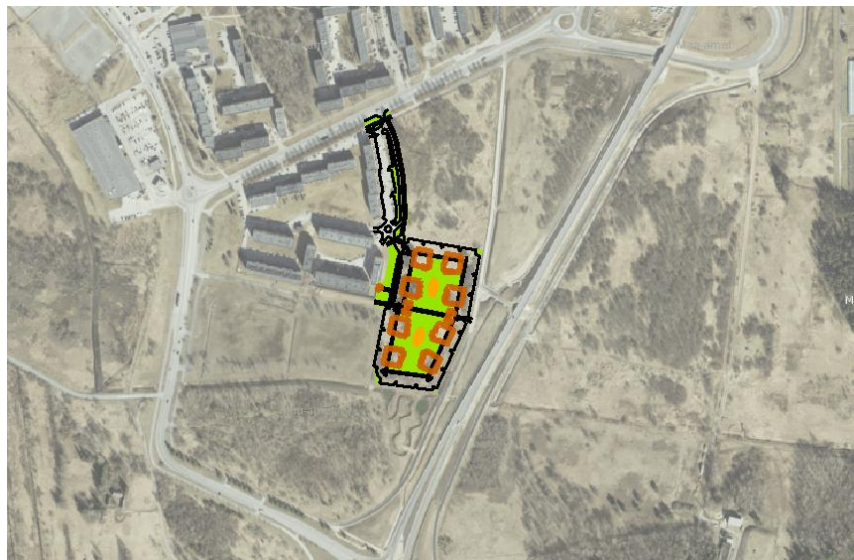


# Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide - planeering



Töö nr: 1781DP3

Tartu 2018-2019

Huvitatud isik: Nordecon AS

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa .....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid.....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	5
2. Planeerimise lahendus .....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	6
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Veevarustus .....	8
2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	9
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	10
2.6.5. Soojavarustus.....	10
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus.....	10
2.7. Kujad .....	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	11
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused .....	11
2.10. Servituutide seadmise vajadus.....	12
2.11. Planeeringu elluviimine.....	12
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte .....	15

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Planeeringu põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a krunte, Mõisavahe tänav T65 tänavakrunti ning osaliselt Mõisavahe tn 69 krunti. Planeeringuala suurus on u 2,77 ha. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi moodustada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide põhjal korterelamumaa krundid ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste korterelamute ehitamiseks.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 3. oktoobri 2017. a otsus nr 977 „Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ poolt 2017. a novembris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 17G7935, kõrgused Balti süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirj vahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Annelinna linnaosas, piirnedes põhjast Mõisavahe tn 69 üldkasutatava maa krundiga, idast Mõisavahe tänav T81, Ringtee tänav T115 transpordimaa kruntidega, lõunast Lammi tn 10 ning läänest Mõisavahe tn 63, 64, 65, 66, 67 korterelamumaa ja Lammi tn 6 ühiskondlike ehitiste maa krundiga.

Käesoleval ajal on Mõisavahe tn 71 korruselamumaa ja Mõisavahe tn 71a üldkasutatava maa sihtotstarbega, maa-alad on hoonestamata. Mõisavahe tänav T65 krundi põhjaosas asub parkla, lõunaosa on võsastunud haljasala. Krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on põhja suunast Mõisavahe tänavalt. Mõisavahe 71 ja 71a kruntidele teid rajatud ei ole. Mõisavahe tn 71 krunti läbib ida-lääne suunaliselt sisse tallatud jalgrada. Krunte katab looduslik taimkate, puid on alal üksikult. Mõisavahe tänav T65 krunt on kasutusel piirnevatele korterelamutele juurdepääsuks ning parkimiseks.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 7 m. Ala on liigniiskuse tõttu drenitud ning kraavidega.

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

Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohasest asustusüksusel TA2, kus kehtivad maa kasutamise järgmised täpsustatud tingimused: Planeerimise eesmärgiks on seatud terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatud elamugrupi arendamine. Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide moodustamisel tuleb arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ja mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades. Ala tuleb lahendada terviklikult, hoonete lubatud suurimaks

kõrguseks on 3-5 korrust. Hoonete projekteerimisel tuleb tagada, et maa-ala haljastuslahendus tuleks ühtne. Keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine.

Planeeringualast lääne ja loode suunda jääb vabaplaneeringulise lahendusega korterelamute ala, lähipiirkonna korterelamud on 3-5 korruselised, kruntide täisehitus on ligikaudu vahemikus 40...60% (NB! Krundite vahel on eraldiseisev üldkasutatav ala). Üldplaneering näeb planeeringualast edela suunda ette kultuuri- ja spordiasutuste otstarbelise maa, põhja poole roheala, lõuna poole tehnoehitismaa-ala ning ida poole tänava maa-ala Tartu idapoolse ringtee rajamiseks. Joonisel 2 on näidatud idaringtee sõiduteede ning jalgratta- ja jalgteede piirjooned vastavalt eelprojekti lahendusele.

Planeeringualast põhja pool Mõisavahe tänaval asub linnaliinibusside bussipeatus, mis on planeeringualaga ühendatud eelprojekti järgse jalgratta- ja jalgteega.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

## **2. Planeerimise lahendus**

### **2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Planeeringuala on jagatud ehitusetappide järgi kolmeks korterelamumaa krundiks. Planeeringukohaste kruntide moodustamise järgselt, so enne ehituslubade väljastamist, tuleb seada vajalikud juurdepääsu ja parkimise servituudid. Iga korterelamu juurde on lubatud moodustada iseseisev korterelamumaa krunt tingimusel, et tagatud oleks hoone teenindamiseks vajalik haljastuse ja parkimise lahendus ning vajalikud servituudi kokkulepped. Juhul kui korterelamu krundil ei ole võimalik tagada normikohast haljastuse ja parkimise lahendust, siis iseseisvat katastriüksust ühe hoone juurde moodustada ei saa. Mõisavahe tn 69 krundist on planeeritud eraldada tee ja tänava maa krunt Pos 4. Mõisavahe tänav T65 ning planeeritud Pos 4 krundi on lubatud kokku liita. Planeeritud krundipiirid on esitatud joonisel 4.

### **2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus**

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Päikeseenergia paneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone absoluutkõrguse. Mõisavahe tänav T65 on planeeritud elektrialajaama ehitamine. Planeeritud hoonestusalal, mis jääb planeeritud rekonstrueeritavale sademeveekollektorile lähemale kui 5 m, on lubatud ehitada vaid teisaldatava konstruktsiooniga jäätmemaju, mis võimaldab vajadusel ligipääsu jäätmemajade alla jäävale sademeveekollektorile.

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

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Planeeritud põhihoonete tulepüsivusklass on TP1, abihoonetel (jäätmemajad) TP3, juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Ala piirneb ehitatava idaringteega, millest tuleneb täiendav müra ning saastekoormus kavandatavatele elamukruntidele. Projekteerimisel tuleb müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks elamukruntidel.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Korterite arvu määramisel tuleb vastavalt üldplaneeringule lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda või vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus. Parkimine on kavandatud osaliselt hoonete mahus, mistõttu planeeritav vastab üldplaneeringus toodud põhimõtetele.

Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

Jäätmemajad tuleb rajada teisaldatava konstruktsiooniga, mis võimaldab vajadusel ligipääsu jäätmemajade alla jäävale sademeveekollektorile.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4.

## 2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas planeeritud korterelamu kruntidele on planeeritud põhja suunast Pos 4 maa-alale planeeritud juurdepääsutee kaudu. Juurdepääsutee on planeeritud vastavalt standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ lähtetasemele hea 5 m laiune ning projektkiirusega 30 km/h. Juurdepääsutee idapoolsele küljele on planeeritud 3,5 m laiune jalgratta- ja jalgteede ala; tagatud peab olema vähemalt 3 m laiune vaba ala jalgratturitele ja jalakäijatele. Juurdepääsutee läänepoolsele küljele on planeeritud kõrghaljastusega haljasriba, mis eraldab juurdepääsuteed Mõisavahe tänav T65 asuvast parkimisalast. Alajaamale juurdepääsuks on planeeritud 3,5 m laiune tugevdatud murukattega tee.

Mõisavahe tänav T65 krundile on kavandatud võimalik parkimislahendus olemasolevate korterelamute tarbeks, antud on võimalus parkimisala korrastamiseks ja laiendamiseks vastavalt kehtivale standardile. Parkla ala on planeeritud selle põhjapoolses osas laiendada. Mõisavahe tänav T65 parkimisala juurdepäas on planeeritud lõuna suunast kavandatud juurdepääsutee kaudu ning põhja suunast planeeritud juurdepääsutee kaudu.

Elamukruntide perimeetrile on planeeritud parkimisala ning kruntide ühine juurdepääsutee/parkla manööverdusala. Alates planeeringuala läänepiiril olevast Lammi tänav T2 tee ja tänava maa krundist kuni planeeringualast ida poole kavandatud Tartu idapoolse ringtee jalgratta- ja jalgteeni tuleb läbi planeeritud kruntide tagada vähemalt 3 m laiune avalikult kasutatav jalgratta- ja jalgteede läbipääs. Nimetatud jalgratta- ja jalgteede tuleb teha konstruktsiooniga, mis kannab ka veevärgi hooldustehnikat.

Kuni planeeritud hoonete sissepääsudeni tuleb tagada ohutu ja mugav jalakäijate liikumine, täpne lahendus antakse projektiga. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattateede tasapinnas, sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine tuleb lahendada korterelamumaa kruntidel vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on esitatud 339 parkimiskohta lähtuvalt eeldusest, et igas korterelamus on korterite arv 30, millest 13 tk on 1-2-toalised (normatiiv 1,3 kohta korteri kohta) ning 17 tk 3 või enama-toalised (normatiiv 1,5 kohta korteri kohta). Hoonetest vaadates välimise parkimisrea parkimiskoha pikkus on planeeritud standardi ptk 9.2.4. Ig 14 kohaselt 4,5 meetrit, sama põhimõtet võib rakendada ka sisemisel küljel, tehes selle võrra kõnnitee osa laiema.

Parkimiskohtade arvu ja paiknemist täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete paiknemisest, korterite arvust ja suurusest ning normatiivist. Projekteerimisel tuleb määrata invakohad vastavalt

kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Parkimiskohtade rajamine on lubatud põhijoonisel teede piirjoonte ning planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud aladel.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Joonisel 4 on näidatud võimalikud väljalgrattaparklate asukohad, mille asukohti ja kuju võib täpsustada projekteerimisel kogu planeeritud krundi ulatuses.

## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal olemasolevat säilitatavat kõrghaljastust ei ole.

Korterelamumaa krundi hooneväline kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% haljastusest peab olema kõrghaljastus. Parklatesse on soovitatav istutada laiuva võraga puud, mis hilisemal suureks kasvamisel annavad autodele varju. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt koos mänguväljakute kavandamisega, st kruntidele Pos 1...Pos 3 ehitusloa taotlemisel peab krundi haljastuslahendus minema kokku naaberkrundi haljastuslahendusega, esmasel taotlemisel peab olema haljastuse terviklahendus. Keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine. Joonisel 4 on näidatud võimalik kõrghaljastuse ning mänguväljakute paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel.

Olmejäätmed on planeeritud kokku koguda kruntidele kavandatud jäätmekogumispunktides. Jäätmekogumispunktid tuleb ehitada selliselt, et kui on vajalik teha nende all oleva sademeveekanalisisatsioonitorustiku ehitustöid, siis on need võimalik selleks ajaks eemaldada. Jäätmeveokite peatumine on planeeritud parkimisplatside manööverduosalal, jäätmeauto ei tohi takistada jalgratta- ja jalgteel liiklejaid.

Planeeritud elamukruntidel kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundi siseselt planeeritud haljasaladel või krundilt ära vedada.

Planeeringuala maapind on planeeritud tõsta minimaalselt absoluutkõrgusele 34.00 (Balti süsteemis), mis on kõrgem 1% tõenäosusega Emajõe veetasemest (EH 2000 kõrgussüsteemis abs 33.50, Balti süsteemis abs 33.33) ning võimaldab rajada isevoolse reoveekanalisisiooni. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalikud planeeritud maapinna absoluutkõrgused teede ristmikel.

## 2.6. Tehnovõrgud

### 2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

### 2.6.2. Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt 24.01.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/38 planeeringuala läbivast De 225 PE veetorustikust.

Planeeritud hoonete veega varustamiseks on järgmised võimalused:

1. Igale moodustatavale krundile projekteerida üks eraldi veeühendus kinnistut läbivast De 225 veetorustikust. Samal kinnistul asuvad elamud varustada veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.



2. Projekteerida eraldi veeühendus koos veemõõdusõlmega igale planeeringualal asuvale eraldi aadressiga elamule (seda ka juhul kui eri aadressiga elamud asuvad ühel ja samal krundil).

Projekteerimisel võib kasutada mõlemat kirjeldatud lahendust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks asub planeeringualast lääne pool Lammi tn T2 tänavamaa maaüksusel olemasolev ühisveevõrguga ühendatud hüdrant. Pos 2 idaserva on planeeritud täiendav ühisveevõrguga ühendatud hüdrant.

### **2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi**

Planeeritud krundi reovee- ja sademeveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt 24.01.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/38.

Planeeritud hoonete reovee eesvooluks on planeeritud Mõisavahe 71 kinnistut läbiv DN 1000 reoveekollektor. DN 1000 betoonitorudest reoveekollektor tuleb planeeringuala läbivas lõigus rekonstrueerida. Kollektori kaevudele tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga.

Eesvooluks olevast DN 1000 kollektorist on planeeritud iseoolne torustik kuni planeeritavate elamuteni.

DN 1000 kollektorist lõuna poole jääval alal tuleb maapinda tõsta vähemalt samale tasemele kollektori kohal asuva maapinnaga või suuremal määral kui see on vajalik nõutava toru rajamissügavuse (1,5 m maapinnast) tagamiseks.

Planeeringuala sademevee võimalikeks eesvooludeks on Mõisavahe 71 kinnistut läbiv sademeveekollektor DN 1500 ning planeeringuala lõunaservas paiknev kraav. Sademevee juhtimine kraavi tuleb kooskõlastada kraavi omanikuga (planeeringu koostamise ajal Tartu linna omand). DN 1500 betoonitorudest sademeveekollektor tuleb planeeringuala läbivas lõigus rekonstrueerida.

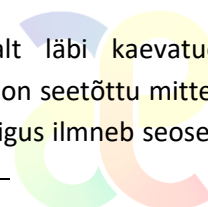
Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku ja kraavi juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Joonisel 5 on näidatud võimalikud mahutite paiknemine. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Piirangud täpsustatakse tööprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Planeerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja -rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Parklate sademevee puhastamiseks on planeeritud I-klassi õlipüüdurid enne sademeveetorustiku kraavi ja/või kollektorisse suubumist. Õlipüüdurite asukohad täpsustada projekteerimisel.

Vajadusel võib projekteerimisel kavandada täiendavaid drenaažisüsteeme (nt vundamentide drenaaž), mille võib juhtida planeeritud sademeveekanaliseerimise. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Planeeringuala läbivad olemasolevad drenaažitorustikud, mis on eeldatavalt läbi kaevatud planeeringualast ida pool asuva idaringtee jalgratta- ja jalgte ehituse käigus ning on seetõttu mitte-töötavad. Torustike seisukorda ei ole planeeringu käigus uuritud. Kui ehitamise käigus ilmneb seoses



drenaažitorustike likvideerimisega liigveega probleeme, sh ka naabermaaüksustel, tuleb Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 igakordsel omanikul tagada liigvee ärajuhtimine Lammi tn 10 maaüksusel asuvasse kraavidesse ja/või sademeveekanalisesse.

#### 2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 303712 on Mõisavahe tänav T65 tänavamaa krundile planeeritud komplektalajaama rajamine. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud maakaabelliiniga põhja suunast Mõisavahe tänavalt. Planeeritud alajaamast kuni mõisavahe tänavani on planeeritud ka perspektiivse 0,4 kV maakaabelliini asukoht.

Uuest planeeritud alajaamast on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Planeeritud hoonete elektrivarustuseks on planeeritud hoonete seintele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Võimalusel projekteerida liitumiskilbid mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele. Planeeritud juurdepääsutanava äärde on planeeritud võimalik elektrivalgustuse maakaabli asukoht, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel.

#### 2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud kaugküttega vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 218/17. Ühendus olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Mõisavahe tänav 69 maaüksusel asuvast soojustorustikust. Alates ühenduskohast olemasoleva soojusvõrguga kuni Pos 1 krundi edelapiirini on planeeritud soojusenergia transiitorustik (DN 150), millest hargnevad kuni planeeritud hooneteni soojustorustikud. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Kaugkütte asemel on lubatud kasutada ka ökoloogiliselt puhtamat või vähem kohalikku õhusaastet põhjustavat (maasoojus, päikese-, tuule- või hüdroenergia, biogaas ja elekter) kütteviisi, juhul kui sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

#### 2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29219110, mille kohaselt tuleb pikendada sidekanal alates sidekaevust 2223 planeeringuala keskele. Paigaldada sinna sidekaev. Igasse planeeritud elamusse paigaldada 50mm sidekanal planeeritud sidekaevust. Paigaldada 12 kiuline *singlemode* optiline kaabel alates sidekaevust 2221 kuni planeeritud sidekaevuni (keevitada kaks kiudu). Planeeritud sidekaevu paigaldada mõlemale kiule  $\frac{1}{4}$  *splitter* ning igasse hoonesse  $\frac{1}{32}$  *splitter*. Planeeritud sidekaevus asuvatest *splitteritest* paigaldada 4-kiulised *singlemode* optilised kaablid igasse hoonesse. Eelnevalt vaja keevitada ühes sidekaevus. Keevitada kaablid.

### 2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja

nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav seinaga osa vastama tulemüüri nõuetele.

## 2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

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

Hoonete projekteerimisel arvestada ala idaküljel oleva Tartu idapoolse ringteega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks elamukruntidel. Eluruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada POS 1, POS 2 ja POS 3 planeeritud jäätmekogumispunktidesse.

Keskkonnaamet on läbi viinud uuringu planeeringualal kasvavate kaitsealuste taimede kasvualade määramise kohta (Keskkonnaameti 03.08.2018 kiri uuringu tulemuste kohta vt planeeringu lisad). Kinnistul Mõisavahe 71a kaitsealuseid taimi välitöödel ei leitud. Kinnistul Mõisavahe 71 leiti järgmised III kaitsekategooria taimed: ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*); hall käpp (*Orchis militaris*); Balti sõrmkäpp (*Dactylorhiza baltica*). Kaitsealuste taimede levialad on esitatud joonisel 3 vastavalt Eesti Looduskaitse Infosüsteemi (EELIS) andmetele. Planeeringuala arendajal tuleb enne ehitustööde algust koostöös Keskkonnaametiga ning puudutatud kruntide omanikega läbi viia kaitsealuste taimede ümberasustamine vastavalt Keskkonnaameti 02.10.2018 kirjas nr 7-9/18/11943-4 toodud juhistele.

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

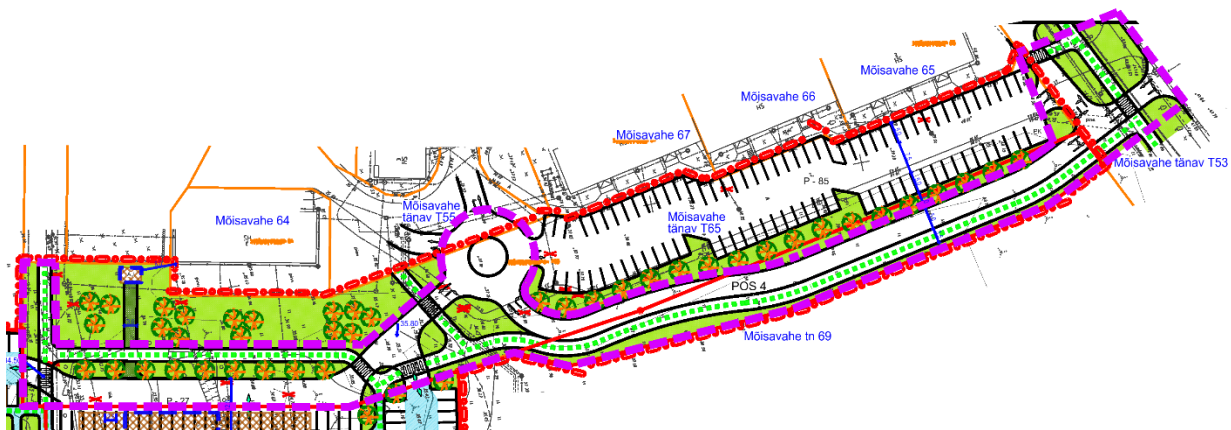
Elamukruntidele kavandatud ja neid läbivale juurdepääsuteele on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus vastavate kruntide omanike kasuks, mis lubab servituudiala kasutada igal ajal jalgsi, jalgrattaga ja mootorsõidukiga liikumiseks. Kruntidel Pos 1...Pos 3 on lubatud ka parkimisservituudi seadmine nõuetekohaste parkimiskohtade tagamiseks, parkimisservituudi täpne vajadus ja asukoht määrata projekteerimisel. Ida-lääne suunalisele avalikult kasutatavale jalgratta- ja jalgteele, mis ühendab kavandatavat idapoolset ringteed ning Lammi tänavat, on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks, mis tagab tee avaliku kasutuse jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks. Servituudid tuleb seada kruntide moodustamise järgselt enne ehitusloa väljastamist.

Krunte läbivatele transiitsele veetorustikule, rooveekanalisatsioonitorustikule, sademeveetorustikule, kaugküttetorustikule ning side- ja elektrikaablitele on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Kinnistut läbivatele torustikele tagada juurdepääs hooldustehnikaga.

## 2.11. Planeeringu elluviimine

Planeeringu realiseerimise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa väljaehitamine skeemil 1 näidatud ala ulatuses. Tartu linn ei võta kohustust skeemil 1 tähistatud alal detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Tartu linna ja Nordecon ASi vahel eelnimetatud rajatiste väljaehitamiseks kokkulepe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Huvitatud isiku kohustus on välja ehitada detailplaneeringu kohased tänavarajatised Pos 4, Mõisavahe tänav T53, Mõisavahe tänav T55 ja Mõisavahe tänav T65 kruntide alal järgneval skeemil esitatud ala ulatuses.



Skeem 1. Huvitatud isiku tänavarajatiste väljaehitamise kohustusega ala Pos 4, Mõisavahe tänav T53, Mõisavahe tänav T55 ja Mõisavahe tänav T65 kruntidel, tähistatud lilla punktiirjoonega.

Servituudid tuleb seada kruntide moodustamise järgselt enne ehitusloa väljastamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega

kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Enne planeeringu elluviimist on vajalik kaitsealuste taimede ümberistutamine vastavalt Keskkonnaameti 02.10.2018 kirjas nr 7-9/18/11943-4 toodud juhistele. Ehitustöödel peab jääma planeeringuala piiridesse, et oleks välistatud planeeringualaga piirnevatel aladel asuvate kaitsealuste taimeliikide kasvukohtade kahjustamine.





### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu 07.11.2018: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Keskkonnaameti Lõuna regiooni juhataja Ena Poltimäe 08.10.2018: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: enne planeeringu elluviimist on vajalik taimede ümberistutamine vastavalt Keskkonnaameti 02.10.2018 kirjas nr 7-9/18/11943-4 toodud juhiste. Rõhutame, et ehitustöödel peab jääma planeeringuala piiridesse, et oleks välistatud planeeringualaga piirnevatel aladel asuvate kaitsealuste taimeliikide kasvukohtade kahjustamine.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja 01.07.2018: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Kaino Ütt-Ütti 27.06.2018: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 05.09.2018: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 10 ja joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevõrk, arendusjuht Peeter Pindma 05.09.2018: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad); märkus: kortermajade reovee pumpamine ei ole Tartu Veevõrgi poolt aktsepteeritav tehniline lahendus.