhjaosas ja Tartu valla lõunaosas. Alast ca 40 ha asub Tartu linna territooriumil ja ca160 ha Tartu vallas.

Planeeringuala piirneb läänest peamiselt ühe- ja kahekordsete viilkatusega eramute kvartaliga, idast ja kirdest Raadi lennuvälja territooriumiga. Lõunaküljes asub osaliselt Raadi park ja endine kruusakarjäär, mida kasutatakse aktiivseks vabaõhuhuphukseks, kaasa arvatud ekstreemspordi harrastamiseks. Planeeringualast lõunas asuvad kasutuseta endised Nõukogude Sotsialistlike Vabariikide Liidu sõjaväele kuulunud maad koos tööstushoonete varemetega ning mõned autoteenindusettevõtted. Ala piirab läänest Vana-Narva maantee, lõunast Vahi tänava pikendus, idast ja põhjast jälgib planeeringuala piir planeeritud teid.

Lääne suunas külgneb planeeringualaga ärikeskus, mis koosneb kaarhallidest, garaažidest ja äsjaalminud kaubandushoonest.

Planeeringuala lähialas asub Raadi surnuaed.

Lähimad ühistranspordi peatused on läände jäävas eramupiirkonnas ning lõuna suunas asuval Narva maanteel.

Vahi tänava ja Raadi kalmistu vahele jäävad eramud on peamiselt ühe- ja kahekordsed viilkatusega (45° katusekalle) hooned, mille katusekattematerjalideks on peamiselt eterniit või katusekivi imitatsiooniga plekk, seinaviimistluses on kasutatud puitlaudist, kivi- ja krohvmaterjale. Vahi tänava ääres on hooned paigutatud ühtsele ehitusjoonel ja enamuse hoonetel on katuseharjasuund paralleelne tänavaga.

Tartu linna kehtiva üldplaneeringuga on kavandatud Vahi tänava pikendus magistraaltänavaks ning AS Kommunaalprojekti Vana-Narva maantee rekonstrueerimisprojekti (Vana-Narva mnt rekonstrueerimise projekti eskiis, TA-001-02-A-16352, 2002. a) ja E. Jahhu Projektbüroo rekonstrueerimisprojekti (Jõhvi-Tartu-Valga mnt taastamine, 165-T-03, 2004) on kavandatud Vana-Narva maantee kaherealiseks. Osal planeeringualast kehtib Raadi Lennuvälja ja selle lähiala üldplaneering, mis on praeguse planeeringu koostamise ajaks vananenud. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

Kontaktvööndi hoonestuse visuaalne mõju ja seega ka linnaehituslikud nõuded ümbritsevatelt aladelt on küllalt väheolulised, kuna planeeringuala piirneb olemasoleva kõrghaljastusvööndiga.

3.3. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala paikneb Tartu linna põhjaosas ja Tartu valla lõunaosas.

Planeeringuala edelaosas asub Raadi mõisa kompleks looduskaitsealuse Raadi mõisa regulaarpargi, Raadi järve ja tiigiga.

Eesti Rahva Muuseumile kuuluv mõisakompleks on osaliselt hoonestatud, osaliselt varemetes hoonetega, osa territooriumist on kasutuseta.

Põlispuudega Raadi park, kus järve kaldal paikneb II maailmasõjas hukkunute ja terroriohvrite ühishaud (kultuurimälestis nr 4324) on osaliselt hooldatud ning osaliselt võsastunud. 2002. aastal on istutatud järve lähedusse pärnaallee.

Raadi park koos dendropargiga on maastikukaitseala- kaitse alla võetud Tartu Linna TSN TK 04.10.1957. a otsusega nr 306 (dendropargi osa) ja Tartu Linna RSN TK 29.07.1986. a otsusega nr 186 (pargi osa).

Planeeringualal asuvad veel kultuurimälestised nr 7088 (Raadi mõisa park peahoone varemega), nr 7089 (Raadi mõisa väravahoone) ja nr 12980 (asulakoht).

Planeeringualal on palju ebaesteetilisi ja halvas seisukorras hooneid ja hoonetevaremeid, mis kuulusid kunagi NL-i sõjaväele.

Järvest lõunasse ja kagusse jääb küllaltki amortiseerunud valgest tellisest ühekordsete garaažide ja kuuride ala, mida kasutatakse mootorsõidukite remondiks või laopinnana. Nimetatud hooned mõjuvad järve ja pargi taustal küllaltki ebaesteetilistena.

Raadi pargist idas paikneb endine Raadi lennuväli, mille ruleerimisradu kasutatakse Raadi autoturu poolt.

Planeeringuala kirdeosas Vinnali krundil asub äsja ehitatud puidutootmistehas.

Planeeringualal asub hulgaliselt muldkehasid ehk kapaniire, millede vahel hoiti kunagi lennukeid ja mida on praegu osaliselt ehitusmaterjaliks laiali veetud.

Kogu planeeritava ala ulatuses leidub suurel hulgal prügi ja ehitusjätmeid, sealhulgas ka keskkonnale ohtlikke jätmeid. AS-i Kobras poolt läbi viidud uuringute kohaselt leidub alal naftareostust olemasoleva olukorra kaardil esitatud asukohtades.

Planeeritaval alal väljaspool Raadi parki ja mõisahoonete lähiümbrust väärtuslikku kõrghaljastust ei leidu. Suur osa planeeringualast on võsastunud jäätmaa.

Sõidukite juurdepääs alale toimub planeeringuala läbivalt Vahi tänava pikenduselt ja Vana-Narva mnt-lt.

Planeeringu koostamise ajal asub planeeritaval alal 12 katastriüksust, millede iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasoleva katastriüksuse pindala, sihtotstarve ja hoonete arv

Katastriüksuse aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete arv
Narva mnt 171	117745	Üm 100 %	-
Narva mnt 173	719	Üm 95 %, Th 5 %	13
Narva mnt 175	1056	R 100 %	1
Narva mnt 177	103980	Üm 100 %	1
Roosi 86	154062	Üm 70 %, Th 30 %	17
Roosi 91	299250	Üm 100 %	-
Põhja pst 33	308657	EE 50% , Üm 50 %	Asub põhiosas planeeringualast väljas
Raadi park	74172	Üm 100 %	-
Raadiraja	573052	L 100%	29
Raadinurme	3524	EE 100%	1
Vana-Narva mnt	78416	L 100 %	-
Mõisanurme	130118	M 100 %	-
Nõlvaku	43159	Th 100 %	-

Katastriüksuse aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete arv
Rannaste	97250	S 100 %	-
Kõnnitee	31866	L 100%	-
Nuka	42604	M 100%	-
Vinnali	10250	Th 100 %	1
Papi	10353	Th 100 %	-

EE – väikeelamumaa;

Üm – üldmaa;

Th – tootmishoonete maa;

R – riigikaitsemaa;

M – maatulundusmaa;

L – transpordimaa;

S – sihtotstarbeta maa.

Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Tartu linna territooriumi osas planeeringuala juhtfunktsioonid ühiskondlike hoonete maa ja üldkasutatavate puhke- ja haljasalade maa. Tartu valla koostamisel oleva üldplaneeringu järgi on Tartu vallas planeeringuala juhtfunktsiooniks keskusemaa, kus on lubatud elamu-, äri-, tootmis- ja üldmaa sihtotstarve.

Osal planeeringualast kehtib Raadi Lennuvälja ja selle lähiala üldplaneering, mis on praeguse planeeringu koostamise ajaks sisuliselt vananenud. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek eelnimetatud üldplaneeringu tühistamiseks kehtestatava detailplaneeringu osas.

Planeeringualale jääb hulgaliselt nii maa-aluseid kui ka maapealseid tehnovõrkusid. Esineb hulgaliselt võrkusid, millede täpseid ühendus- ja asukohtasid ei teata ning teadmata on ka võrkude seisund (nt esineb pinge all olevaid mittekasutatavaid elektriakaableid).

Kitsendused planeeringualal:

- Raadi mõisa park peahoone varemega, 19-20. saj reg nr 7088 ja selle kaitsevöönd;
- II maailmasõjas hukkunute ja terroriohvrite ühishaud reg nr 4324 ja selle kaitsevöönd;
- Raadi mõisa väravahoone nr 7089 ja selle kaitsevöönd;
- asulakoht nr 12980 ja selle kaitsevöönd;
- tehnovõrkude kaitsevööndid;
- Meltsiveski veehaarde III sanitaarikaitsevöönd;

- Raadi järve veekaitsevöönd (10 m), piiranguvöönd (50 m), kallasrada (4 m), ehituskeeluvöönd (25 m) – määratud põhikaardi järgi (põhikaart ja geodeetiline alusplaan erinevad teineteisest);
- Raadi tiigi veekaitsevöönd (10 m), piiranguvöönd (50 m), ehituskeeluvöönd (25 m);
- Jaamamõisa oja veekaitsevöönd (10 m), piiranguvöönd (50 m), ehituskeeluvöönd (25 m);
- planeeringualal asuvate puurkaevude nr 3641 ja nr 6117 sanitaarkaitsealad;
- III kategooria kaitstav looduskaitse objekt- Kahkjaspunane sõrmkäpp-piiranguvöönd (50 m).

Planeeritav ala asub osaliselt Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitse 3. tsoonis, mis tähendab seda, et reostusohklikke objekte sanitaarkaitsealale ei ole lubatud rajada.

Raadi järve põhjapoolses servas asub Lõuna-Eestis väga ainulaadne nähtus – sufosioonauk, mis olemuselt on analoogne Põhja-Eesti karstialadega. Tegemist on nähtusega, kus koreserikkast pinnasest kannab vesi peenemad osad välja ning alles jääb suurematest osistest koosnev pinnas, millest vesi väga kiiresti läbi valgub.

Teadaolevalt puuduvad planeeringualal muud seadustest tulenevad kitsendused.

3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale kavandatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on esitatud tabelites 2 ja 3. Suur osa planeeringualast on reformimata riigimaa. Planeeritud alale on lisaks olemasolevale 11 krundile ja reformimata riigimaale kavandatud 30 krunti. Krunt Pos 10 on kavandatud tulevikus liita krundiga Pos 13.

Planeeritavast alast läände jäävale Vana-Narva mnt-le ei ole käesoleva planeeringuga krunti määratud, kuna antud töö raames ei lahendata Narva mnt-ga seonduvaid küsimusi. Kruntide määramisel on aluseks Tartu linna ja valla omavaheline piir ning olemasolevad ja kavandatavad ehitised. Tulevikus on otstarbekas korrigeerida planeeritavast alast põhja ja lääne poole jäävate alade arengust tulenevalt omavalitsusüksuste piire.

Tartu linna piirides on transpordimaakrunt Pos 18 moodustatud osaliselt Raadi pargi, Narva mnt 171 ja 173, Roosi 86 ja 91, Põhja pst 33 kruntidest ning reformimata riigimaast. Tartu valla piirides on transpordimaakrunt Pos 19 moodustatud reformimata riigimaast.

Planeeringuala kruntide maakasutuse bilanss on esitatud tabelis 2. Uute kruntide moodustamine olemasolevatest on esitatud tabelis 3. Uue krundi moodustamisel mitmest erinevast krundist tuleb algul moodustada ajutised krundid, mis hiljem liidetakse. Kaardil 5 on esitatud krundi jagamisega seonduva maakorraldusliku vaheetapi piir.

Tabel 2
Maakasutuse bilanss

<i>Olemasoleva maaüksuse aadress</i>	<i>Olemasoleva maaüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasoleva maaüksuse pindala</i>	<i>Planeeritud pindala (m²)</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Olemasolevast maaüksusest moodustatavad krundid</i>
Narva mnt 177	Üm 100%	103968	103967 4388 95 375 87 99022	L 100% Th 100% L 100% L 100% Üm 50%, Üh 50%	KOKKU Pos 6 Pos 7 Pos 8 Pos 8 Pos 9
Narva mnt 175	R 100%	1056	1056 830 226	R 100% L 100%	KOKKU Narva mnt 175 Pos 8
Narva mnt 173	Üm 95%, Th 5%	719	719 262 457	L 100% Üm 50%, Üh 50%	KOKKU Pos 18 Pos 9
Narva mnt 171	Üm 100%	117747	117747 3689 114058	L 100% Üm 100%	KOKKU Pos 18 Narva mnt 171*
Roosi 91	Üm 100%	281224	281224 16034 265190	L 100% Üm 100%	KOKKU Pos 18 Roosi 91*
Roosi 86	Üm 70%, Th 30%	154045	154049		KOKKU
			149719 4330	Üm 50%, Üh 50% L 100%	Pos 9 Pos 18
Raadiraja	L 100%	573052	573052 864 5602 49769 89141 58 18566 76107 19667 10700	Ä 100% L 100% Üh 100% Üh 100% Th 100% Ä 100% Üm 100% Ä 100% L 100%	KOKKU Pos 1 Pos 11 Pos 12 Pos 13 Pos 14 Pos 15 Pos 16 Pos 17 Pos 19

Olemasoleva maaüksuse aadress	Olemasoleva maaüksuse sihtotstarve	Olemasoleva maaüksuse pindala	Planeeritud pindala (m ²)	Planeeritud sihtotstarve	Olemasolevast maaüksusest moodustatavad krundid
			1347 27886 64 35 2074 35531 26330 209310	L 100% L 100% Th 100% Th 100% Ä 50%, Üh 50% Ä 100% Ä 100% L 100%	Pos 20 Pos 21 Pos 25 Pos 26 Pos 4 Pos 29 Pos 30 Raadiraja*
Raadinurme	EE 100%	3524	3524	Üh 100%	Raadinurme/Pos 10
Möisanurme	M 100%	130118	130118 129954 95 60 9	Ä 100% L 100% Th 100%	KOKKU Pos 1 Pos 20 Pos 27 Järgmise planeeringuetapiga moodustatav transpordimaa krunt
Vinnali	Th 100%	10250	10250	Th 100%	Vinnali
Papi	Th 100%	10353	10353	Th 75%, Ä 25%	Papi
Nõlvaku	Th 100%	43159	43159 29066 5340 8753	Üm 100% L 100% L 100%	KOKKU Pos 22 Pos 21 Pos 23
Rannaste	S 100%	97250	97250 45050 12251 39949	Üm 100% L 100% S 100%	KOKKU Pos 22 Pos 23 Rannaste*
Nuka	M 100%	42604	42604 711 41893	L 100% M 100%	KOKKU Pos 23 Nuka*
Põhja pst 33	EE 50%, Üm 50%	308623	308623 5719 561 302343	L 100% L 100% EE 50%, Üm 50%	KOKKU Pos 18 Pos 23 Põhja pst 33*
Kõnnitee	L 100%	31866	31866		Kõnnitee
Reformimata riigimaa*		1020314	1020314 39839 36 197548 29182 7016 1616 11 3058 4013 41	Ä 50%, Üh 50% Th 100% Ä 100% L 100% L 100% Üm 50%, Üh 50% Th 100% L 100% L 100% Th 100%	KOKKU Pos 4 Pos 3 Pos 1 Pos 20 Pos 5 Pos 9 Pos 7 Pos 6 Pos 23 Pos 2

Olemasoleva maaüksuse aadress	Olemasoleva maaüksuse sihtotstarve	Olemasoleva maaüksuse pindala	Planeeritud pindala (m ²)	Planeeritud sihtotstarve	Olemasolevast maaüksusest moodustatavad krundid
			3748	L 100%	Pos 21
			34963	Üm 100%	Pos 24
			46738	L 100%	Pos 23
			14817	L 100%	Pos 19
			8664	L 100%	Pos 21
			195	Th 100%	Pos 28
			537640	Üm 100%	Pos 22
			2355	L 100%	Pos 18
			8225	L 100%	Pos 18
			8710	L 100%	Pos 8
			68798	Üm 50%, Üh 50%	Pos 9
			648	L 100%	Pos 18
			50	Üm 50%, Üh 50%	Pos 9
			2403	Üm 50%, Üh 50%	Pos 9

* - maa pindala on leitud arvutuslikul meetodil;

EE - väikeelamumaa;

Th - tootmishoonete maa;

Üm - üldmaa;

R - riigikaitsemaa;

L - transpordimaa;

M - maatulundusmaa;

S - sihtotstarbeta maa.

Tabel 3

Planeeritud krundid

Planeeritud krunt	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud pindala (m ²)	Liidetava maaüksuse pindala (m ²)	Maaüksus, mis liidetakse planeeritud krundiga
Narva mnt 175	R 100%	830	-	-
Narva mnt 171	Üm 100%	114058	-	-
Roosi 91	Üm 100%	265190	-	-
Raadiraja	L 100%	209310	-	-
Raadinurme	EE 100%	3524	-	-
Vinnali	Th 100%	10250	-	-
Papi	Th 100%	10353	-	-
Rannaste	S 100%	39949	-	-
Nuka	M 100%	41893	-	-
Põhja pst 33	EE 50%, Üm 50%	302343	-	-
Kõnnitee	L 100%	31866	-	-
Pos 1	Ä 100%	328378	864 197548 129954	Raadiraja Reformimata riigimaa* Mõisanurme
Pos 2	Th 100%	41	41	Reformimata riigimaa*
Pos 3	Th 100%	36	36	Reformimata riigimaa*
Pos 4	Ä 50%, Üh 50%	41913	39839 2074	Pos 4 Raadiraja
Pos 5	L 100%	7016	7016	Reformimata riigimaa*
Pos 6	L 100%	7446	3058 4388	Reformimata riigimaa* Narva mnt 177
Pos 7	Th 100%	106	95	Narva mnt 177

Planeeritud krunt	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud pindala (m ²)	Liidetava maaüksuse pindala (m ²)	Maaüksus, mis liidetakse planeeritud krundiga
			11	Reformimata riigimaa*
Pos 8	L 100%	9398	462 8710 226	Narva mnt 177 Reformimata riigimaa* Narva mnt 175
Pos 9	Üm 50%, Üh 50%	322071	72867 149719 457 99022	Reformimata riigimaa* Roosi 86 Narva mnt 173 Narva mnt 177
Pos 10	Üh 100%	3524	3524	Raadinurme
Pos 11	L 100%	5602	5602	Raadiraja
Pos 12	Üh 100%	49769	49769	Raadiraja
Pos 13	Üh 100%	89141	89141	Raadiraja
Pos 14	Th 100%	58	58	Raadiraja
Pos 15	Ä 100%	18566	18566	Raadiraja
Pos 16	Üm 100%	76107	76107	Raadiraja
Pos 17	Ä 100%	19667	19667	Raadiraja
Pos 18	L 100%	41262	262 3689 16034 4330 5719 11228	Narva mnt 173 Narva mnt 171 Roosi 91 Roosi 86 Põhja pst 33 Reformimata riigimaa*
Pos 19	L 100%	25519	10700 14817	Raadiraja Reformimata riigimaa*
Pos 20	L 100%	30624	1347 95 29182	Raadiraja Mõisanurme Reformimata riigimaa*
Pos 21	L 100%	45637	27886 5340 12412	Raadiraja Nõlvaku Reformimata riigimaa*
Pos 22	Üm 100%	611755	29066 45050 537640	Nõlvaku Rannaste Reformimata riigimaa*
Pos 23	L 100%	73028	561 711 12251 8753 50751	Põhja pst 33 Nuka Rannaste Nõlvaku Reformimata riigimaa*
Pos 24	Üm 100%	34963	34963	Reformimata riigimaa*
Pos 25	Th 100%	64	64	Raadiraja
Pos 26	Th 100%	35	35	Raadiraja
Pos 27	Th 100%	60	60	Mõisanurme
Pos 28	Th 100%	195	195	Reformimata riigimaa*
Pos 29	Ä 100%	35531	35531	Raadiraja
Pos 30	Ä 100%	26330	26330	Raadiraja

EE - väikeelamumaa;

Th - tootmishoonete maa;

Um - üldmaa;
R - riigikaitsemaa;
L - transpordimaa;
M - maatulundusmaa;
S - sihtotstarbeta maa.

Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused.

3.5. Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi ehitusõigusega (tabel 4) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus suhtelise kõrgusena (erandina on määratud krundi pos 1 hoone 0-kõrgus, kuna krundil oleva hoonestusala piires on suur maapinna kõikumine). Absoluutse kõrgusena pole planeeringus kõrgusi esitatud, kuna krundid on suured ning reljeefelt väga liigendatud. Tabelis 3 on arhitektuurse nõudena esitatud ka hoonete lubatud katusekallete vahemik ja korruselisus.

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 4) on esitatud planeeritud hoonestusala, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 4). Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada kõrghaljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Hoonestusalal, mis ulatub säilitatava muldkeha peale, tuleb tagada muldkeha säilimine; muldkeha sisse ja peale võib ehitada, kuid tuleb tagada selle tuntava väliskuju säilimine.

Välisviimistluse materjali(de)na on lubatud kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale: puitu, kivi, klaasi, krohvi, metalli või nimetatud materjale omavahel kombineerituna. Hoone välisviimistluses on keelatud kasutada plastmaterjale.

Kõikidel hoonetel on lubatud tagasihoidlikud värvilahendused. Uue hoone kavandamisel tuleb projektis lahendada ka hoone fassaadi valgustus. Igale hoonestusalale lubatud katusekallete vahemik on toodud tabelis 4.

Krundi Pos 1 hoonestusalale on planeeritud kaubanduskeskus. Tulenevalt hoone suurest mahust tuleb hoone projekteerimisel korraldada avalik rahvusvaheline arhitektuurikonkurss (arhitektuurikonkursi žüriisse peavad kuuluma ka EAL-i arhitektid), millega lahendatakse hoone maht, asukoht ning seda ümbritsev väliruum, liiklus- ja parkimisala, vabaõhuala – hoone peab olema arhitektuurselt nauditav nii ERMi peahoone poolt kui ka avalikelt teedelt

vaadatuna. Hoone(te) paiknemine peab rõhutama endist lennurada, tuleb tagada selle visuaalne pikenemine kuni planeeringuala lääneosas oleva teeni.

Hoonete suurim lubatud kõrgus on 12 m, absoluutkõrgusena 74.00 m, kuni 3000 m² ulatuses on lubatud suurimaks kõrguseks absoluutkõrgusena 77.00 m. Antud hoonestusalal peavad hooned olemas ühtses stiilis ja moodustama terviku nii omavahel kui ka kavandatud Eesti Rahva Muuseumi peahoonega.

Krundile Pos 4 hoonestuse täpset funktsiooni pole planeeringu koostamise ajal teada, lubatud on ühiskondliku hoone funktsiooniga ja äriefunktsiooniga hooneid. Hoone fassaadid tuleb mahuliselt ja erinevate materjalide kasutamisega liigendada ja näha ette akende projekteerimisnõue. Välisfassaadidel tuleb kasutada klaasi ja puitu.

Krunt Pos 9

Raadi mõisa peahoonet ümbritseval alal võib ehitada kuni 9 m kõrguseid (kuni 2-korruselisi) uusi hooneid, millede projektid peavad olema kooskõlastatud Muinsuskaitseameti poolt. Uued ehitatavad hooned peavad stiililt kokku sobima olemasoleva mõisakompleksi hoonetega. Hoonete välisviimistluses kasutada kivi- ja krohvmaterjale, katustel võib kasutada kivi ja plekkmaterjale, kuid mitte teisi katusematerjale imiteerivat plekki. Raadi järve lääneküljel oleva teetammi sild kuulub säilitamisele.

Olemasolevad hooned tuleb, kas restaureerida või konserveerida olemasolevas mahus lähtudes Muinsuskaitseameti eritingimustest, mitte suurendada hoonete kõrgust ja hoonealust pinda. Hoonete restaureerimisel tuleb kasutada ajalooliselt kasutusel olnud materjale, imiteerivad materjalid on keelatud. Lubatud katusekallete vahemik on 15°-40°.

Raadi mõisa kompleksist ida poole kavandatud interaktiivne teemapark peab siduma ajaloolist mõisakompleksi ja modernse arhitektuurilise lahendusega ERMi uut peahoonet. Nimetatud territooriumile püstitatavad hooned (k.a. territooriumile paigaldatav ajalooline hoonestus või uusehitised) peavad moodustama tervikliku kompleksi, mis kannaks kontseptuaalset sõnumit, toetuks eesti rahvakultuurilisele alusele, müütidele, legendidele, sümbolitele, uskumustele, rahvapärimustele jms ning oleks kasutusel avaliku kultuuriruumina. Teemapargi terviku väljaehitamine tuleb teostada avaliku projektikonkursi kaudu, milles on arvesse võetud kõiki olulisi komponente, näiteks ei tohiks sellele püstitatavad uusehitised olla kõrgemad kui 9 m;

teemapargi kontseptuaalselt erinevate osade paigutamisel on lubatud ja soovitatav kasutada kõrghaljastust, tagada tuleks selle aastaringne funktsionaalsus ja kasutatavus; säilitada ja restaureerida tuleks olemasolev mõisa viinaköök koos kõrvalhoonega ning selle võib kasutusele võtta teemapargi ühe sisulise osana, kui on tagatud selle säilivus.

Planeeringualal asuvad endiste mõisahoonete varemed (järve kirde-, kagu- ja loodeosas) kuuluvad säilitamisele ning restaureerimisele või heakorrastamisele. Pos 9 krundile kavandatud paadisillad ja jalakäigusillad peavad olema valmistatud puitmaterjalist.

ERMi peahoone hoonestusalale krundi kagunurgas pole planeeringuga määratud täpseid ehitusõiguse tingimusi, sh on vabaks jäetud hoone kõrgus, ning hooned tuleb ehitada vastavalt arhitektuurikonkursi võidutööle. ERMi peahoone naabrusesse (peahoonega sama hoonestusala) ehitatava peahoone juurde kuuluvate väiksemate hoonete ehitusalune suurim lubatud pindala on 3500 m².

Kruntidel Pos 10 ja Pos 12 täpset funktsiooni pole planeeringu koostamise ajal teada, kuid lubatud on ühiskondliku hoone funktsiooniga hoonete ehitamine. Pos 10 krundi on võimalus liita krundiga Pos 13.

Krundile Pos 13 hoonestusalale on kavandatud uus Eesti Rahva Muuseumi peahoone.

Antud krundi hoonestusaladele pole planeeringuga määratud täpseid ehitusõiguse tingimusi, sh on vabaks jäetud hoone kõrgus, ning hooned tuleb ehitada vastavalt arhitektuurikonkursi võidutööle.

Krundi Pos 15, Pos 29 ja Pos 30 hoonestusaladele on ette nähtud hotelli, spa, jäähalli ja majutushoonete ehitamine. Lisaks eelnimetatule on kavandatud erinevate spordiväljakute rajamine. Jäähalli suurim lubatud kõrgus on 13 m, hotell-spal 10 m ja majutushoonetel 7 m. Majutushoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 150 m². Majutushooneid on lubatud ehitada põhikaardil esitatud nii majutushoonete kui ka hotelli ja spa hoonestusalale.

Hoonete esindusfassaadid tuleb mahuliselt ja erinevaid materjale kasutades liigendada ja näha ette akende projekteerimisnõue. Hoonestuse värvi- ja materjalilahendus peab olema esinduslik ja hoonete ehitamisel peab kasutama kvaliteetseid materjale. Antud hoonestusalal peavad hooned olema ühtses stiilis ja moodustama terviku.

Narva mnt 175 krundil on ette nähtud olemasoleva hoone säilitamine olemasolevas mahus ja olemasoleval kujul. Planeeringuga täpsustavaid arhitektuurinõudeid ei määrata.

Kruntide Pos 2, Pos 3, Pos 7 ja Pos 14 hoonestusalale on planeeritud alajaama ehitamine.

Krunt Pos 17 on planeeritud äri- ja/või büroohoone.

Vinnali ja Papi krundile on kavandatud hoonestusalad tootmishoonete ehitamiseks. Lubatud on kasutada välisviimistlusmaterjalina ka plekki.

Tabelis 5 on esitatud ehitiste kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" lisa 1-le.

Tabel 4

Planeeritavate kruntide pindala, kruntide ehitusõigus, lubatud katusekalle							
Krundi Aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehituslune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus, m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 1	328378	Ä 100 %	7	35000	12, kuni 3000 m ² ehitusalusest pindalast 18	3, kuni 3000 m ² ehitusalusest pindalast 6	0-15
Pos 2	41	Th 100 %	1	19	3	1	0-45
Pos 3	36	Th 100 %	1	15	3	1	0-45
Pos 4	41913	Ä 50 %, Üh 50 %	5	15000	12	3	0-20
Pos 5	7016	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 6	7446	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 7	105	Th 100 %	1	14	3	1	0-45
Pos 8	9398	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 9	322071	Üm 50 %, Üh 50 %	13	24050	Uutel hoonetel 9 m, vanadel oloi kõrgus	Uutel hoonetel 2, vanadel oloi korruselisus	0-45
Pos 10	3524	Üh 100 %	1	374	9	2	0-45
Pos 11	5602	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 12	49769	Üh 100 %	4	10000	9	2	0-20
Pos 13	89141	Üh 100 %	1	28129	Ei ole määratud, hoone ehitatakse vastavalt arhitektuurkonkursi tööle		
Pos 14	58	Th 100 %	1	15	3	1	0-45
Pos 15	18566	Ä 100 %	6	900	7	2	0-20
Pos 16	76107	Üm 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 17	19667	Ä 100 %	6	2950	10	3	0-20
Pos 18	41262	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 19	25519	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 20	23166	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 21	45637	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 22	611755	Üm 100 %	1	500	8	2	0-15
Pos 23	73028	L 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 24	34963	Üm 100 %	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub	Puudub
Pos 25	64	Th 100 %	1	15	3	1	0-45
Pos 26	35	Th 100 %	1	15	3	1	0-45
Pos 27	60	Th 100 %	1	15	3	1	0-45
Pos 28	195	Th 100 %	1	36	3	1	0-45
Pos 29	35531	Ä 100 %	7	11000	10	3	0-20
Pos 30	26330	Ä 100 %	3	9000	13	3	0-20, jäähallil lubatud ka

Narva mnt 175	830	Üh 100%	1	334	9	2	Kaar
Vinnali	10250	Th 100%	3	3515	8	2	20-45
Papi	10353	Th 75%, Ä 25%	3	3400	8	2	0-15

* - samad tingimused kehtivad peahoonele ka krundi Pos 9 osas.

Ä – ärimaa;

Üh – ühiskondlike hoonete maa;

Üm - üldmaa;

Th – tootishoonete maa;

L – transpordimaa.

Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastritükkuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine.

Tabel 5

Krundi aadress	Lubatud ehitise kasutamise otstarve ja kood
Pos 1	Toitlustushooned (12130-12139), büroo- ja administratiivhooned (12200-12203, 12205-12209), kaubandus- ja teenindushooned (12300), jaekaubandushooned (12310-12315, 12317, 12319), teenindushooned (12330-12339), meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned (12600), meelelahutushooned, va muuseumid, kunstigaleriid, spordihallid ja võimlad (12610-12619)
Pos 2	6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246)
Pos 3	6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246)
Pos 4	Hooletanduasutuste hooned (11310-11319), hotellid (12100), majutushooned (12110-12114), toitlustushooned (12130-12139), büroo- ja administratiivhooned (12200-12203, 12205-12209), kaubandus- ja teenindushooned (12300), jaekaubandushooned (12310-12315, 12317, 12319), teenindushooned (12330-12339), meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned (12600), meelelahutushooned, va muuseumid, kunstigaleriid, spordihallid ja võimlad (12610-12619), muuseumi- ja raamatukoguhooned (12620-12625), haridus- ja teadushooned (12630-12639), haiglad ja ravihooned (12640, 12641, 12644, 12649), spordihooned (12650-12653, 12656, 12659)
Pos 5	Ei määrata
Pos 6	Ei määrata
Pos 7	6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246)
Pos 8	Ei määrata
Pos 9	Toitlustushooned (12130-12139), büroo- ja administratiivhooned (12200-12203, 12205-12209), hooldlad ja laohooned, va põllumajanduslikud laohooned (12520), muuseumi- ja raamatukoguhooned (12620-12625), haridus- ja teadushooned (12630-12639), ajaloolised või katse all olevad eksponeeritavad hooned (12730-12732)
Pos 10	Hooldlad ja laohooned, va põllumajanduslikud laohooned (12520), muuseumi- ja raamatukoguhooned (12620-12625)
Pos 11	Ei määrata
Pos 12	Hooletanduasutuste hooned (11310-11319), meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned (12600), meelelahutushooned, va muuseumid, kunstigaleriid, spordihallid ja võimlad (12610-12619), muuseumi- ja raamatukoguhooned (12620-12625), haridus- ja teadushooned (12630-12639), haiglad ja ravihooned (12640, 12641, 12644-12649), spordihooned (12650-12654)
Pos 13	Toitlustushooned (12130-12139), büroo- ja administratiivhooned (12200-12203, 12205-12209), hooldlad ja laohooned, va põllumajanduslikud laohooned (12520), muuseumi- ja raamatukoguhooned (12620-12625), haridus- ja teadushooned (12630-12639)

Pos 14	6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246)
Pos 15	Hotellid (12100), majutushooneid (12110-12114), toitlustushooneid (12130-12139), büroo- ja administratiivhooneid (12200-12205, 12209), teenindushooneid (12330-12339), meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooneid (12600), meelelahutushooneid, va muuseumid, kunstigaleriid, spordihallid ja võimlad (12610-12619), spordihooneid (12650-12653, 12656, 12659)
Pos 16	Ei määrata
Pos 17	Hotellid (12100), majutushooneid (12110-12114), toitlustushooneid (12130-12139), büroo- ja administratiivhooneid (12200-12205, 12209), teenindushooneid (12330-12339), meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooneid (12600), meelelahutushooneid, va muuseumid, kunstigaleriid, spordihallid ja võimlad (12610-12619), spordihooneid (12650-12653, 12656, 12659)
Pos 18	Ei määrata
Pos 19	Ei määrata
Pos 20	Ei määrata
Pos 21	Ei määrata
Pos 22	Teenindushooneid (12330, 12332, 12339), garaažid (12430, 12431)
Pos 23	Ei määrata
Pos 24	Ei määrata
Pos 25	6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246)
Pos 28	Pumbamaja, kaevumaja (12746)
Pos 29	Hotellid (12100), majutushooneid (12110-12114), toitlustushooneid (12130-12139), büroo- ja administratiivhooneid (12200-12205, 12209), teenindushooneid (12330-12339), meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooneid (12600), meelelahutushooneid, va muuseumid, kunstigaleriid, spordihallid ja võimlad (12610-12619), spordihooneid (12650-12653, 12656, 12659)
Pos 30	Hotellid (12100), majutushooneid (12110-12114), toitlustushooneid (12130-12139), büroo- ja administratiivhooneid (12200-12205, 12209), teenindushooneid (12330-12339), meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooneid (12600), meelelahutushooneid, va muuseumid, kunstigaleriid, spordihallid ja võimlad (12610-12619), spordihooneid (12650-12653, 12656, 12659)
Narva mnt 175	Hooldekandeaastute hooneid (11310-11319), büroo- ja administratiivhooneid (12200, 12201, 12203, 12205, 12209), hooldad ja laohooneid, va põllumajanduslikud laohooneid (12520), muuseumi- ja raamatukoguhooneid (12620-12625), haridus- ja teadushooneid (12630-12639),
Vinnali	Puidutööstuse hoone (12517), büroo- ja administratiivhooneid (12200)
Papi	Puidutööstuse hoone (12517), büroo- ja administratiivhooneid (12200, 12201, 12203, 12205, 12209), jaekaubandushooneid (12312, 12316, 12319), hulgi-kaubandushooneid (12320), teenindushooneid (12332, 12333, 12339)

* - Ehitiste kasutamise otstarvete tabelis pole käsitletud transpordimaa sihtotstarbega krunte ja transpordirajatisi.

3.6. Kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded."

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusklass täpsustatakse projekteerimise käigus.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaärtustest. Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Tuletõrjehüdrandid tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele veetorustike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberkrundi hoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

3.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale juurdepääsud Vahi tänava pikenduselt, Vana-Narva mnt-lt ja planeeringuga kavandatud teedelt. Planeeringuala läbivaks ja prognoositavalt suurima liikluskoormusega teeks on kavandatud uus teelõik Sõpruse pst- Jaama tn ristmikult endise lennuvälja juhtimiskeskuse juurde ning sealt edasi rekonstrueeritavalt Vana-Narva mnt-lt ringristmikule. Nimetatud tee on kavandatud neljarealisena ja sõiduautode vahel oleva eraldusribaga. Teemaa mõlemale poole on planeeritud kahele poole sõiduteed jalgrattateed ning ühel pool ka 4 m laiune jalgrattatee. Lähtuvalt Tartu linna üldplaneeringust on neljarealisena kavandatud ka Vahi tn pikendus. Vana-

Narva mnt poolses osas asub ka looduskaitse all olev väärtuslik park, mistõttu on seal kavandatud neljarealine tee ilma eraldusribata, et teemaale jääks minimaalselt puid. Planeeritud tee nendes lõikudes, kus maastik võimaldab tee laiendust, on erinevad sõidusuunad eraldatud eraldusribaga. Ülejäänud planeeritud teed on ette nähtud kaherealistena. Teede ja tänavate projekteerimisel tuleb tänavaruumi ette näha kõrg- ja madalhaljastus. Teedeprojekti 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.

Avalikus kasutuses olevad teemaa-ala kruntidel paiknevad kergliiklusteed tuleb projekteerimise käigus täpsustada ja kujundada need võimalikult looklevaks. Loogete vahele tuleb istutada kõrg- ja madalhaljastust ning paigutada sinna skulptuure ja kavandada istumisplatse.

Hoonestatavate kruntide kergliiklusteed tuleb kavandada looklevatena ja vältida tuleb teede omavahelisi teravaid ristumisnurki ja pikki sirgeid lõike. Antud nõudega tuleb arvestada ühiskondlike hoonete ja üldmaa sihtotstarbega kruntidel.

Ühistranspordi peatuste asukohad on määratud Tartu linnas Vahi tänaval (ERMi peahoonest lõunas) ja Vana-Narva mnt-l. Lähtuvalt antud detailplaneeringu üldistuse tasemest ning Tartu valla osas koostatavatest detailplaneeringutest ei määratud ühistranspordipeatuste asukohti mujal planeeringuala piires. Ühistranspordipeatuste asukohad tuleb määrata projekteerimise käigus ning vastavates kohtades tuleb ühistranspordi peatus projekteerida planeeritud haljasalale.

Avalikele teedele on määratud võimalike juurdepääsude asukohad kavandatavatele kruntidele. Kruntidele Pos 1, Pos 4 ja Pos 12 on ette nähtud väljasõidukeelualad põhikaardil esitatud asukohtades.

Krundisisesele võib teedeskeemi muuta hoone ja teede projekteerimisel lähtuvalt reaalsetest vajadustest, kuid teede ja parklate alune pind ei tohi ületada 33% krundi pindalast. Parklad tuleb nõuetele vastavalt liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Rohkem kui 300-kohaliste parklate liigendamisel tuleb moodustada eri parkla osade vahele haljasalad, millel on ka puhkeotstarbeline väärtus. Hoonestuse ja parkimise projekteerimisel tuleb

arvestada vastavalt hoone liigile kehtivat parkimismatiivi – kõikjal tuleb tagada standardijärgne parkimisvajadus. Vajadusel tuleb vähendada hoone pindala või ehitada hoonesisene parkimine.

Krundil Pos 1 on lubatud ehitada parkla kuni 70 % põhikaardil esitatud kaubanduskeskuse parkimisala pindalast. Soovitatavalt ehitada hoonestusalasse parkimismaja.

Krundil Pos 9 lõunaossa kavandatud parkimisalast on lubatud ehitada parkla kuni 50 % põhikaardil esitatud parkimisala pindalast.

Krundil Pos 13 asub olemasolev lennuvälja ruleerimisrada (antud töös nimetatakse seda väljakuks), mis põhikaardil esitatud asukohas tuleb säilitada olemasolevas mahus ja tagatud peab olema väljaku avalik kasutus. Väljaku kujundus tuleb lahendada krundi Pos 13 haljastus- ja kujundusprojektiga.

3.8. Haljastus ja veekogud, heakord

Planeeritaval alal väljaspool Raadi parki ja mõisahoonete lähiümbrust väärtuslikku kõrghaljastust ei leidu. Suur osa planeeringualast on võsastunud jäätmaa ja peamiselt kasvavad seal linnahaljastuses vähem väärtustatud puittaimed. Esteetiline väärtus on haljastusel eelkõige Raadi pargis.

Kõrghaljastuse väärtuslikum osa, peamiselt pargipuudena istutatud pärnade näol, leidub Raadi pargis ja mõisakompleksi territooriumil. Väärtuslikud on ka mõisaala ja Tartu linna ühendav pärnaallee. Pargis on suurem osa puudest vanad (pärnad, vahtrad), mistõttu vajavad hoolduslõikust ja kohati ka sanitaarraiet. Pargialadel esineb tormimurdu, eelkõige haigestunud puude osas. Osa pargist on hooldamata ja tugevalt võsastunud.

Raadi mõisa peahoonet ümbritseval alal ja Raadi pargis tuleb haljastust istutada maastikuarhitekti poolt tehtud haljastus- või kujundusprojekti järgi, mis on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti poolt. Enne haljastus- või kujundusprojekti tuleb koostada pargi ajalooline ülevaade, milles esitada nõuded ja soovitused pargi korrastamiseks.

Olulisim printsiip on erinevate vaatetelgede vabana hoidmine ning nende rõhutamine haljastuse ja hoonestusega. Projekti koostades tuleb arvestada vaadetega nii mõisast järvele, üle järve ehitatava(te)le uu(t)ele hoone(te)le, kui ka järvelt ning järve teiselt kaldalt mõisa peahoonele. Põhikaardil esitatud pargi teedevõrgu lahendus on tinglik ja seda tuleb täpsustada projektiga.

Vajaduse korral tuleb läbi viia dendroloogiline uuring puude tervisliku seisukorra hindamiseks. Haiged ning murdumisohtlikud puud tuleb, kas toetada, teha hoolduslõikus või teostada sanitaarraie. Peale puude istutamist tuleb tagada ka projektijärgne hooldus. Planeeringualal asuvad endised mõisahooned (järve kirde-, kagu- ja loodeosas) kuuluvad säilitamisele ning restaureerimisele või heakorrastamisele.

Mõisa peahoonest kaguosasse on kavandatud avalike ürituste tarbeks mõeldud maa-ala, kuhu on kavandatud ka lõkkeplats (vt põhikaarti).

Raadi järvele on kavandatud paatide sildumiskohad, et oleks võimalik järve kasutada paatidega sõitmiseks. Sildumiskohti on kavandatud kolm: Raadi mõisa peahoone ette, kavandatava lõkkekoha juurde ning teisel pool järve. Sildumiskohtade paigutus jälgib Raadi mõisa pargi ning Raadi mõisa peahoone ümbruse teljelisust, moodustades koos II maailmasõjas hukkunute ja terroriohvrite ühishauaga tajutava nelinurga. Sildumisrajatised tuleb ehitada puitkonstruktsioonist.

Kaitsealuses Raadi pargis kavandatud tegevus (haljastus-, valgustusprojektid jm) tuleb täiendavalt kooskõlastada kaitstava loodusobjekti valitsejaga.

Käesoleva planeeringuga on lubatud mitu erinevat võimalust lahendada Raadi järve ja tiiki ühendavat veeala. Raadi tiigist tuleva vee puhastamiseks tuleb rajada kas separaatoritiik, puhastuslodu või loogeline oja, mida rajades tuleb maksimaalselt ära kasutada omanäolist reljeefi ja keskkonda.

Raadi järve idakaldal on Tartu linna üldplaneeringu koostamise käigus vähendatud ehituskeeluvöönd 10-meetrini. Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Raadi tiigi ehituskeeluvööndit 0 meetrile. Ehituskeeluvööndi vähendamine annab suuremad võimalused ERMi uue peahoone projekteerimiseks ja ehitamiseks, kasutades ära maa-ala maastikulist ja ajaloolist situatsiooni. Eelnimetatud hoone ehitamine on lubatud ka Raadi tiigi kohale. ERMi uue peahoone vahetus lähedusse peab kavandama roheline vööndi.

Jaamamõisa ojal on lubatud veepaisutamine ja voolusängi asukoha muudatus. Veepaisutamiseks või oja voolusängi muutmiseks tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Paisu rajamise ulatus ja vajalikud tehnilised tingimused tuleb määrata projekti ja keskkonnamõju hindamise koostegemise käigus. Paisu tegemiseks on vajalik taotleda vee erikasutusluba. Veepaisutamiseks või oja

voolusängi muutmiseks peab olema vastavate maaomaniku nõusolek, sh ka nende maaomanike nõusolek, kelle kinnistud jäävad paisust ülesse poole. Planeeringuga ei seata paisu tegemiseks täiendavaid tingimusi ega asukohta. Planeeringu põhikaardil esitatud kõrghaljastusalale tuleb rajada park, mille rajamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt. Projekti koostamisel tuleb täita järgnevad nõuded:

- tagatakse vaated maamärkidele (hooned, tähelepanuväärsed üksikpuud, skulptuurid, veekogud jms);
- pargikujundus lähtub kavandatud hoonetest ja veekogudest;
- tagatakse inimeste liikumine erinevatel aastaegadel;
- luuakse erinevad avatud ja suletud ruumid;
- kasutatakse erinevaid puu- ja põõsaliike, nii igihaljaid kui ka heitlehiseid;
- kruntidel pos 1, pos4, pos 9, pos 10, pos 13, pos 15, pos 16, pos 17, pos 29 ja pos 30 tuleb läbi viia vähemalt kolme osalejaga konkurss parima lahenduse leidmiseks ning tagada maa-ala ühine kasutus;
- krundil pos 1 tuleb põhikaardil märgitud vaatesektori ulatuses kujundus- ja haljastuslahenduse koostamisel tagada Raadi mõisakompleksi vaadeldavus, projekt tuleb koostada Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud eritingimuste alusel.

Planeeringu põhikaardil toodud puuderea tingmärk tähendab seda, et näidatud joonele tuleb istutada puuderida. Reas olevate üksikute puude asukoht tuleb määrata haljastus- või kujundusprojekti käigus, arvestades olemasolevatest ja planeeritud tehnovõrkudest tulenevaid kujasid.

Raadi mõisa teemapargialal tuleb istutada kõrghaljastust (so tüvega puud minimaalse kõrgusega 5 m, täiendatuna madalamate põõsastega) vähemalt 35% ulatuses Eesti looduslikult kasvavatest liikidest. Haljastus peab olema hoonete lähedal vabakujuline, va mõisakompleksis, ja eelistama peab kodumaiseid puu- ja taimeliike. Maastik tuleb kujundada loodusliku ilmega – maapinna kõrgusi muutes mitte tekitada sirgjooni, kasutada erinevaid taimeliike ja looduslikke materjale, mittekorrapärasest istutust jms. Krundile Pos 22 kavandatava maastiku kujundamiseks ja taimede istutamiseks tuleb koostada projekt.

Eesti Rahva Muuseumi krundil kujundusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et puude liigid ja paigutus oleks rajatud selliselt, et Vahi tänava pikendusel liikudes on hoone läbi puude vaadeldav. Istutatavate puude kasvukõrgus peab olema vahemikus 2,5 - 7 m. Tulenevalt muuseumihoone projekteerimisel olevast arhitektuurikonkursi tööst, tuleb kujundusprojekt koostada peale peahoone projekti valmimist või projekti koostamise ajal.

Haljastuse istutamist ja raieid kavandades tuleb tagada, et kõrghaljastus varjaks ja eraldaks omavahel erinevast ajastust pärit või stiililt ja funktsioonilt kokkusobimatuid hoonekomplekse. Haljastuse kujundamisel tuleb koos hoonearhitektuuri ja teedestruktuuriga luua erinevaid visuaalselt avatud ja suletud ruume ning vaatesuundi, kasutades selleks tihedamaid ja hõredamaid istutusi ning väiksemaid lagendikke. Kujundusprojekti koostamisel tuleb lähtuda ruumisuhetest, mille haljastus koos hoonestusega loob.

Planeeritaval alal tuleb vastavalt vajadusele teostada väheväärtusliku võsa raie ning prügi ja ehitusjäätmete koristus, samuti maapinna planeerimine. Olemasolevatest esteetiliselt väheväärtuslikest puudest tuleb raiete abil kujundada vajalik struktuur ning saavutada vajalik kõrghaljastuse efekt kiiremini kui uusistutustega. Hilisema ekspluateerimise käigus tuleb tagada korrapärase ala hooldus (niitmine, teede korrashoid, prügikoristus, puude hooldusloikus) vastavalt kasutusintensiivsusele.

Planeeringualal asub hulgaliselt muldkehasid ehk kapaniire, millede vahel hoiti lennukeid. Muldkehasid on praegu osaliselt ehitusmaterjaliks laiali veetud. Kaardil näidatud muldkehad tuleb säilitada, osaliselt ära veetud muldkeha osa tuleb kas taastada või jätta olemasolevale kujule. Muldkeha sisse ja peale võib ehitada, kuid tuleb tagada selle tuntava väliskuju säilimine.

Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada kruntide kaupa edasisel projekteerimisel. Teede ja tänavate projekteerimisel tuleb tänavaruumi näha ette nii kõrg- ja madalhaljastus. Teedeprojekti tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes kavandab tänavahaljastuse terviklikult.

Transpordimaa sihtotstarbega kruntide kergliiklusteed 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.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1. Üldosa

Planeeringuga on määratud tehnovõrkudega ühendamine kõigile planeeritud hoonestusega kruntidele. Kõigile tänavatele on planeeritud erinevate tehnovõrkude koridorid. Valdavalt on tehnovõrgud väljaspool sõiduteede alust maad vastavalt eeldatavale kasutusele. Detailplaneeringuga on määratud krundiühendused, krundisisene osa tuleb lahendada projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus on lubatud muuta krundisisest tehnovõrkude lahendust, tänavapealset lahendust võib muuta kokkuleppel võrguvaldajaga, kaasata tuleb kõik võrguvaldajad, keda vastav muudatus mõjutab. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt. Olemasoleva tehnovõrgu likvideerimisel tuleb tagada kõigi selle tehnovõrgu taga olevate tarbijate varustatus vastava teenusega uute tehnovõrguliinide kaudu. Kuna täpselt ei ole teada edasine tegevus, siis ei ole leitud ka täpseid tarbimisvõimsusi, esitatud võimsused tuleb projekteerimise käigus täpsustada. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projekt.

3.9.2. Veevarustus

Narva mnt 177 krunt saab tarbeveeks vajaliku veeühenduse Narva maanteel olevast veetorustikust. Lisaks eeltoodule asub krundil ka 112 m sügavune (Pärnu-Siluri veekiht) puurkaev nr 6117, millest võetakse vett taimede kastmiseks. Lisaks Narva mnt-le on ka Vahi tänava pikendusel planeeritava ala piires osaliselt välja ehitatud veetorustik, mis ühendab AS-le Tartu Veevark kuuluvat 180 m sügavust (Pärnu-Siluri veekiht) puurkaevu nr 3641 Narva mnt veetorustikuga. Narva mnt-l väravahoone ees ning Vahi tänaval asub kokku kaks tuletõrjehüdranti. Planeeringuala keskel toimub käesoleva töö koostamise ajal uue veetorustiku ehitamine.

Puurkaev nr 3641 on planeeritud likvideerida ja ehitada selle asemele planeeringualast põhja pool olevale Kobrullehe kinnistule uued Pärnu-Siluri veekihi puurkaevud. Puurkaevu ümber ehitamise vajaduse tingib olemasoleva Vahi tänava paiknemine puurkaevule ligemal kui 30 m, Vahi tn laiendamine

vähendab veehaarde sanitaarkaitseala veelgi. Puurkaevu likvideerimise ja vajadusel uue ehitamise kulud peab tasuma Eesti Rahva Muuseum.

Puurkaev nr 6117 on planeeritud säilitada ilma sanitaarkaitsevööndita. Kuna antud puurkaevust soovitakse vett tarbida vaid taimede kastmiseks ühe kinnistu piires alla $10\text{m}^3/\text{d}$, siis vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3-le ei ole nimetatud veehaardele sanitaarkaitsevööndit tarvis moodustada. Antud puurkaevu toitel olevat olemasolevat veetorustikku ei ole lubatud liita Tartu linna veevarustussüsteemiga. Puurkaevul nr 6117 on järgmised hooldusnõuded:

- kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m);
- puurkaevu suudme manteltoru ots peab olema vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemal. Olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest;
- kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud;
- kaevu suudmetagune osa peab olema kindlustatud vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga;
- kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Raadi lennuvälja ehitusväeosa puurkaev krundil pos 13 tuleb tamponeerida.

Kõigile tänavatele on planeeritud veetoru asukoht ja on loodud võimalus ühendada torustik ringvõrguna. Tartu linna veetorustikuga on planeeritud veetorustik võimalik ühendada Vahi tn, Raatuse tn pikenduse ja Põhja pst pikendusele rajatavate torudega. Igale krundile on planeeritud veeühendus, igal krundil võib olla ainult üks veeühendus. Planeeritud tuletõrjehüdrantide asukohad on esitatud tehnovõrkude kaardil. Kaaluda tuletõrje vee jaoks veevõttu Raadi järvest eraldi veetorustikuga.

Krundile Pos 9 on kavandatud Raadi järve ja Raadi karjääri vahele veetoru, et juhtida Raadi järvest karjääri vett lume tootmise tarbeks.

Võimalik planeeringuala ühendamine Tartu linnas olevate veetorudega on võimalik Raatuse tänava pikenduse ja Põhja puiestee pikenduse kaudu.

Kogu planeeringuala teenindajaks on kavandatud Tartu linna ühisveevärki ja –kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise valdav ettevõtte. Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused tingimused Tartu linna ja seega ka planeeringuala ühisveevärgi valdajalt.

3.9.3. Reoveekanaliseerimine

Krundil Narva mnt 177 on olemas reoveekanaliseerimiseühendus – reovesi juhitakse Narva mnt-l olevasse kanalisatsioonitorustikku. Planeeringuala keskel on reoveekanaliseerimiseühendus, millesse juhitakse nii reo- kui ka sademevett ning mis suubub Tartu linna. Ühisvoolne kanalisatsioon tuleb teha lahkvooleks. Planeeringuala keskel on valmis ehitatud uus reoveekanaliseerimiseühendus.

Detailplaneeringuga on määratud uued reoveekanaliseerimise asukohad – kõigile tänavatele on reserveeritud ruum reoveetorustikule. Kõigil hoonestatavatel kruntidel peab olema tagatud reoveekanaliseerimiseühendus. Reoveekanaliseerimise täpne vajadus ja paiknemine tuleb määrata projekteerimise käigus. Võimalikud uued reoveetorustiku ühendused Tartu linna reoveevõrguga on Põhja pst pikenduse ja Raatuse tn pikenduse kaudu. Põhja pst pikendusel tuleb ehitada uus reoveetorustik kuni Jaama tänavani, Jaama tänaval saab kasutada olemasolevat reoveetoru, lõigul Paju tn – Emajõgi tuleb ehitada uus toru või renoveerida vana. Raatuse tn reoveetrassi kasutamise puhul tuleb alates Pika ja Raatuse tänava ristmikust renoveerida vana toru või ehitada uus reoveetoru planeeringualani.

Krundile Pos 27 (Vana-Narva mnt ääres) on planeeritud reoveepumpla, mille kuja on 20 m. Nimetatud pumpla projekteerimisel arvestada ka lähiala (väljaspool planeeringuala) teenindamise vajalikkusega. Krundile Pos 9 on planeeritud reoveepumpla viinaköögi teenindamiseks, mille kuja on 10 m.

Projekteerimise käigus tuleb läbi viia tekkiva reovee modelleerimine arvestades kogu valgala lähitulevikku

Kogu planeeringuala teenindajaks on kavandatud Tartu linna ühisveevärki ja –kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise valdav ettevõtte. Reoveekanaliseerimise projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ja seega ka planeeringuala ühiskanalisatsiooni valdajalt.

3.9.4. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal toimub sademevee juhtimine Jaamamõisa ojja ja Raadi järve. Planeeringuala keskel on reoveekanaliseerimisvõrgustik, millesse juhitakse nii reo- kui ka sademevett ning mis suubub Tartu linna.

Kõigile tänavatele on planeeritud sademeveetorustik. Krundi pos 30 põhjakülje ligidal on planeeritud sademevee jaotla, kus on vastavalt vajadusele võimalik juhtida sademevett üldmaa krundile pos 22, millelt see suubub läbi reservuaartide lõpuks Jaamamõisa ojja, ja Raadi tiiki suubuvasse olemasolevasse torusse krundil pos 13. Kui krundil pos 13 on tarvis ehituse käigus nimetatud sademevee torustik likvideerida, tuleb tagada vee juhtimine krundi pos 13 põhjaküljelt tiiki. Projekteerides tuleb tagada olukord, et Raadi järve ei juhitaks rohkem sademevett, kui sinna suubub planeeringu koostamise eelselt. Kruntide pos 1, pos 4, pos 9, pos 10, pos 12, pos 15, pos 17, pos 29, pos 30 hoonete ja teede/tänavate projektide koostamisel tuleb esitada sademevee ära juhtimise lahendus koos eesvooluga Emajõeni lähtuvalt eelnevast põhimõttest. Ühisvoolne kanalisatsioon tuleb teha lahkvoolseks.

Krundil Pos 17 olemasolev sademevee kanalisatsioonitoru tuleb enne puurkaevude rajamist likvideerida. Enne veehaarde rajamist tuleb selgitada välja ega pinnas sademevee kanalisatsiooni toru ümbruses pole reostatud saasteainetega.

Planeeringualal tuleb sademevee ärajuhtimine lahendada projekteerimise käigus. Võimalikud uued sademeveetorustiku ühendused Tartu linnaga sademeveekanaliseerimisvõrgustikuga on Põhja pst pikenduse kaudu. Põhja pst pikenduse trassi puhul tuleb ehitada uus /renoveerida sademeveetoru Põhja pst mööda Jaama tänavani, sealt Paju tänavani, Paju tänavalt Emajõeni või Põhja pst mööda Jaama tänavani, sealt mööda Sõpruse pst-d Emajõeni.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele. Igalt krundilt ära juhitav sademevesi tuleb puhastada õli- liivapüüduriga. Tänavatelt tulenev sademevesi tuleb samuti puhastada enne loodusesse või Tartu linna juhtimist õli- liivapüüduriga.

Projekteerimise käigus tuleb läbi viia tekkiva sademevee modelleerimine, mille käigus määratakse ära otse Jaamamõisa oja juhitava veehulga suurus ning võimalik sademevee koguse hajutamine arvestades kogu valgala lähitulevikku. Kogu planeeringuala teenindajaks on kavandatud Tartu linna ühisveevärki ja –kanalisatsiooni ning sademeveekanaliseerimise valdav ettevõtte. Sademeveekanaliseerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu ja seega ka planeeringuala linna sademeveekanaliseerimise valdajalt.

3.9.5. Soojavarustus

Krundil Narva mnt 177 on olemas gaasitorustik, mille kaudu toimub hoonete kütmine, gaasitorustik tuleb nimetatud krundini piki Narva mnt-d.

Kõigil planeeritud hoonestatavatel kruntidel on võimalik liituda kaugküttega. Kaugküttesüsteemi ühendus Tartu linna olemasoleva kaugküttesüsteemiga tuleb teha kas Põhja pst pikenduse või Raatuse tn pikenduse kaudu. Krundile pos 28 on planeeritud survetõste pumpla soojatorustikule. Olemasolev gaasiküte võib säilida.

Läbi planeeringuala on kavandatud kesksurve gaasitorustik, millega on kõigil kruntidel võimalik liituda. Gaasitorustik on planeeritud kuni planeeringuala loodenurgani, kuskohast saab seda vajalikus suunas edasi viia.

Kaugküttesüsteemi- ja gaasitorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritava alal oleva kaugküttesüsteemi- või gaasitorustiku valdajalt.

3.9.6. Elektrivõrk

Planeeritud alal asub kaks alajaama. Planeeritud ala läbib 110 kV maakaabelliini.

Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud madalpingeliini ja keskpingeliini asukoht. Planeeringualale on kavandatud 5 uut alajaama, 4 kompaktaalajaama eraldi krundil ning üks alajaam Eesti Rahva Muuseumi peahoone mahus (peahoone mahus oleva alajaama jaoks peab hoone valdaja andma elektrivõrgu valdajale tasuta kasutamiseks vajaliku suuruse, kuju ja juurdepääsuga ruumi).

Tabel 6
Elektrivõimsus ja peakaitse suurus

	Elektri- võimsus (kW)	Peakaitse suurus (A)
Pos 1	4073	10183
Pos 4	774	1934
Pos 9	818	2044
Pos 10	388	970
Pos 12	510	1275
Pos 13	1465	3662
Pos 15 Pos 29 Pos 30	1580	3950
Pos 22	100	250
Narva mnt 175	17	43
Vinnali	257	642
Papi	249	621
Tänavavalgustus	55	138
Kokku	10 284	25 711

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud elektriühendus.

ERMi peahoone alla jääv keskpingekaabel tuleb ümber tõsta, selleks on ette nähtud uus kaablikoridor. Ümbertõstmise kulud katab peahoone ehitamisest huvitatud isik.

Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.9.7. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala ulatuses on telekommunikatsiooniühendus olemas Narva mnt-I, Vahi tn pikendusel ja krundil Narva mnt 177. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad Raadimõisa, Narvamäe, Raatuse ja Põhja telefonikeskjaamad.

Planeeringualast idasse on kavandatud uus telefonikeskjaam, mille teenindusala ulatub ka planeeringualasse. Rajatava uue telefonikeskjaama täpne asukoht tuleb määrata Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu järgmise etapiga. Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud telekommunikatsiooniliin. Narva mnt alt on planeeritud läbi telekommunikatsiooniühendus Raadimõisa telefonikeskjaamast planeeringuala teenindamiseks. Telekommunikatsiooniühendus on planeeritud kõigile kruntidele. Hoonete projekteerimisel tuleb ette näha ruumid telekommunikatsiooniseadmete paigaldamiseks hoonetes. Näha ette sobivates kohtades kaablikappide asukohad.

Detailplaneeringule on väljastatud tehnilised tingimused nr 4900327. Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

3.9.8. Välisvalgustus

Nii Vahi tn pikendusel kui ka Narva mnt-I on planeeringuala ulatuses olemas tänavavalgustus, krundil Narva mnt 177 on välisvalgustus osaliselt olemas.

Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud välisvalgustus. Kohtades, kus tänaval planeeritud puuderida ja planeeritud välisvalgusti kattuvad, tuleb ära jätta puu ja asendada see valgustiga. Tänavavalgustus saab toite kavandatud ja olemasolevatest alajaamadest. Kruntidel olev välisvalgustus peab saama toite vastavalt krundilt. Juhul, kui planeeringu koostamise ajal saab krundil olev välisvalgustus toite kohaliku omavalitsuse valgustusvõrgust, tuleb see ümber ehitada vastava krundi toitele.

Kruntide parkimisplatside ja väljakute valgustus tuleb lahendada eraldi projektiga.

Välisvalgustusvõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritava alal välisvalgustusvõrku valdavalt ettevõttelt.

3.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Raadi park koos dendropargiga on kaitsealune maastikukaitseala, mis on võetud kaitse Tartu Linna TSN TK 04.10.1957. a otsus nr 306 (dendropargi osa) ja Tartu Linna RSN TK 29.07.1986. a otsus nr 186 (pargi osa) alusel.

Raadi mõisa varemetses on II kaitsekategooria nahkhiireliikide suurkõrv (*Plecotus auritu*) ja põhja nahkhiir (*Eptesicus nilssoni*) elupaik. Nahkhiireliigid on kantud ka Loodusdirektiivi IV lisasse (ranget kaitset vajavad liigid). Eelnimetatud liikide kaitse tuleb tagada edasisel tegevusel ja kaitsealuste liikide esinemisala projekteerimistingimused tuleb kooskõlastada Tartumaa keskkonnateenistusega.

Planeeringualalt on leitud III kaitsekategooria kaitsealust taime – kahkjaspunane sõrmkäpp. Nimetatud taime kasvuala jääb ehitatava ERMi peahoone ligidusse ning planeeritud ja projekteerimisel oleva tee alla. Tee alla jäävas osas tuleb kaitsealune taim ümber istutada, ERMi peahoone ligiduses tagada talle sobivad kasvutingimused. Projekteeritavale teele koostatakse planeeringu koostamise ajal keskkonnamõju hindamist, nimetatud keskkonnamõju hindamisega tuleb lahendada ka kaitsealuste taimede tulevik. Eelnimetatud liigi kaitse tuleb tagada edasisel tegevusel ja kaitsealuste liikide esinemisala projekteerimistingimused tuleb kooskõlastada Tartumaa keskkonnateenistusega.

Planeering teeb ettepaneku vähendada Raadi tiigi ehituskeeluvööndit 0 meetrile tiigi puhul põhikaardil esitatud asukohas. Ehituskeeluvööndi vähendamine on lubatud vaid ERMi peahoone ehitamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamine tagab suuremad võimalused ERMi uue peahoone projekteerimiseks ja ehitamiseks, kasutades ära ala maastikulist ja ajaloolist situatsiooni. Lubatud on eelnimetatud hoone ehitamine ka Raadi tiigi kohale. Raadi park ja järvekallas peavad olema avalikult kasutatavad. Veekogu ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vaja keskkonnaministri nõusolekut. Vähendatud

ehituskeeluvööndi piir on esitatud planeeringu põhikaardil. Jaamamõisa ojal on lubatud veepaisutamine ja asukoha muudatus.

Planeeringu koostamise ajal toimus Raadi järves ja Jaamamõisa oja valgalal reostuse saneerimiskava koostamine ning Raadi järve ja Jaamamõisa oja valgaladel pinnavete ärajuhtimise eelprojekti keskkonnamõju hindamine. Reostusega alade puhul tuleb sellele ehitades arvestada nimetatud keskkonnamõju hindamise tulemusi. Kogu alalt peab olema tagatud reostuse likvideerimine.

Osa planeeritavast alast asub Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitse III tsoonis, mis tähendab seda, et antud alale pole lubatud immutada sademevett ega rajada reostusohtlikke objekte. Käesolev planeering keskkonnaohlike objektide rajamist ei võimalda.

Nii esteetilistel kui tervisekaitse kaalutlustel käesolev planeering Raadi järve äärde supelranda ette ei näe.

Käesoleva planeeringuga jäetakse mitu erinevat võimalust lahendada Raadi järve ja tiigi ühendavat veeala. Raadi tiigist tuleva vee puhastamiseks tuleb rajada kas separaatortiik, puhastuslodu või loogeline oja. See tuleb luua esteetiliselt, et maksimaalselt ära kasutada omanäoline keskkond huvitava reljeefiga alal.

Raadi järve põhjapoolses osas on järve põhja vettpidav savikas moreenikiht väga õhuke. Kuna antud ala toimib Raadi järve veetaseme reguleerijana nii normaalsetes oludes kui suurte veehulkade korral ning sealse pinnase rikkumise korral võib järv veest tühjaks voolata vettpidava kihi katkemise tõttu, tuleb antud ala võimalikult vähe puudutada ning igasuguseid rasketehnikat kaasavaid töid teostada äärmise ettevaatlikkusega.

Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole planeeringuga määratud. Soovitatavalt paigutada prügikonteinerid selliselt, et need jääks külastajatele märkamatuks. Juhul, kui soovitakse paigutada eeskujulik jäätmete kogumise keskus, siis võib selle paigutada ka hästi nähtavasse kohta. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

3.11. Ettepanek üksikobjektide kaitse alla võtmiseks, olemasolevate objektide kaitsereežiimi muutmise

Raadi järve põhjapoolses servas asub Lõuna-Eestis väga ainulaadne nähtus – sufosioonauk, mis olemuselt on analoogne Põhja-Eesti karstialadega. Tegemist on nähtusega, kus koreserikkast pinnasest kannab vesi peenemad osad välja ning alles jääb suurematest osistest koosnev pinnas, millest vesi väga kiiresti läbi valgub. Raadi järve põhjapoolses piirkonnas on Raadi järve põhja vettpidav savikas moreenikiht väga õhuke. Kuna antud ala toimib Raadi järve veetaseme reguleerijana nii normaalsetes oludes kui suurte veehulkade korral siis sealse pinnase rikkumise korral võib järv veest tühjaks voolata vettpidava kihi katkemise tõttu, tuleb antud ala võimalikult vähe puudutada ning igasuguseid rasketehnikat kaasavaid töid teostada äärmise ettevaatlikkusega. Sellest tulenevalt tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek võtta sufosioonauk koos selle lähiümbrusega looduskaitse alla kui geoloogiamälestis. Kavandatud kaitstava loodusobjekti piir ja piiranguvööndi piir on ära toodud planeeringu põhikaardil.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- ✓ konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ jälgitavus (videovalve);
- ✓ parklate valgustatus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ atraktiivsed materjalid, värvid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- ✓ üldkasutatavate alade korrashoid.

3.13. Servituudid ja maade avalik kasutus

Planeeritud alal on tarvis seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks olemasolevale 110 kV kõrgepingekaablile, olemasolevale keskpinge kaablile, olemasolevale ja planeeritud kanalisatsioonitorustikule. Isiklikud kasutusõigused on esitatud maakasutuse kaardil ja tabelis 7.

Tabel 7

Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Isik, kelle kasuks kasutusõigus seatakse ja liin, mis tingib servituudi vajaduse	Servituudi liik
Pos 1	Kanalisatsioonitorustiku valdaja – olol kanalisatsioonitorustik, keskpinge kaabli valdaja – olol keskpinge kaabel, sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja – olol ja planeeritud sademeveekanaliseerimisvõrgu	Isiklik kasutusõigus
Pos 4	Kanalisatsioonitorustiku valdaja – olol kanalisatsioonitorustik	Isiklik kasutusõigus
Pos 5	Keskpinge kaabli valdaja – olol keskpinge kaabel	Isiklik kasutusõigus
Pos 9	Keskpinge kaabli valdaja – olol keskpinge kaabel	Isiklik kasutusõigus
Pos 10	Keskpinge kaabli valdaja – olol keskpinge kaabel	Isiklik kasutusõigus
Pos 13	Keskpinge kaabli valdaja – olol keskpinge kaabel, sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja – olol sademeveekanaliseerimisvõrgu	Isiklik kasutusõigus
Pos 15	Keskpinge kaabli valdaja – olol keskpinge kaabel	Isiklik kasutusõigus
Pos 29	Keskpinge kaabli valdaja – olol keskpinge kaabel	Isiklik kasutusõigus
Pos 30	Keskpinge kaabli valdaja – olol keskpinge kaabel	Isiklik kasutusõigus
Pos 16	Kõrgepinge kaabli valdaja – olol kõrgepinge kaabel, sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja – olol sademeveekanaliseerimisvõrgu	Isiklik kasutusõigus
Pos 17	Kõrgepinge kaabli valdaja – olol kõrgepinge kaabel, sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja – olol sademeveekanaliseerimisvõrgu	Isiklik kasutusõigus
Pos 22	Kõrgepinge kaabli valdaja – olol kõrgepinge kaabel, sademeveekanaliseerimisvõrgu valdaja – olol sademeveekanaliseerimisvõrgu	Isiklik kasutusõigus
Pos 24	Kõrgepinge kaabli valdaja – olol kõrgepinge kaabel, kanalisatsioonitorustiku valdaja – olol kanalisatsioonitorustik	Isiklik kasutusõigus
Pos 9	Veetoru valdaja- Raadi karjääri Raadi järvest vee juhtimiseks kavandatud veetoru lume tootmise tarbeks	Isiklik kasutusõigus

3.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Raadi järve ja tiigi kallasraja ulatus on esitatud põhikaardil. Raadi park ja järve kallas peavad avalikult kasutatavad.

3.15. Planeeringu rakendumine

Krundile juurdepääsude ja krundi piiresse jäävate parkla, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus nii Tartu vallas kui Tartu linnas on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tartu linna territooriumil on avaliku tänava, va juurdepääsud kruntidele, väljaehitamise kohustus Tartu linnal. Tartu valla

territooriumil on avaliku tänava, va juurdepääsud kruntidele, väljaehitamise kohustus Tartu vallal. Tänavate väljaehitamisel lähtub Tartu linn tänavate realiseerimise kavast. Avaliku tänava sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kohustus on Tartu linna piires Tartu linnal ja Tartu valla piires Tartu vallal.

Krundile pos 1 ehitusloa välja andmise tingimuseks on Tartu linnast Rüpina mnt – Jaama tn ristmikult algava ja planeeringuala põhjanurgas oleva ringristmiku juures lõppeva tee olemasolu. Seni kuni nimetatud teed ei ole valmis ehitatud ei või ka nimetatud ehitusloa välja anda.

Kruntide pos 1, pos 4, pos 9, pos 10, pos 12, pos 15, pos 17, pos 29, pos 30 hoonete ja teede/tänavate projektide koostamisel tuleb esitada sademevee ära juhtimise lahendus koos eesvooluga Emajõe lähtuvalt ptk-s 3.9.4. põhimõttest.

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

Kaitsealuste liikide esinemisala projekteerimistingimused tuleb kooskõlastada Tartumaa keskkonnateenistusega.

Raadi park ja järvekallas peavad olema avalikult kasutatavad.

4. Koostöö (skanneeritud) ja kooskõlastused

ÜLE VAADATUD

"20" "10"2006...a.

Tööjoonised kooskõlastada
täiendavalt



JAAK ULMAS
Elion Ettevõtte AS
sideliiniinsener-grupijuht

AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD

"2" "06"2007 a. nr. 468



ÜLE VAADATUD

"7" "juuni"2007... a.

Pos. 17 lüüdi nurk või
pos. 22 nurgas piirkonnas
näha ette nurkruumpla.
Lõone 6x6 m.

ÜLAR ROOSE
AS Tartu Keskkatlamaja
arendus- ja haldusinsener

KOOSKÕLASTATUD 4123/2007.

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond

"11" "06" a. l. allkiri, EKT
TINGIMUSTEL: *koostöö ja teat*
koostöölehtade täiendamine

Enn Kitsnik
juhtivspetsialist
Tartu piirkond

Üle Vaadatud

"12" "juuni" 2007 a.

Viljar Kapp
OÜ Raadiomüüja Gaas
juhatuses esimees













5. Kooskõlastustuste ja koostöö kokkuvõte

Kooskõlastused on esitatud järgnevalt:

- **Kultuuriministeerium** – Kultuuriminister Raivo Palmaru 13.03.2007. a kooskõlastuskiri nr 7.12/1580;
- **Muinsuskaitseamet** – Muinsuskaitseameti Tartumaa vaneminspektor Mart Siilivase kooskõlastus nr 7074 “08” 06. 2007. a põhikaardil;
- **Lõuna- Eesti Päästekeskus** – Lõuna-Eesti Päästekeskuse insenertehnilise büroo juhtivinspektor Peeter Kaitsa kooskõlastus nr 7-13/4-564 06.06.2007. a põhikaardil;
- **Tartumaa Keskkonnateenistus** – Tartumaa Keskkonnateenistuse juhataja Jalmar Mandeli 02.11.2006. a kooskõlastuskiri nr 41-12-3/4136 ja Tartumaa Keskkonnateenistuse juhataja Jalmar Mandeli 13.03.2007. a täiendav kiri nr 41-12-3/13801;
- **Tartu Teedevalitsus** – Tartu Teedevalitsuse arengu- ja programmiosakonna juhataja Aare Lepiku kooskõlastus nr 148/2007 11.06.2007. a põhikaardil;
- **Tartu LV linnamajanduse osakond** – Tartu LV linnamajanduse osakonna läbi vaatamine nr 298 08-06-2007. a põhikaardil;
- **Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond, linnaarhitekt** – Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonna linnaarhitekt Tiit Silla kooskõlastus 11. juuni 2007. a põhikaardil.

Koostöö võrguvaldajatega on märgitud järgnevalt:

- **Elion Ettevõtted** – üle vaadatud 20.10.2006. a sideliini-grupijuhi Jaak Ulmase poolt. MÄRKUS: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- **Tartu Veevärk** – üle vaadatud arendusjuht Peeter Pindma poolt 08.06.2007. a nr 468;
- **Tartu Keskkatlamaja** – üle vaadatud arendus- ja haldusinsener Ülar Roose poolt 11. juunil 2007. a. MÄRKUS: Pos 17 kirde nurka või pos 22 samas piirkonnas näha ette survepumppla hoone 6x6 m;
- **Jaotusvõrk** – kooskõlastatud Tartu piirkonna juhtivinspektor Enn Kitsnikuga 11.06.2007. a nr 4123. MÄRKUS: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;



- **Raadimõisa Gaas** – üle vaadatud juhatuse esimehe Viljar Kapi poolt
12.06.2007. a.

6. Kaardid

Situatsiooniskeem

Olemasolev olukord

Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Põhikaart

Planeeritud maakasutus ja kitsendused

Tehnovõrgud