

Asukoht (L-Est'97) X 6475300
Y 660500

**RAADI LINNAOSAS ASUVA RIIGIKAITSEMAA
DETAILPLANEERING
(LINN)
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTU LINN,*
PUIESTEE TN 112C (79512:033:0025),
RAATUSE TN 110 (79512:033:0026),
RAATUSE TN 112 (79512:033:0027),
OSALISELT ROOSI TN 91 (79512:033:0065)

Tellijä: *KAITSEMINISTEERIUM*
SAKALA 1, 15094 TALLINN

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*
Planeerija: *TEELE NIGOLA*
Kontrollija: *REET LEHTLA*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Raadi linnaosas asuva riigikaitsemaa detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	<i>Tartu linn, Puiestee tn 112c (79512:033:0025), Raatuse tn 110 (79512:033:0026), Raatuse tn 112 (79512:033:0027), osaliselt Roosi tn 91 (79512:033:0065)</i>
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-alale ehitusõiguse määramine riigikaitsealustest huvidest lähtuvate hoonete ehitamiseks, ühe tervikliku krundi moodustamine ning liikluskorralduse, haljastuse ja tehnovõrkude osas parima lahenduse andmine. Planeeritava ala pindala on ca 25 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJA:	Kaitseministeerium Sakala 1, 15094 Tallinn
Kontaktisik:	Vahur Fuks tel 717 0227, 509 2424 Vahur.Fuks@kmin.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Tartu linn
Kontaktisik:	Ingrid Perner Tel 736 1261 Ingrid.Perner@raad.tartu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu tel 730 0310, faks 730 0315 http://www.kobras.ee
Projekti juht/planeerija:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Mihkel Lember - maastikuarhitekt-planeerija Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Margus Lillak - planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste ning geoloogia küsimustega tegelev spetsialist Erki Kõnd - projekteerija, detailplaneeringu tehnoalahenduste konsultant Kadi Kukk - keskkonnaekspert (KMH0126), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid/tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
 - KMH0046 Urmas Uri;
 - KMH0047 Anne Rooma;
 - KMH0126 Kadi Kukk.
2. Hüdrogeoloogiliste tööde litsents nr 329.
3. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 762 MA.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. Ettevõtte Majandustegevuse Registri (MTR) registreeringud:
 - Ehitusjuhtimine EEJ002734;
 - Ehitusgeodeetilised ja -geoloogilised uuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiiside tegemine EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Kaevandamise või kaeveõone teisese kasutamise projekteerimine KP00002;
 - Kaevandamine KKA000152;
 - Kaeveõone teisene kasutamine KKT000005.
6. Ettevõtte registreeringud Maaparandusalal tegutsevate ettevõtjate registris (MATER):
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (sh muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 800/10.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE	
OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	6
1.4. KIRJAVAHETUS.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.	9
4. PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	9
4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE	10
4.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS	10
4.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
4.5. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
4.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
4.7. EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	12
4.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	12
4.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	13
4.8.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	13
4.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	14
4.8.4. SIDEVARUSTUS	15
4.8.5. SOOJAVARUSTUS	15
4.8.6. GAASIVARUSTUS	15
4.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	15
4.10. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	16
4.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
4.12. MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	17
4.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	17
4.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	17
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	19
6. JOONISED	20
6.1. ASENDISKEEM M 1 : 12 000.....	21
6.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JOONIS M 1 : 1000	22
6.3. PÕHIJONIS M 1 : 1500	23
6.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1 : 750	24
6.5. TEHNOVÕRKUDE LIITUMISE SKEEM M 1 : 4000	25
6.6. LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED M 1 : 6000	26
6.7. MAAKASUTUSE PLAAN M 1 : 3000.....	27
6.8. PLANEERINGULAHENDUST ILLUSTREERIVAD JOONISED.....	28

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 13. veebruari 2007. a korraldus nr 204 "Raadi linnaosas asuva riigikaitsemaa detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine".

Detailplaneeringu olulisimaks eesmärgiks on määrata ehitusõigus riigikaitsealastest huvidest lähtuvate hoonete ehitamiseks, ühe tervikliku krundi moodustamine ning liikluskorralduse, haljastuse ja tehnovõrkude osas parima lahenduse planeerimine.

Planeering hõlmab riigi omanduses Kaitseministeeriumi valitsusalas olevaid kinnistuid Puiestee tn 112c (katastritunnus 79512:033:0025), Raatuse tn 110 (katastritunnus 79512:033:0026), Raatuse tn 112 (79512:033:0027) ning osaliselt Roosi tn 91 (katastritunnus 79512:033:0065) kinnistut, mis kuulub munitsipaalomandisse. Ala juhtfunktsiooniks vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on riigikaitsemaa.

Planeeringusse on osaliselt kaasatud ka ala ümbritsevad ning munitsipaalomandisse kuuluvad olemasolevad ja planeeritud tänavad: Raatuse tänava pikendus, Peetri tänava pikendus ning planeeritud tänav ala läänepiiril (Peetri tänava ja Roosi tänava lõigud). Tänavad paiknevad tervikuna või osaliselt järgmistel maaüksustel: Raatuse tänav T123 (katastritunnus 79515:033:0040), Raatuse tänav T125 (katastritunnus 79512:033:0066), Puiestee tn 114 (katastritunnus 79512:033:0032), Kasarmu tn 3 (katastritunnus 79512:033:0024), Peetri tänav T69 (katastritunnus 79512:033:0062) ja Roosi tänav T87 (katastritunnus 79512:033:0057).

Planeeringuala kirdeservas paikneb Muuseumi tee katastriüksus, mis otseselt ei ole kaasatud käesoleva detailplaneeringu koosseisu. Joonistel on ära näidatud sellel asuvad teed ja tehnovõrgud vastavalt Eesti Rahva Muuseumi ja Tartu valla lõunaosa (I etapi) detailplaneeringule (AS K&H 2007. aasta töö nr 05DP48, 06DP10).

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002. a määrusega nr 113 kehtestatud Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähiala üldplaneering;
- Tartu Maavanema 20. septembri 2001. a korraldusega nr 1635 kehtestatud Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed";
- Tartu Maavanema 22. juuni 2006. a korraldusega nr 683 kehtestatud Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrusega nr 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;

- Tartu Linnavalitsuse 26. oktoobri 2006. a korraldusega nr 27 kinnitatud juhend “Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”;
- Tartu Linnavalitsuse 13. veebruari 2007. a korraldus nr 204 “Raadi linnaosas asuva riigikaitsemaa detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”;
- K&H 2007. aasta töö nr 05DP48, 06DP10 „Tartu valla lõunaosa detailplaneering“;
- muud algatatud ja kehtestatud planeeringud lähipiirkonnas.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 762 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne mõõdistus “Puiestee 112c, Raatuse 110, Raatuse 112 ja Roosi 91 geodeetiline mõõdistus” mõõtkavas 1:500 (töö nr 2011-263), mõõdistatud novembris 2011. a. Täiendav info on saadud Maa-ameti kodulehelt, Kaitseministeeriumist, Tartu linna üldplaneeringust ning kohapealsete vaatluste tulemusena ning lähipiirkondade kehtestatud detailplaneeringutest.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola, Reet Lehtla ja Mihkel Lember, assistendid Margus Lillak ja Olga Borfileva. Tööd kontrollisid planeerija Reet Lehtla ja keskkonnaekspert Ene Kõnd ning konsulteerisid Urmas Uri, Kadi Kukk ja Erki Kõnd.

1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus (sh tehnilised tingimused) on toodud planeeringu lisade kaustas (II köide).

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartu linna kirdeservas Raadi linnaosas. Tartu linna ja valla piir kulgeb planeeringuala kirdepiiril piki Muuseumi teed. Planeeringuala suurus on ca 25 ha (vt. asendiskeemi – joonis 1).

Planeeringuala sisse jäävate maaüksuste Puiestee tn 112c (katastritunnus 79512:033:0025), Raatuse tn 110 (katastritunnus 79512:033:0026) ja Raatuse tn 112 (katastritunnus 79512:033:0027) maakasutuse sihtotstarve on 100% riigikaitsemaa, Roosi tn 91 (katastritunnus 79512:033:0065) maaüksuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. Kasarmu tn 3 (katastritunnus 79512:033:0024) on maakasutuse sihtotstarbelt 60% ühiskondlike ehitiste maa ning 40% elamumaa, Puiestee tn 114 (katastritunnus 79512:033:0032) on 85% tootmismaa ja 15% ärimaa. 100% transpordimaa sihtotstarbega on järgmised maaüksused: Raatuse tänav T123 (katastritunnus 79515:033:0040), Raatuse tänav T125 (katastritunnus 79512:033:0066), Peetri tänav T69 (katastritunnus 79512:033:0062) ja Roosi tänav T87 (katastritunnus 79512:033:0057).

Planeeritavate maaüksuste piirinaabrid koos katastritunnuse ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

kirdes:

- Roosi tn 91 (79512:033:0065, 100% tootmismaa)
kagus:
- Roosi tn 91 (79512:033:0065, 100% tootmismaa)
- Raatuse tn 123 (79512:033:0044, 100% elamumaa)
- Raatuse tn 117 // 117a // 117b (79515:003:0029, 100% tootmismaa)
- Lääne tn 52 (79515:003:0010, 100% elamumaa)
- Lääne tn 32 (79515:003:0009, 100% elamumaa)
- Lääne tn 32a/2 (79515:003:0023, 100% elamumaa)
- Lääne tn 32a/3 (79515:003:0024, 100% elamumaa)
- Reformimata riigimaa
- Puiestee tn 114e (79515:003:0038, 100% elamumaa)
- Puiestee tn 114f (katastritunnus 79512:033:0018, 75% tootmismaa, 25% ärimaa)
- Raatuse tänav T121 (79515:003:0039, 100% transpordimaa)
- Puiestee tn 114 (79512:033:0032, 85% tootmismaa, 15% ärimaa)
edelas:
- Kasarmu tn 3 (79512:033:0024, 60% ühiskondlike ehitiste maa, 40% elamumaa)
- Puiestee tn 112a (79512:033:0019, 100% elamumaa)
- Puiestee tänav T95 (79514:019:0035, 100% transpordimaa)
loodes:
- Peetri tänav T92 (79512:033:0063, 100% transpordimaa)
- Peetri tn 94 (79512:033:0050, 100% ühiskondlike ehitiste maa)
- Peetri tn 94a (79512:033:0053, 100% tootmismaa)
- Jänese tn 23 (79512:033:0048, 100% ühiskondlike ehitiste maa)
- Jänese tänav T23 (79512:033:0061, 100% transpordimaa)
- Jänese tn 42 (79512:033:0047, 70% elamumaa, 30% ärimaa)
- Roosi tänav T79 (79512:033:0059, 100% transpordimaa)
- Roosi tn 85a (79512:033:0052, 100% tootmismaa)
- Roosi tn 85 (79512:033:0058, 100% transpordimaa)
- Roosi tänav T85 (79512:033:0056, 100% transpordimaa)
- Roosi tn 89 (79512:033:0045, 100% ühiskondlike ehitiste maa)
- Roosi tn 91k (79512:033:0028, 100% ühiskondlike ehitiste maa)
- Roosi tänav T87 (79512:033:0057, 100% transpordimaa)

Planeeritaval **Puiestee tn 112c** kinnistul paikneb ehtisregistri andmetel 1 hoone - *alajaam (jrk.nr.47)* ehitusaluse pindalaga 126,9 m². **Raatuse tn 110** kinnistul paiknevad järgmised hooned: *tehnika garaažeerimise halli rekonstrueerimine (jrk.nr.2)* (1110 m²), *kasarmu 11 õppehoone (jrk.nr.35)* (488,2 m²), *kasarmu 11 endine sõõkla (jrk.nr.40)* (1496,6 m²) (käesolevaks ajaks lammutatud), *kasarmu (kasarmu 11 jrk.nr.1 asendiskeemil)* (2-korruseline hoone, 1058,8 m²), *laskemoonaladu (jrk.nr.55)*

(301,2 m²) ning sõõkla (jrk.nr.49) (1202,5 m²). **Raatuse tn 112** kinnistul paikneb garaaž-katlamaja ehitusaluse pindalaga 656,4 m². Tegelikuses on mõõdistusandmete põhjal hoone „tehnika garaažeerimise halli rekonstrueerimine“ pindala 650 m², teiste hoonete tegelik pindala erineb ehitisregistri andmetest vaid vähesel määral. **Roosi tn 91** kinnistul asub ehitisregistri andmete põhjal 22 laohoonet ning 1 kioskalajaam. Planeeritava ala ulatuses on laohooneid 6, hoonete pindalad on vastavalt mõõdistusandmetele 65 m², 304 m², 428 m², 690 m², 620 m². Kaldkirjas on esitatud hoonete nimetused vastavalt ehitisregistrile.

Seoses olemasolevate ning kunagiste hoonestruktuuriga on ala tihedalt kaetud erinevate tehnovõrgutorustike ning -kaablitega. Alal on mitmeid kuivenduskraave ning 3 tiiki.

Haljastus koosneb suures osas nõukogude perioodil istutatud paplitest, hariliku ja torkava kuuse gruppidest ning ala põhjaosas valdavalt pajuvõsast.

Planeeringuala kirdeosas Roosi tn 91 kinnistul asuvad hooned on amortiseerunud ning ala on võsastunud. Kinnistu idapoolne osa on liigniiske. Vastavalt EELIS'e infole (Eesti Looduse Infosüsteem- Keskkonnaregister): Keskkonnateabe Keskus, info seisuga 03. jaanuar 2012) on Roosi tn 91 kinnistul inventeeritud neli III kategooria kaitstavat taimeliiki: suur käöpõll (*Listera ovata*), sooneiuvaip (*Epipactis palustris*), siberi võhumõök (*Iris sibirica*), kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*) ning kaks III kategooria kaitstavat loomaliiki: veekonn (*Rana esculenta*) ja tiigikonn (*Rana lessonae*). Kaitstavate liikide asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Planeeringuala paikneb Kesk-Devoni platool Emajõe keskjooksul, maastikulise rajoneerimise järgi Ugandi lavamaal. Emajõe org on kujunenud Kesk-Devoni nõrgalt tsementeerunud liivakividesse, jõeorg lõikab ühtlasi ka vanu mattunud ürgorge, mis on sügavalt lõikunud aluspõhjaktivimitesse. Ürgreljeefi vormiks alal on põhja-lõuna suunaline Raadi-Ropka mattunud org. Detailplaneeringu ala maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 48,5 - 54,5 meetrit ning maapinna üldine kalle on lõunasse Emajõe oru suunas.

Detailplaneeringu maa-ala on kuulunud endise Nõukogude Liidu Tartu Raadi lennuvälja koosseisu. Raadi sõjaväelennuvälja maa-ala keskkonnaseisundit on uuritud ja reostuskoldeid likvideeritud alates aastast 1992. Varasemate uuringute põhjal on tõdetud, et Raadi lennuväljal on toimunud reostuse levik väga pika aja jooksul ja keskkonnakaitse asutuste arhiivides on fikseeritud keskkonnakahjustusi seoses endise Nõukogude Liidu sõjaväeosaga alates 1968. aastast, mil valdavalt on toimunud avariid seotud olnud naftaproduktidega kütusehoidlates, -trassil ja autobaasides. Läbi viidud keskkonnauuringute andmeil võis reostus naftaproduktidega neil aladel ulatuda ca 3 meetri sügavuseni maapinnast, ohustades põhjavett, ning veeproovide analüüside andmetel levis pinnaveega reostus saasteobjektidest ka ümberkaudsetele aladele. Detailplaneeringu alal paiknes endise sõjaväelennuvälja koosseisu kuulunud autobaas, diviisi juhtimiskeskus, idapiiril sideväeosa autobaas ja põhjapiiril laod, enamikes neis on Raadi lennuvälja inventeerimise käigus avastatud kütusest ja õlidest põhjustatud reostust. Mattunud ürgoru piires leiduv ülemine moreenpinnas on

pidurdanud reostuse levimist ning põhjavette vähesel määral jõuda võinud reostus on aja jooksul lagunenud bakterite, õhuhapniku ja päikesekiirguse toimel.

Planeeringuala asukoht on näidatud asendiskeemil (joonis 1) ja planeeringuala olemasolev olukord on kujutatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala moodustab ca 25 ha suuruse kvartali, mida piiravad nii praegu kasutuses olevad kui ka perspektiivsed tänavad: Muuseumi tee kirdes (asub Tartu valla territooriumil ning on osaliselt rajamata), perspektiivne Raatuse tänava pikendus kagus, Peetri tänav edelas ning veel rajamata tänava osa lääneküljel ning samuti välja ehitamata Roosi tänav loodes. Täiendavalt kuulub kvartalisse ka Roosi tn 91k kinnistu, millel on ühiskondlike hoonete maa sihtotstarve.

Peamine liikluskoormus kontaktvööndis langeb Puiestee tänavale, mis asub planeeringualast lõuna suunas ning veidi kaugemale jäävale Puiestee tänavaga paralleelselt kulgevale Jaama tänavale. Intensiivse liiklusega on samuti nii Jaama kui Puiestee tänavaga ristuv Raatuse tänav. Planeeringu alale jääv Muuseumi tee on küll oluline liikumissuund, ent oluliselt väiksema liikluskoormusega.

Planeeritava alale juurdepääs toimub peamiselt kesklinna suunast Raatuse ja Puiestee tänava kaudu, Ülejõe linnaosast Puiestee tänava kaudu, Raadi linnaosast Narva maantee ning Muuseumi tee kaudu või Puiestee tänava kaudu ning Annelinnast Jaama ning Puiestee tänava kaudu.

Kontaktvööndi maakasutuses esineb elamumaa funktsiooniga kinnistuid, mis vahelduvad tootmismaadega ning planeeritavast alast läänes on valdavaks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve.

Enamik elamupiirkonna hoonestusest on korterelamud: viil- või kelpkatustega 2-korruselised puithooned või funktsionaalses stiilis 2-3-korruselised krohvitud kivimajad. Kohati paikneb korterelamute vahel ühepereelamuid. Puiestee tn 112a kinnistul asub ka 5-korruselise korterelamu. Ida suunda jäävatel elamumaadel paiknevad garaažide kvartalid. Hoonete mahtude ja funktsiooni osas on võimalik üldistusi teha üksikute kvartalite või kvartalite gruppide kaupa.

Lähimad linnaliini bussipeatused asuvad Puiestee tänaval Kasarmu tänava ristmiku juures ning Jaama tänaval Raatuse tänava ristmiku juures.

Tartu linna üldplaneering määratleb planeeringuala juhtfunktsiooniks riigikaitsemaa. Perspektiivsed tänavad on kavandatud vastavalt üldplaneeringule.

Ülevaate lähipiirkonna funktsionaalsetest ja linnaehituslikest seostest annab joonis 6.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse riigikaitsemaast huvidest lähtuvalt määrata ca 25 ha suurusele maa-alale ehitusõigus. Alale on kavandatud perspektiivsetelt tänavatelt juurdepääsud ning ala siseselt ühtne läbiv tänav, mis ühendab eri-funktsioonidega tsoone.

Lõunapoolsele alale, mis on olulisim juurdepääsu suund, on kavandatud kuni 7-korruselised administratiiv- ja majutushooned, samuti on selles tsoonis ette nähtud parkimisvõimalus väljaspool piirdega ümbritsetud ala. Põhjapoolsed alad, mis ulatuvad kuni linna piirini, on kavandatud laohoonete tarbeks.

Sellist tzoneerimist toetavad ka olemasolevad aktiivses kasutuses olevad hooned – õppehoone Raatuse tn 110 kinnistul ning sellest põhja suunas paiknevad hallid.

Ala keskossa on planeeritud eraldi hoonestusala spordihoone jaoks ning väliavad sportimiseks ja mootorsõidukite väliharjutusteks.

Administratiiv- ning majutustsoon on planeeritud enam kõrghaljastatud alana, et pakkuda rohelisemat keskkonda alal, kus inimesed peamiselt viibivad. Ladude piirkonnas on kõvakattega alade osatähtsus suur, et võimaldada mootorsõidukitele ohutut manööverdamisruumi.

Riigikaitsealastest huvidest lähtuvalt on ala tehnovõrgud planeeritud selliselt, et krunt positsioon 1 on vaid vähesel määral kitsendatud servituutidega.

Nägemuse planeeringu võimalikust elluviimisest annavad illustreerivad joonised (vt punkt 6.8.).

4.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine

Käesolev planeering näeb ette järgmiste maaüksuste liitmisel uue krundi moodustamise:

- osa Puiestee tn 112c (pindala 18 922 m²),
- osa Raatuse tn 110 kinnistust (pindala 81 690 m²),
- osa Raatuse tn 112 kinnistust (pindala 18 798 m²),
- osa Roosi tn 91 kinnistust (pindala 78 237 m²) ning
- osa Puiestee 114 kinnistust (pindala 3 924 m²).

Moodustatava krundi positsioon 1 pindala on 201 571 m².

Täiendavalt moodustatakse krundi positsioon 1 ümbritsevatele olemasolevatele ja planeeritud tänavatele transpordimaa krundid positsioon 2 ja positsioon 3. Kruntide moodustamisest annab ülevaate maakasutuse plaan (joonis 7) ning ajutiste kruntide tabel samal joonisel.

Muuseumi teele on Eesti Rahva Muuseumi ja Tartu valla lõunaosa (I etapi) detailplaneeringuga (AS K&H 2007. aasta töö nr 05DP48, 06DP10) planeeritud teemaa krunt. Seda krundi ei ole käesolevasse planeeringusse haaratud, kuid krundi positsioon 1 kirdepoolne piir on planeeritud nimetatud teemaa krundiga arvestades.

4.3. Krundi ehitusõigus

Riigikaitsealastest huvidest lähtuvate hoonete ehitamiseks on krundile positsioon 1 ette nähtud hoonestusalad. Põhijoonisel (joonis 3) on need tähistatud numbritega 1-9. Iga ala kohta on ehitusõigus ära toodud hoonestusõiguse tabelis joonisel 3. Maksimaalne lubatud täisehitus on

planeeritud 75 000 m², mis moodustab 37,2% krundi positsioon 1 pindalast. Hoonestusõigus on ette nähtud ka maaüksusele Peetri tänav T69 ning krundile positsioon 3, kuhu on planeeritud alajaamad.

Planeeritud alajaamade asukohad on tinglikud ning nende paiknemist võib projekteerimise staadiumis muuta hoonestatava ala piires.

Krundile positsioon 2 ning Roosi tänav T87 hoonestusõigust ei planeerita.

4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piirid on valdavalt seotud krundipiiridega ning piirdeaiaga, mis üldjuhul rajatakse 5 meetri kaugusele krundipiirist ning millele on ette nähtud minimaalselt 5 m laiune vahemaa hoonestusalani. Piirdeaiatäpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Hoonestusalade paiknemist kajastab planeeringu põhijoonis (joonis 3).

Remondihooneid ja tanklaid ei tohi projekteerida ja ehitada projekteerimise hetkel olemasolevatest ja planeeritud tsiviilhoonetest lähemale kui 50 meetrit.

Planeeringuala läbib krundisisene ühendustee, millega hoonestusalade piiritlemine samuti seotud on. Hoonestusalad on planeeritud teeservast 10 meetri kaugusele mõlemal pool teed, et tagada tehnoorkude ning haljastuse paigutamiseks piisavalt vaba ruumi.

Planeeringuala ulatuses on olemasolevad hooned valdavalt planeeritud likvideerida, säilivad vaid 2 hoonet, mis on põhijoonisel vastavalt tähistatud.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on ümbritsetud olemasolevate ning perspektiivsete tänavatega. Võimalikud juurdepääsud krundile on kavandatud Peetri tänavalt, Raatuse tänav pikenduselt, Muuseumi teelt, Roosi ja Jänese tänavalt.

Planeeritava ala keskele kirde-edela suunaliselt on planeeritud läbiv sisetänav, millelt on kavandatud teed juurdepääsudenini ning planeeritud hoonete ja rajatisteni.

Juurdepääse on kokku planeeritud üheksa. Peamisteks juurdepääsudeks on põhja- ja lõunapoolsed alasisese kesktänav otstesse jäävad juurdepääsud. Ülejäänute puhul on tegemist varuväljapääsudega, mida kasutatakse ainult erakorraliselt.

Krundi positsioon 1 sisetänavate projekteerimisel tuleb lähtuda standardi „Linnatänavad“ EVS 843:2003 teede projekteerimise normatiivsetest pöörderaadiustest ning teede gabariitidest, kogu hoonetevahelise ala asfalteerimine ei ole lubatud (haljastuse osakaal on määratud p. 4.6).

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Piirdest väljapoole väravahoone ette on kavandatud perspektiivselt rajatav 22-kohaline parkla. Administratiivhoonete lähetele on kavandatud 2 parklat kohtade arvuga 121 ja 41. Suuremõotmeliste sõidukite parkimiseks on laohoonete tsooni planeeritud 42-kohaline parkla.

Planeeringu käigus likvideeritakse juurdepääs koerte varjupaiga juurde Roosi tn 91k krundile (katastriüksuse tunnus 79512:033:0028) kagust. Uus juurdepääs on planeeritud perspektiivse tänava kaudu planeeringualast loodes.

Planeeringus ei kajastata kõiki võimalikke mahasõite Raatuse tänava pikenduselt ida suunas. Mahasõitude vajadus täpsustatakse ja määratakse Raatuse tänava projekteerimise käigus.

Hoonetele juurdepääsuks peab planeeringualal olema teekatte tugevusega tagatud päästetehnika juurdepääs.

Teede paiknemine ning teekoridoride lõiked on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi positsioon 1 kõrghaljastuse osakaal on planeeritud vähemalt 12 %. Majutus- ja administratiivhoonetele ette nähtud hoonestusalade ulatuses (hoonestusalad 1 ja 2) peab kõrghaljastuse protsent vastavalt Tartu Linnavalitsuse lähteseisukohtadele olema tagatud vähemalt 20 % ulatuses. Ülejäänud planeeringuala territooriumil on tegemist valdavalt laohoonetega, kus on oluline mootorsõidukite turvalise liiklemise huvides rajada ulatuslikum kõvakattega ala. Sellele vaatamata tuleb ka ladude piirkond kõrghaljastusega liigendada - projekteerimise käigus kavandada tuult takistavat kõrghaljastust hekkide ja üksikpuudena. Planeeringu joonisel on haljastus markeeritud puusümbolitega. Valdavalt on tegemist tingliku tähistamisega ning haljastuse rajamiseks tuleb koostada eraldi maastikuarhitektuurne projekt. Erandiks on ala läbiv lehtpuude allee, mis tuleb rajada planeeringu joonisel näidatud mahus (puude liik ning asukoht täpsustatakse projektiga).

Olemasolevad okaspuud on ette nähtud võimaluse korral säilitada.

4.7. Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" peab eraldiseisvate hoonete vahele jääma vähemalt 8 m ulatusega tuleohutuskuja, sellega on hoonete tinglike asukohtade määramisel arvestatud.

Tanklate asukoha valikul tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusega nr 172 „Naftasaaduste hoidmisehitisete veekaitse nõuded“. Vastavalt määrusele peab mahuti mahuga kuni 1000 m³ paiknema vähemalt 50 m kaugusel tsiviilhoonetest.

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 1. Detailplaneeringuga antakse korrastatud lahendus ka olemasolevate tehnovõrkude osas, sellest tulenevalt on olemasolevad tehnovõrgud valdavalt planeeritud likvideerida.

Tabel 1. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / ühikute arv
Veetoru	3600 m
Reoveekanaliseerimise toru	3900 m
Sademeveekanaliseerimise toru	3500 m
Sidekanaliseerimise toru	4100 m
Küttetoru	3800 m
Kõrgepingekaabel	2800 m
Madalpingekaabel	3600 m
Valgustuskaabel	5300 m
Valgusti	120 tk
Tuletõrjehüdrant	13 tk
Liiva- ja õlipüüdur	4 tk

4.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 04.05.2012 tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks.

Sademevesi juhitakse isevoolsesse sademeveetorustikku, mis liidetakse Puiestee tänava sademeveekollektorisse ja selle kaudu Tartu linna sademevee kanaliseerimise torustikuga.

Planeeringualasse jäävate parklate sademevee puhastamiseks on parklatesse planeeritud liiva- ja õlipüüdurid.

Planeeringuala on kinnine iseseisva torusüsteemiga territoorium. Planeeringuala läbiv torustik on mõeldud teenindama ainult planeeringuala hoonestust. Kõik väljaspool planeeringuala asuvad alad, mis on ühendatud planeeringualal asuvatel tänavatel paiknevatesse sademeveekanaliseerimise torustikesse, on planeeritud selliselt, et need ei läbi krundi positsioon 1.

Reoveekanaliseerimisega ühendatakse kõik planeeringualale ehitatavad hooned. Sealt on reovesi juhitud planeeringuala keskse tänava kaudu Raatuse ja Puiestee tänavate ristumiskohta, kus ühendatakse torustik Tartu linna reoveekanaliseerimise torustikuga (vt. joonis 4 ja tehnovõrkude liitumise skeemi joonis 5).

4.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 04.05.2012 tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringuala veevarustus on kavandatud liita Tartu linna veevõrguga planeeringualast lõunas Raatuse ja Puiestee tänava ristumiskohast (160 mm läbimõõduga veetorustikuga) ja kagu suunast planeeringu alale siseneva torustiku (110 mm läbimõõduga veetorustik) kaudu. Perspektiivse lahendusena on ühenduskoht planeeritud ka Muuseumi teele, kuhu on planeeritud veetorustiku kulgemine.

Ala veevarustus on võimalik rajada ringvoolseks kui planeeringu elluviimise ajaks on Muuseumi teele rajatud veetorustik vastavalt Tartu valla lõunaosa detailplaneeringule. Ringvoolse torustiku saab rajada ka planeeringualale idast siseneva De 110 Pe survetoru kaudu. Vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele on häireteta veevarustuse tagamiseks vajalik eelpool nimetatud De 110 Pe amortiseerunud malmtorustiku rekonstrueerimine kuni Lääne tänavani ning läbimõõdu suurendamise korral ka olemasoleva plasttorustiku asendamine. Kui riigikaitsealastest huvidest lähtuvalt tekib vajadus parandada veevarustuse kvaliteeti krundil positsioon 1, siis viiakse läbi De 110 Pe survetoru rekonstrueerimine kuni Lääne tänavani.

Torustike dimensioneerimisel tuleb arvestada planeeringuala tarbevee ja tuletõrjevee vajadusega. Kõik planeeritud hooned on kavas liita veetorustikuga. Liitumispunktis, mille kaudu tagatakse vajalik vooluhulk tuletõrjevee hüdrantidele planeeringuala läbival sisetänaval, tuleb veemõõdusõlmes kasutada induktiivset mõõturit.

Kustutusvee suurim normvooluhulk on ette nähtud planeeringualas asuvatele administratiivhoonetele, mille ehitusalune pindala on 2000 m². Eesti Standardi EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus, osa 6: Tuletõrje veevarustus“ kohaselt on 1600 m² kuni 2400 m² TP 1 tulepüsivusklassi kuuluva administratiivhoone kustutusvee normvooluhulgaks 20 l/s. Vastavalt standardile tuleb administratiivhoone puhul ühe tulekahju normatiivseks kestuseks arvestada 3 tundi. Seega on vajalik kustutusvee hulk 216 m³.

Planeeritud lahendused on kajastatud tehnoorkude joonisel (joonis 4) ja tehnoorkude liitumise skeemil (joonis 5).

4.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni 23.03.2012 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 199323.

Planeeringuga on ette nähtud maa-alad kolmele uuele kompaktaalajaamale ja kahe olemasoleva alajaama likvideerimine. Likvideeritavatest alajaamadest üks asub krundi positsioon 1 lõunanurgas hoonestusalal nr 2, teine (Arsenali alajaam) asub eelpool kirjeldatud alajaamast ca 100 m kirde pool kruntide positsioonid 1 ja 3 piiril.

Planeeringuala elektrivarustus tagatakse kahe alajaama kaudu Peetri tänav T 69 krundil ning planeeringu põhjaosas krundil positsioon 1 hoonestusalal nr 7. Nende alajaamade baasil tagatakse madalpinge elektrivarustus kõigile planeeritud hoonetele ning välisvalgustus. Likvideeritava Arsenali alajaama asemele ning selle funktsiooni täitma planeeritakse uus alajaam krundile positsioon 3.

Planeeritud alajaamade asukohad on tinglikud ning nende paiknemist võib projekteerimise staadiumis muuta hoonestatava ala piires.

Kõrgepingekaablid, mis ühendab Arsenali alajaama Angaaride alajaamaga (Roosi tänaval) ning läbib krundi positsioon 1 on planeeritud ümber tõsta planeeritud tänavale (Peetri tänav).

Kõigi teede, parkimisplatside ja väljakute serva on planeeritud tänavavalgustus. Vajadusel kinnitatakse välisvalgustus ka hoonete külge, tagamaks turvalisust ja head nähtavust alal.

Elektrivarustus ja välisvalgustuse asukoht on märgitud tehnoorkude joonisel (joonis 4) ja tehnoorkude liitumise skeemil (joonis 5).

4.8.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 26.03.2012 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 18865487.

Sidevarustuse liitumine on kavandatud Puiestee tänavalt Tartu linna võrku (ühenduskoht: NAM/Puiestee tn 74).

Sideliini liitumiskoht on kajastatud tehnoorkude joonisel (joonis 4) ja tehnoorkude liitumise skeemil (joonis 5).

4.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud vastavalt Fortum Tartu 23.03.2012 tehnilistele tingimustele nr 25/12.

Planeeringuala lõunaosasse on planeeritud kaugkütte pumbajaam (hoonestusala nr 9), mis võimaldab planeeringualal ja ümbritsevatel aladel liituda soojavõrguga. Pumbajaam asub väljaspool piirdeaeda, ning planeeritud on servituut pumbajaamani liini valdaja kasuks. Antud pumbajaam on planeeritud asendamaks Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala (Linnahalli) detailplaneeringust tulenevat pumbajaama Peetri tänava T69 krundil, ning Puiestee 114 krundi, Tüve tn pikenduse, Jaamamõisa tn ja Puiestee tn vahelise ala detailplaneeringust tulenevat pumbajaama krundil positsioon 1.

Pumbajaamas on planeeritava ala liitumis- ja mõõtepunkt. Planeeritavale alale on kavandatud AS Tartu Keskkatlamaja soojusvõrgust soojusvahetiga eraldatud kaugküttetorustik.

Küttetorustiku asukoht on märgitud tehnoorkude joonisel (joonis 4) ja tehnoorkude liitumise skeemil (joonis 5).

4.8.6. Gaasivarustus

Planeeringuga on arvestatud gaasitorustikuga liitumise võimalust. Planeeringualale on kavandatud gaasitorustik, mille liitumine toimub Raatuse tänava pikendusel alast edelas. Gaasitorustiku asukoht on kujutatud tehnoorkude joonisel (joonis 4) ja tehnoorkude liitumise skeemil (joonis 5).

4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuala kirdeossa jääb ala, mis on nelja III kaitsekategooria taimeliigi - suur käopõll (*Listera ovata*), sooneiuvaip (*Epipactis palustris*), siberi võhumõök (*Iris sibirica*), kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*) ning kahe III kaitsekategooria loomaliigi - veekonn (*Rana esculenta*) ja tiigikonn (*Rana lessonae*) leiukoht. Looduskaitseeaduse § 46 lg 3 p 1 järgi on III kaitsekategooriasse arvatud liigid, mille arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ning mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide

hulka. Sama seaduse § 55 lg 8 keelab III kaitsekategooria taimi hävitada ja loodusest korjata ulatuses, mis ohustab liigi säilimist tema elupaigas. Sellest tulenevalt on hoonestusala nr 7 kõrvale jäetud ca 4000 m² ala, kus ehitustegevust plaanitud pole ning mis peaks tagama antud liikide säilimise antud kohas. Taimedele sobiva elupaiga tagamiseks tuleb ala säilitada loodusliku haljasalana, kus taimede niitmine vegetatsiooniperioodil (aprillist septembrini) on keelatud. Niiskel perioodil niitmist teostades on keelatud raskete masinatega alal liikuda, et moodustunud mätastik ei kahjustuks. Niide tuleb eemaldada. Haljasala säilitamiseks tuleb regulaarselt eemaldada võsa. Taimede kasvualal veerežiimi muuta ei tohi. Tiikide likvideerimist tohib teostada hilissuvel või sügise algul (september-oktoober) kui on lõppenud konnade sigimisperiood.

Kobras AS 06.03.2012. töö nr 2011-231 „Raadi linnaosas asuva riigikaitsemaa detailplaneeringuga hõlmatud ala dendroloogiline hinnang“ ei tuvastanud alal haruldasi puuliike, märgib vaid, et puistu vajab suuremahulisi hooldustöid ning sanitaarraiet. Valdavalt on tegemist puudega, mis liginevad oma liigist tulenevale vanusepiirile.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Kui alal tuvastatakse pinnasereostuse olemasolu, tuleb enne ehitustegevuse alustamist reostunud pinnas likvideerida ja käidelda nõuetekohaselt ning sellisel juhul ei esine ohtu pinnasele ega põhjaveele. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteineri asukohad tuleb määrata hoone projektidega. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

Tanklate asukoha valikul tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusega nr 172 „Naftasaaduste hoidmisehitiste veekaitseõuded“. Vastavalt määrusele peab mahuti mahuga kuni 1000 m³ paiknema vähemalt 50 m kaugusel tsiviilhoonetest. Planeeritud tanklate ning remonditöökodade kaugus lähimatest olemasolevatest ja planeeritud tsiviilhoonetest ei tohi olla vähem kui 50 m.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Rajatavale hoonete-kompleksile seatavad arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 2 „Arhitektuurinõuded hoonetele ja piiretele“. Hoonestusalade positsioonid 1 ja 2 hoonete arhitektuurse lahenduse saamiseks viiakse läbi arhitektuurikonkurss. Juhul kui hoonestusalade 1 ja 2 ehitusõigus realiseeritakse esimestena, esitatakse arhitektuurikonkursi raames ka kogu planeeritava ala hoonestuskava, mis määrab fassaadide, hoonemahtude ja välialade üldpõhimõtted. Konkursi raames tuleb anda ka lahendus endise maneežihoone markeerimiseks.

Tabel 2 - Arhitektuurinõuded hoonetele ja piiretele

Üldnõuded ja seinte välisviimistluse materjalid	Administratiivhoonete ja elamute arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Lubatud on kvaliteetsed esinduslikud materjalid, keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
Kohustuslik ehitusjoon ja hoone orientatsioon	Hoone kohustuslik ehitusjoon ei ole määratud. Hoonete fassaadide orientatsioon on paralleelne krundisisese põhitänavaga.
Katusekalle	0 - 30°, kaarkatus / määratakse arhitektuurikonkursi raames.
Katusekate	Plekkmaterjalid, bituumenkatted.
Avatäited	Täpsustatakse projekteerimise etapis.
Piirded	Kaitsevæe territooriumi piiramiseks kuni 5 m kõrged piirdeaiaid.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on kavandatud valgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning mis vähendab kuritegevuse riski. Territoorium on planeeritud ümbritseda piirdega, mis takistab juurdepääsu alale mujalt kui pääslast. Täpsemad nõuded turvalisusele, tõkestusvahenditele, signalisatsioonivahenditele ja videovalvesüsteemidele tuleb määrata projektiga.

4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Servituudiettepanekud alajaama valdaja kasuks tehakse planeeritava ala põhjaossa planeeritud alajaamale ning küttepumpla valdaja kasuks ala kaguossa planeeritud küttepumplale. Mõlema hoone teenindamiseks on planeeringuga kavandatud ka juurdepääsu servituudid.

Servituudiettepanek torustiku valdaja kasuks tehakse kaugküttetorustiku kaitsevööndile (3 m toru servast) piki krundi positsioon 1 lääne- ja põhjapiiri ning Roosi tn 91k läänepiiri.

Servituudi ettepaneku ulatus on ära toodud planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 4).

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi/kruntide valdajate poolt.

Koerte varjupaiga Roosi tn 91k maaüksusel (katastriüksuse tunnus 79512:033:0028) juurdepääsu likvideerimise eelduseks on Tartu Koduta Loomade Varjupaiga tegevuse tõrgeteta jätkumiseks vajalike tööde teostamine vastavalt Tartu Linnavalitsuse ja Kaitseministeeriumi esindajate 09.05.2013 toimunud kohtumisel kokkulepitule (kohtumise protokoll asub planeeringu lisade kaustas lk 57). Uue juurdepääsutee asukoht ja varjupaiga sisese taristu lahendus peab vastama Tartu Linnavalitsuse

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 17.01.2013 kirjas nr 9-3.2/DP-06-113 toodud skeemile (planeeringu lisades lk 45).

Krundi positsioon 1 valdaja poolt tagatakse seoses planeeringualal (krundil positsioon 1, hoonestusalal nr 2) asuva alajaama likvideerimise ning Peetri tänav T69 krundile uue alajaama ehitamisega madalpingevarustus Puiestee tn 112a (katastritunnus 79512:033:0019) maaüksusel paiknevale korruselamule.

Planeeringualale ida suunalt sisenev veetoru rekonstrueeritakse kuni Lääne tänavani krundi positsioon 1 valdaja poolt juhul kui riigikaitsealistel eesmärkidel osutub selle toru rekonstrueerimine vajalikuks.

Käesolevast planeeringust ei tulene Tartu Linnavalitsusele tähtajalist kohustust Raatuse tänava pikenduse välja ehitamiseks.

5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
18.12.2012	Keskkonnamet	Kooskõlastatud kirjaga nr JT 6-5/12/30649-2.	Rainis Uiga, juhataja
05.04.2013	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo	Kooskõlastatud. Nr K-PU/12.	Pjotr Vorobjov, peainspektor
09.04.2013	AS EG Võrguteenus	Kooskõlastatud. Nr 110. Enne kaevetööde alustamist kutsuda kohale EG Võrguteenus esindaja. Liitumine gaasivõrguga toimub liitumislepingu alusel; ol. oleva mittevajaliku gaasitorustiku likvideerimine tellida enne ehitustööde algust.	Peeter Jansons, vanemspetsialist
10.04.2013	Elion Ettevõtted AS	Üle vaadatud.	Aleks Kask, võrguspetsialist
10.04.2013	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud. Nr 207.	Peeter Pindma, arendusjuht
15.04.2013	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastatud. Tingimustel: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.	Tatjana Borševitskaja, võrgu juhtivinsener
26.04.2013	Fortum AS	Üle vaadatud.	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener
20.05.2013	Tartu Linnavalitsus	Kooskõlastatud	Tõnis Harjus, linnaarhitekt

6. Joonised

6.1. Asendiskeem M 1 : 12 000

6.2. Olemasoleva olukorra joonis M 1 : 1000

6.3. Põhijoonis M 1 : 1500

6.4. Tehnovõrkude joonis M 1 : 750

6.5. Tehnovõrkude liitumise skeem M 1 : 4000

6.6. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed M 1 : 6000

6.7. Maakasutuse plaan M 1 : 3000

6.8. Planeeringulahendust illustreerivad joonised