



Tähe 106, 51013 TARTU. Tel. 7303735
Registreerimisnumber 10696600
MTR: EH, EJ, EK, EO, EP 10696600-0001
EEG000179
MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

Töö nr: IB54/2010

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Tellij: Tartu Linnavalitsus

Huvitatud isik: Marko Milius

Objekti asukoht: Tartu linn

RANNA PST 36 KRUNDI DETAILPLANEERING

Planeerija: Terko Veensalu

TARTU 2010-2015

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk.....	3
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid	3
2. PLANEERINGUALA NING LÄHIPIIRKONNA LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	3
3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....	4
3.1. Planeeritava ala ja naaberkiinnistute maakasutus.....	4
3.2. Kitsendused	4
3.2.1 Arheoloogilise miljöväärtusega alad.....	5
3.4. Juurdepääsud ja teed.....	5
3.5. Olemasolevad ehitised.....	5
3.6. Haljastus	5
3.7. Tehnovõrgud	5
4. PLANEERINGUETTEPANEK	5
4.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek	5
4.2. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus	6
4.3. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed	6
4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
4.5. Arheoloogianõuded	7
4.6. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.7. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine.....	7
4.8. Haljastus, piirded, heakord ning keskkonnakaitse abinõud.....	8
4.8.1 Vertikaalplaneering.....	8
4.9. Tehnovõrgud	8
4.9.1. Veevarustus.....	8
4.9.2. Tuletõrje veevarustus	9
4.9.3. Reoveekanalisisatsioon.....	9
4.9.4. Sademeveekanalisisatsioon.....	9
4.9.5. Elektrivarustus	9
4.9.6. Soojavarustus	9
4.9.7. Sidevarustus	10
4.9.8. Välisvalgustus.....	10
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
4.11. Servituudid ja kitsendused.....	10
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
4.13. KSH arvestamine planeeringus ja planeeringu rakendamine	11
5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	13
6. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	14
JOONISED.....	15
Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10000	
Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:1000	
Joonis 3. Linnaehitusliku analüüsi joonis M 1:4000	
Joonis 4. Põhijoonis M 1:1000	
Joonis 5. Maakasutus ja kitsendused M 1:1000	
Joonis 6. Tehnovõrgud M 1:1000	
Joonis 7. Vertikaalplaneering M 1:1000	
Joonis 8. Lõiked	

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuala asub Tartu linnas Vana-Ihaste linnaosas ja hõlmab Ranna pst 36 kinnistut (kü tunnus 79517:043:0002). Planeeringuala pindala on ca 6,5 ha (sellest ca 1,1 ha veeala).

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 13.märtsi 2007 a. korraldus nr. 338 Ranna pst 36 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja lepingu sõlmimise kohta.

Planeeringu eesmärkideks vastavalt lähtetingimustele on:

- Ala kruntideks jagamine;
- kruntidele ehitusõiguse andmine hoonestuse rajamiseks;
- vajalike juurdepääsude ning tehnovõrkude planeerimine.

1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006 a määrusega nr 27 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavolikogu 09.09.1999. a otsusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneering.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Landverk OÜ poolt koostatud aktualiseeritud geodeetilist maa-ala plaani (töö nr GEO-97-11) täpsusastmega 1:500. Mõõdistused on teostatud 2011.a jaanuaris.

2. PLANEERINGUALA NING LÄHIPIIRKONNA LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Vana-Ihaste elamupiirkonna lõunaservas, Tartu linna ja Luunja valla piiril. Vana-Ihaste koosnes peamiselt aianduskooperatiividest, mida hakati rajama 1960. aastatel. Nüüdseks on paljud algselt suvilateks tehtud hooned ümber ehitatud aastaringselt kasutatavateks elamuteks. Piirkonnas on rohkelt puid ja haljasalaid, kõrge rekreatiivse väärtusega puhkealaid. Tänavad on suhteliselt kitsad, peamiselt asfalt- või kruuskattega. Jalakäijatele eraldi jalgteed puuduvad, piki Emajõe kallast kulgevad sisetallatud pinnasteed. Hiljuti valmis ka kergliiklustee Annelinna ja Vana-Ihaste vahel piki Lammi teed.

Linnaosa asub kesklinnast kaugel, kuid bussiühendus on hea. Linnaliinibussid liiguvad mööda Lammi teed, Hipodroomi ja Kasesalu tänavat ning läbi Uus-Ihaste. Teenindus- ja kaubandusettevõtted piirkonnas praktiliselt puuduvad.

Vastavalt Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt 2009. a koostatud Vana-Ihaste paadisadama detaiplaneeringule (töö nr IB07DP01) on käesoleva detailplaneeringu alast põhja suunda jäävale riigiomandis olevale maale ette nähtud sadamahoone paadihoiustamis võimalusega, parkimis- ja ja manööverdusala paadisildade ja slipiga.

3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala ja naaberkiinnistute maakasutus

Planeeringuala hõlmab Ranna pst 36 kinnistut (üldkasutatava maa sihtotstarve), läände jääb Emajõgi, ida ja põhja suunda elamukrundid. Lõunast piirneb ala kraaviga, ühtlasi kulgeb mööda krundi lõunapiiri ka Tartu linna – Luunja valla omavalitsuste piir.

3.2. Kitsendused

Planeeringueelselt kehtivad alal järgmised kitsendused:

Tabel 1. Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
Emajõe veekaitsevöönd ¹ /kallasrada ²	10 m tavalisest veepiirist
Emajõe ehituskeeluvöönd ³	50 m tavalisest veepiirist
Emajõe piiranguvöönd ⁴	100 m tavalisest veepiirist
Reoveepumpla kaitsevöönd	20 m
Arheoloogilise miljöövärtusega ala	50m Emajõe veepiirist mõlemal pool kallast, üksikobjektid

¹ Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655).

² Kallasraja mõiste ja kitsenduse sisu on määratletud Veeseaduse §-s 10 (RT I 1994, 40, 655) ning Looduskaitseaduse §-s 36 (RT I 2004, 38, 258).

³ Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258)

⁴ Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258).

Planeeringuala asub korduva üleujutusega alal, seepärast lähtuvad kalda veekaitse-, ehituskeel- ja piiranguvööndid alaliselt liigniiskete lammi soomuldade leviala piirist.

Planeeringalal asuvad kahe III kaitsekategooria aluse liigi leiukohad – rabakonn (*Rana arvalis*), tiigikonn (*Rana lessonae*). Osaliselt planeeringualasse jäävas Emajões leidub II kaitsekategooria alune liik tõugjas (*Aspius aspius*) ning III kaitsekategooria liigid hink (*Cobitis taenia*), vingerjas (*Misgurnus fossilis*), võldas (*Cottus gobio*) ja laiujur (*Dytiscus latissimus*). Planeeringuala edela serva piiril asuvad III kaitsekategooria taimede ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*), emaputk (*Angelica palustris*) ja siberi võhumõök (*Iris sibirica*) leiukohad. Keskkonnaregistri andmetel on Emajõgi II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiirte - suurvidevlase (*Nyctalus noctula*), tiigilendalse (*Myotis dasycneme*), veelendlase (*Myotis daubentoni*), põhja-nahkhiire (*Eptesicus nillsoni*) ja kääbus-nahkhiire (*Pipistrellus pipistrellus*) - lennuala.

Lisaks paikneb ala kaguservas kasutusest väljas olev elektripost valge-toonekure pesaga (*Ciconia ciconia*, III kaitsekategooria alune liik). Asukohad on näidatud põhijoonisel.

2001 a. korraldatud inventeerimise järgi moodustab üle poole krundi pindalast (2,76 ha) Loodusdirektiivi I lisa elupaigatüüp lamminiit. 2011 a. koostatud kordusinventuuri andmetel on lamminiit suurel määral säilinud. Lamminiidu paiknemine on näidatud põhijoonisel.

3.2.1 Arheoloogilise miljööväärtusega alad

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule on arheoloogilise miljööpiirkonna eesmärk kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18.sajandi viimase veerandini. Arheoloogilise miljööpiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist.

Planeeringualal asub kaks arheoloogilise miljööväärtusega piirkonda, millede asukohad ja piirid on näidatud põhijoonisel.

3.4. Juurdepääsud ja teed

Planeeringualale pääseb Ranna pst ja Rannakajaka tänavat mööda. Krundisisesed sõiduteed puuduvad, Emajõe äärt mööda kulgeb pinnaskattega jalgtee.

3.5. Olemasolevad ehitised

Planeeringualal puuduvad olemasolevad ehitised.

3.6. Haljastus

Planeeringuala on tugevalt rohtu kasvanud ja võsastunud, Emajõe äärne pool on suhteliselt lage, ilma kõrghaljastusest. Põhjaservas asuvate tiikide ümbrus on võsastunud. Siin-seal esineb üksikuid puid.

3.7. Tehnovõrgud

Planeeringuala kirdenurgas paikneb Tartu Veevärgile kuuluv pumpla, ida küljel vee- ja kanalisatsioonitrass ning elektri maakaabel.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

Planeeringulahendus näeb ette Emajõe äärse ala korrastamise, mis tõstab selle puhkealana kasutamise väärtust ja muudab ala kasutamise linlastele atraktiivsemaks. Elamute rajamist piirkonda toetab ka Tartu linna üldplaneering, millega on alale määratud väikeelamumaa juhtfunktsioon.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu „Ehituskeeluvööndi vähendamine“ kaardile on Ranna pst 36 krundile jääval Emajõe lõigul ette nähtud ehituskeeluvööndi vähendamine, kuid ametlikult pole vähendamist taotletud. Üldplaneeringuga pole täpsustatud ka vähendamise ulatust.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeritud hoonestusalade ulatuses lähtudes lammi soomuldade leviala piirist. Planeeritud ehituskeeluvöönd jääb ca 64 m kaugusele Emajõe veepiirist, 10 m kaugusele lõuna suunas asuvast kraavist ning ca 10 m kaugusele ida-kagu suunalisest kraavist.

Üldplaneeringu seletuskirja pt 10 „Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine“ täiendada üldnimetatud uue lõigu osas.

Esitletud planeeringulahenduse koostamisel on järgitud põhimõtet, et asustuse kavandamine ehk suunamine oleks optimaalne ning tagatud oleks loodusväärtuste säilimine ja ligipääsetavus (sh

kallasrajale). Planeeringulahendus on koostatud selliselt, et säiliks olemasolev Natura 2000 elupaik.

Hoonestuse planeerimisel on järgitud olemasolevat asustumustrit, elamualade asukoha valikul on lähtutud juba olemasolevast ja sobilikust reljeefist. Minimaalseks on viidud vertikaalplaneerimise vajalikkus (sh täiendava ressursi kasutamise osas), arvestades muuhulgas ka tulvaohete ning mõjutamata loodusväärtusi või tekitamata mujale üleujutusohete.

Planeeringuala kommunikatsioonivõrgud ja -rajatised (nt elekter, veevarustus jms) on välja arendatud juba olemasoleva tehnovõrkude süsteemi jätkuna. Planeeringulahendus näeb ette olemasoleva teedevõrgu rekonstrueerimise ning laiendamise. See loob eeldused tasakaalustatud arenguks ning keskkonnaohetude välistamiseks.

Emajõe äärse haljasala korrastamisega on tagatud seal vaba liikumine ning pääs kallasrajale. Kallasrajal katkematu liikumise võimaldamiseks on kraavide ületamiseks planeeritud purded.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud vajadusega efektiivsemaks muuta linnaosa ääreosa maakasutust, järgides ja säilitades samas aga loodusväärtuseid ning tagades ka üldkasutatava maa olemasolu. Valitud arengutsenaarium (läbimõeldult korrastada Ihaste linnaosa Emajõe-äärne kõrge puhke- ja elamisotstarbe väärtusega ala) on balansseeritud igati avalikke huve arvestama.

4.2. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Planeeringuga moodustatakse 8 elamukrunti, nende teenindamiseks üks tee ja tänava maa-ala krunt; Emajõe äärsest alast moodustatakse üks loodusliku maa sihtotstarbega krunt. Olemasolevale reoveepumplale (pos 11) on planeeritud eraldi krunt.

Krundijaotus on esitatud maakasutuse ja kitsenduste joonisel.

4.3. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Planeeritud üksikelamutega kruntide suurus jäävad vahemikku 1223 – 2107 m². Lisaks elu- ja abihoonetele on lubatud ehitada varjualust (paatide hoidmiseks, grillkoha tarbeks). Hooneid võib ehitada põhikaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Hoonestuse täpne paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga.

Planeeritud ehitis(t)e lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012. a määrusest nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

11101 Üksikelamu

Planeeringuala pinnakõrgused jäävad vahemikku 30.50...33.00 meetrit, maapind on ühtlase languga Emajõe suunas. Vastavalt Emajõe-Peipsi-Velikaja veetee ettevalmistavate tööde keskkonnamõtjude hindamise aruandele on Vana-Ihaste kõrgeim veetase 33.11 meetrit. Planeeringualast ülesvoolu jääva Jõekaare elurajoonile määrati Rebase 25 ja 27 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga maapinna kõrguseks 33.50 meetrit – sinna planeeritud Jõekaare elamurajoonis pole üleujutusi toimunud. Planeeringualast ca 700 m allavoolu Luunja valda jääva Karu, Ilvese, Rebase ja Karu tee kinnistute detailplaneeringuga on määratud selle ala (allpool Porijõe) kõrgeimaks veetasemeks 1%-lise tõenäosusega 33.25 meetrit vastavalt Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituudi andmetele. Eelnevast infost lähtuvalt on planeeringuala maapinna kõrguseks määratud 33.00 m – 33.60 m, hoonete põranda null alates 34.00 m.

Rannakajaka tänava ja uute elamute vahelisel rekonstrueeritaval teelõigul jäävad kõrgused vahemikku 32.65 m – 33.25 m.

Uued piirid ja tõstetav ala on näidatud põhijoonisel.

4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kruntidele soovitakse ehitada madala energiatarbega elamuid. Sellest tulenevalt ei määrata maja fassaadide asukohta vaid hoonete paigutamisel peab optimeerima päikeseenergia passiivset kasutamist. Kohustuslik ehitusjoon on pos 2 – 6 määratud Ranna pst poole, pos 7, 8 ja 10 kruntidel sissesõidutee poole (pos 9). Hoonete arhitektuur peab olema kaasaaegne ja kõrgetasemeline.

Hoonetele keldrite rajamisel tuleb arvestada üleujutusohuga ja ehitada need veekindlatena. Selle tagamiseks tuleb kasutada vastavaid ehitustehnoloogiaid, -materjale ja konstruktsioone.

Arhitektuurinõuded on esitatud põhijoonisel eraldi tabelis.

4.5. Arheoloogianõuded

Lähtuvalt miljöopiirkonnale kehtestatud nõuetest, tuleb enne kaeve- või pinnase planeerimistööde (ka mättakihi eemaldamine) tegemist teha hoonestatavatel kinnistutel arheoloogilised proovikaevamised. Nende käigus selgitatakse välja kultuurikihi olemasolu kinnistu alal. Proovikaevamisi võib teha vastavat tegevusluba omav isik või ettevõtte. Proovikaevamiste tulemuste kohta koostatakse aruanne, millest üks eksemplar antakse üle Tartu LV kultuuriväärtuste teenistusele.

Juhul kui kinnistul avastatakse proovikaevamiste käigus uurimist vajav kultuurikiht, tuleb tellijal vastavalt Muinsuskaitseadusele (§ 35, (4)) tellida ja finantseerida arheoloogiline järelevalve või uuringud.

4.6. Ehitistevahelised kujud ja krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Planeeringuga lubatud madalaim hoone tulepüsivusklass on TP3. Hoonetele, mis asuvad üksteisele lähemal kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4.7. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Olemasolev Ranna puiestee on ette nähtud rekonstrueerida, planeeringuga on antud planeeringualasse jääva uue teekoridori põhimõtteline lahendus. Tänavate projekti koostamisel seotakse detailplaneeringuga lahendatud tänavad (laius, kõrgus, asetsemine tänavakoridoris) olemasolevate tänavatega mõistlikus ulatuses ka väljaspool planeeringuala.

Ranna pst sõidutee laiuseks on määratud 7 m, jalgteel 2 m. Juurdepääsu tee Ranna pst 32 ja Supelranna 11 kinnistutele on ette nähtud laiendada ja pikendada selliselt, et selle kaudu oleks võimaldatud ka juurdepääs pos 7, 8 ja 10 kruntidele. Tee laiuseks selles lõigus on planeeritud 6 m, jalgteel 2 m. Pos 9 krundile tee lõppu on ette nähtud ümberpööramiseala. Perspektiivselt on ette nähtud võimalus ühendada Ranna puiestee Aiaääre tänavaga.

Sõidukite parkimine toimub kruntide siseselt. Ühele krundile võib rajada ühe sissesõidutee laiusega 4 m. Põhijoonisel on näidatud võimalikud juurdepääsud kruntidele.

Sõiduteed ja elamukruntide vahelised jalgteed on planeeritud kõvakattega. Üldkasutatavale alale jäävad pinnasteed ja rajad säilivad olemasolevatena, üldmaal katkematu liikumise võimaldamiseks on ette nähtud purded kraavide ületamiseks.

Purrete projekteerimisel tuleb arvestada nende vastupidavusega suurveele ja jääle. Kandevkonstruktsiooni puhul kasutada puitu või terast, kattelaudiste ja käsipuude puhul puitu. Purde minimaalseks laiuseks on 1,5 m. Tartu linna ja Luunja valla piirile planeeritud purde alumise ääre kõrgus peab olema 2 meetrit ülalpool Emajõe keskmisest veetasemest.

Asukohad on näidatud põhijoonisel.

4.8. Haljastus, piirded, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

Olemasolev haljastus on planeeritud eemaldada mahus, mis on vajalik uute teede, hoonestuse ja muude planeeritud rajatiste ehitamiseks. Hoonestatavatel kruntidel on minimaalne haljastuse osakaal 50% kogupinnast.

Pos 10 krundi piires on ette nähtud kraavi hooldamiseks 4 m laiune teenindusmaa. Nimetatud krundile tohib piirdeaeda paigaldada hooldusala krundipoolsesse serva selliselt, et hooldusalal oleks kogupikkuses tagatud läbipääs.

Olemasolevad kraavid Luunja vallaga piirneval küljel ning Ranna pst 32 ja Supelranna 11 kruntide piiril on ette nähtud rekonstrueerida. Planeeringuala keskel asuv kraav likvideeritakse.

Emajõe äärne säiliv niiduala tuleb korrastada ja võsa eemaldada (KSH aruandes nimetatud leevendav meede). Korrastustööde teostajaks on krundi igakordne omanik, kes teostab töid vastavalt keskkonnaameti kooskõlastustingimustele.

Pos 10 krundil paikneb elektripost toonekure pesaga, mis on planeeritud ümber tõsta. Nimetatud pesapaiga kohta on koostatud Eesti Ornitoloogiaühingu valge-toonekure projekti koordinaatori Margus Otsa poolt ekspertarvamus, kus on toodud kolm võimalikku varianti – 1. jätta pesa vana koha peale; 2. pesa maha võtta; 3. teisaldada pesa uude kohta. Planeeringuga tehakse ettepanek teisaldada pesa Emajõe poole üldkasutatavale maale, mis on ka KSH poolt välja toodud leevendav meede.

Planeeritud kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Tava- ning ohtlike jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat jäätmeluba või litsentsi omava ettevõttega.

4.8.1 Vertikaalplaneering

Kuna planeeringuala asub suure üleujutusohuga piirkonnas, on kasutusele võetud meetmed, et võimalikke kahjustusi vältida.

Elamukruntide ja teede alust maapinda tõstetakse kuni kõrguseni 33.60. Sademeveed juhitakse elamuala ümbritsevasse olemasolevasse ja planeeritud kraavidesse ning niidualale. Olemasolevad kraavid Ranna pst 17T krundil on seoses uute teedega ette nähtud rekonstrueerida. Kraavid on ühendatud omavahel truupidega, lõunapoolse tiigi kaudu suundub vesi kraavidest Emajõkke. Tiigi ja kraavi vahelisele truubile on ette nähtud regulaator, et suurvee ajal saaks seda sulgeda.

Vertikaalplaneerimise ja sademeвете äravoolu üldised põhimõtted ning täidetava ala ulatus on toodud vertikaalplaneerimise joonisel. Täpsem detailne lahendus antakse eraldi projektiga.

4.9. Tehnovõrgud

Planeeringuga on antud veevarustuse, reovee- ja sademeveekanaliseerimise, elektri-, side- ja soojaruustuse ning tänavavalgustuse paiknemine. Tehnovõrkude asukohti võib täpsustada projekteerimise käigus.

4.9.1. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud Ranna pst De 110 PE veetorustikust. Uus torustik on planeeritud pos 9 teemaale pos 7, 8 ja 10 hoonete veega varustamiseks. Ühendused hoonetele on planeeritud tänavatorustikust ja asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Pos 10 krundi idaservas paiknev veetoru kuulub MTÜ Soosaarele, sealtkaudu toimub Luunja valla Kaare elamurajooni veega varustamine. Planeeringualasse jääva torustiku osas muudatusi ette pole nähtud.

4.9.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on lähtutud EVS 812-6:2012 standardist. Planeeritud on kolm hüdranti, asukohad on näidatud tehnoõrkude joonisel.

4.9.3. Reoveekanaliseerimine

Reovee eesvooluks on planeeritud Ranna pst De 200 kanalisatsioonitorustik, mis suubub planeeringualal asuvasse olemasolevasse reoveepumplasse. Reoveepumplale on planeeritud eraldi krunt (pos 11) ning sõidukitele juurdepääs rajatavalt teelt pumpla teenindamiseks. Planeeringuala tänavatele on ette nähtud iseoolne kanalisatsioonitorustik ning kruntidele ühendused tänavatorustikust.

Olemasoleva reoveepumplale on määratud 20 m kuja vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 nr. 171 määruse „Kanaliseerimise eeskirjad“ §8, lg 1 kohaselt. Kuja piires, vastavalt sama määruse §3 lg 5-le, võivad asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral.

4.9.4. Sademeveekanaliseerimine

Sademevee ärajuhtimine alalt toimub olemasoleva kraavisüsteemi kaudu - kraavid ja nende eesvoolud tuleb korrastada (puhastada taimkattest ja setetest, kindlustada nõlvad ning süvendada). Tõstetavale maapinnale ning teedele on antud kalded selliselt, et sademeveed jõuaksid kraavidesse ning ümberkaudsele haljasalale. Kogu süsteem on lahendatud selliselt, et puudub eraldi vajadus sademeveetorustiku rajamiseks (vt ptk 4.8.1 Vertikaalplaneering).

Sademevee eesvooluks on planeeritud Emajõega ühenduses olev kraavisüsteem lääne- ja lõunaküljel. Tõstetav maapind, kalded ning kraavisüsteem on näidatud vertikaalplaneerimise joonisel.

4.9.5. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Ranna pst 21 sektioneeritud 0,4kV transiitkapi baasil. Perspektiivselt on ette nähtud elektrivõrk ringistada „Kaaretee“ 10/0,4kV alajaamaga (asukoht Luunja vallas Kaare tee 29a kinnistul), selleks on planeeringuala piirini näidatud maakaabli paiknemine.

Kuna Ranna pst 21 krundi juures paiknev elektrivõrgu jaotuskapp jääb planeeritud kõnnitee eraldusjoonele, on see ette nähtud nihutada kõnnitee kõrvale haljasalale (asukohad näidatud tehnoõrkude joonisel). Samuti on ette nähtu ümber tõsta pos 11 krundi juures planeeritud jalgteed alla jääv jaotuskapp kõnnitee äärde.

Elamute tarbeks on krundipiiridele ette nähtud liitumiskilbid – üks kapp kahe elamu tarvis. Elektriakaablite paiknemine on toodud tehnoõrkude joonisel.

4.9.6. Soojavarustus

Planeeringuala kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil, kütteviisina on lubatud maaküte, gaasiküte ja puuküte.

Maaküte. Maakütet kasutamisel on arvestatud AS Mavesi poolt koostatud „Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus“ uuringuga. Vastavalt uuringule tohib maasoojussüsteeme rajada Narva veepidemest kõrgemal lasuvasse pinnasekihtidesse (planeeringualal on Narva lademe veepideme pealispinna ligikaudne sügavus maapinnast 75-80 m).

Maakütet puhul tuleb kasutada kinnist süsteemi. Maasoojussüsteemi soojuskandevahendiks tohib kasutada keskkonnaohutuid aineid, soovituslikud on etanool, propüleenglükool, betaiin, kaaliumformiaat. Kasutatava soojuskandevahendiku kohta peab olema ohutuskaart.

Maasoojussüsteemi tohib paigaldada kogu elamukrundi ulatuses, kaasa arvatud hoonestusalasse. Süsteemi kaugus kinnistu piirist peab olema vähemalt 5 m, hoonete välispiirist 3 m ja järgmise horisontaalkontuuriga maasoojussüsteemist 10 m. Soovituslik kaugus torustikest on 2 – 5 m.

Gaasivarustus. Olemasolev gaasitorustik asub planeeringualast ca 150 m kaugusel (Ranna pst 42 hoone ees). Planeeringualas on näidatud perspektiivne trassikoridor tänavaruumis ja ühenduskoht tulevikus gaasitrassiga liitumiseks.

4.9.7. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud Hipodroomi-Põhjatamme tänavate nurgal asuva sidekaevu nr 4378 baasil. Tehnovõrkude joonisel on toodud maakaablite paiknemine planeeringualal ning eraldi skeemina näidatud põhimõtteline ühendus olemasoleva sidekaevuni. Sidevarustuse täpne lahendus tuleb anda eraldi projektiga.

4.9.8. Välisvalgustus

Olemasolevad valgustid on ette nähtud ümber tõsta planeeritud Ranna puistee kõnnitee äärde. Elamuala äärsete teede valgustuskaablid ühendada olemasoleva valgustusvõrguga. Valgustuskaabli paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Tänavavalgustuspaigaldiste jaoks tuleb projekteerimise etapis võtta tehnilised tingimused.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- Tagada planeeringuala korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- Tagada vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine;
- Tagada teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- Konkreetselt ja selgelt eristatavad juurdepääsud.

4.11. Servituudid ja kitsendused

Pos 11 asuvale reoveepumplale on seatud 20 m raadiusega reoveepumpla kuja AS Tartu Veevärk kasuks.

Planeeritud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikule on ette nähtud 2 m laiune kaitsevöönd mõlemale poole toru teljest (kitsendus kehtib ka olemasolevatele AS Tartu Veevärgile ja MTÜ Soosaarele kuuluvatele torudele).

Planeeritud elektrimaakaablitele on seatud servituut Elektrilevi OÜ kasuks ning määratud kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaabli teljest.

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.13. KSH arvestamine planeeringus ja planeeringu rakendamine

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd keskkonnamõju strateegilise hindamise töögrupiga. Planeeringulahendus arvestab KSH soovitusi ja leevendavaid meetmeid.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee (pos 9), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja kuivenduskraavide väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu realiseerimine on jagatud kahte etappi. Enne etappide ehitustööde algust on vajalik koostada kogu territooriumi kohta ehitustööde organiseerimise järjekordade projekt. Projekt peab sisaldama vertikaalplaneerimise, kuivenduskraavide, Ranna pst rekonstrueerimise / juurdepääsuteede, pinnase ladustamiskohtade, tehnovõrkude jms väljaehitamise järjekordi ja seoseid. Arheoloogilise miljööpiirkonna alal tehtavad kaevetööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Teepinna tõstmine ja väljaehitamine peab toimuma samaaegselt vastava etapi arendusala täitmisega. Eelneval kokkuleppel linnaga on täitepinnase vedamine arendusalale lubatud ka Ranna pst teepinda tõstmata. Planeeringualal oleva Ranna pst osa (planeeritavate kruntide äärne Ranna pst lõik kuni planeeritud truubini (kaasa arvatud)) rekonstrueerimist finantseerivad nii linn kui Ranna pst 36 krundi / vastava etapi maa-ala igakordne omanik vastavalt nendevahelisele kokkuleppele. Kraavitus ja tehnovõrkude) rajamine on Ranna pst 36 krundi igakordse omaniku kohustus.

- Vastava etapi maa-ala kruntimine on lubatud teostada pärast ehitustööde organiseerimise järjekordade projekti koostamist ja vertikaalplaneerimise teostamist. Tehnovõrkude planeeritud lahendused tuleb realiseerida krundi valdaja ja tehnovõrgu haldaja vahelisel kokkuleppel pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist.

- Planeeringualale (vastava etapi maa-alale) jääva Ranna pst osa teepinna ning kruntidele juurdepääsu tagava teepinna tõstmine vertikaalplaneeringus ja teede ehitusprojektis ettenähtud kõrgusele ning (vastava etapi) maa-ala kruntimise läbi viimine on hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks. Samuti peab enne hoone ehitusloa väljastamist olema välja ehitatud vastava hoone teenindamiseks vajalik infrastruktuur ja kogu etapi kuivendussüsteem (kraavid täies mahus vastavalt ehitustööde organiseerimise projektis toodule).

- Vastava etapi ehitusõiguse realiseerimisel on lubatud kasutada uut planeeritud tänavat (Pos 9) killustikkattega kuni selle ääres paiknevate hoonete valmimiseni juhul kui välditakse tolmu tekkimist ja levikut. Rajatud/avalikult kasutatavate tänavate üleandmisel Tartu Linnavalitsusele peab sõidutee olema kaetud asfaltbetoonkattega.

- Avalikult kasutatav tänav (pos 9), jalgteed ning üldkasutatavale maale rajatavad purded jms ehitatakse välja krundi igakordse omaniku poolt ning nende üleandmine linnale toimub krundi igakordse omaniku poolt tasuta (s.o linn ei omanda maad tasu eest).

- Kuivenduskraavide ja üldkasutatava maa hooldamise kohustus on maa-ala omanikul. Planeeringuala teedevõrgu ja kraavisüsteemi projekti koostamise käigus tuleb kohalikele elanikele projektlahendust tutvustada.

Planeeringu elluviimise tingimuste osas on enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitud Ranna pst 36 krundi omanikuga vastav kokkulepe.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitustööde organiseerimise järjekordade projektile ning planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Enne esimesele hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse planeeringu elluviimise peatükis sätestatud avalikult kasutatava tee (Ranna pst rekonstrueerimine ja pos 9 rajamine), üldkasutatava haljastuse (sh kavandatud kraavide), välisvalgustuse ja kuivendus kraavide väljaehitamine hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

6. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÖLASTAV INSTITUTSIOON	KOOSKÖLASTAJA (NIMI, AMET)	KOOSKÖLASTUSE KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE TINGIMUS	KOOSKÖLASTUSE ASUKOHT
Elektrilevi OÜ	T. Borševitskaja, Juhtivspetsialist; uuendaja E. Okunev	04.10.2011; uuendatud 02.04.2014	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Tehnovõrkude joonis, uuendus skaneeritult lisade kaustas
Elion Ettevõtted Aktsiaselts	V. Lints, sideliiniinsener; uuendaja A. Kask	07.10.2011; uuendatud 02.04.2014	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Seletuskiri lk 13, tehnovõrkude joonisel, uuendus eraldi lehel lisade kaustas
Lõuna-Eesti Päästekeskus Inseneritehniline büroo	P. Vorobjov, Peainspektor; Uuendaja P. Kaitsa	17.10.2011; uuendatud 25.04.2014	-	Tehnovõrkude joonisel, uuendus põhijoonisel lisade kaustas
MTÜ Soosaare	I. Kärner, juhatuse esimees	07.11.11	-	Seletuskiri lk 13
AS Tartu Veevärk	P. Pindma, arendusjuht	02.12.11; uuendatud 23.04.2014 ja 21.05.2015	-	Tehnovõrkude joonisel põhikaustas, lisade kaustas
Luunja Vallavalitsus	A. Anderson, vallavanem	29.03.2012, uuendatud 06.08.2014	Kooskõlastada planeeritud purde asukoht Jõekalda (kü tunnus 43201:003:0089) kü omanikuga	Eraldi lehel
Veeteede Amet	T. Kivimäe, hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja - peadirektori asetäitja kt	05.04.2012	-	Eraldi lehel
Kaitseministeerium	I. Pärnamäe, kaitseinvesteeringute asekanstler	13.04.2012	-	Eraldi lehel
Siseministeerium	R. Berting, osakonnajuhataja sisejulgeoleku asekanstleri ülesannetes	20.04.2012	-	Eraldi lehel
Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium	M. Priske, kanstler	03.05.2012	-	Eraldi lehel
Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon	R. Uiga, juhataja	07.05.2012, uuendatud 16.07.2014	-	Eraldi lehel
Keskkonnaministeerium	H. V. Seeder, põllumajandusminister keskkonnaministri ülesannetes	02.07.2012	-	Eraldi lehel
Tartu LV Kultuuriväärtuste teenistus	R. Metsallik, kultuuriväärtuste teenistuse juhataja - linnaarheoloog	15.08.2012	-	Põhijoonisel lisade kaustas
Tehnilise Järelevalve Amet	R. Uukkivi, peadirektor	17.08.2012	Arvesse võtta Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeeriumi, Veeteede Ameti ja Keskkonnaministri märkusi	Eraldi lehel
Huvitatud isik	Jüri Malinen, naaberkinistu (Jõekalda kü, tunnus 43201:003:0089) omanik	28.08.2012	-	Põhijoonisel lisade kaustas
Tartu LV Arhitektuuri ja ehituse osakond	Linnaarhitekt	17.09.2012, uuendatud 19.09.2014	-	Põhijoonisel
OÜ Ihaste Gaas	M. Tidor, juhataja	02.10.2012; uuendatud 02.05.2014	-	Tehnovõrkude joonisel, uuendus lisade kaustas

JOONISED

- Joonis 1.** Situatsiooniskeem M 1:10000
- Joonis 2.** Olemasolev olukord M 1:1000
- Joonis 3.** Linnaehitusliku analüüsi joonis M 1:4000
- Joonis 4.** Põhijoonis M 1:1000
- Joonis 5.** Maakasutus ja kitsendused M 1:1000
- Joonis 6.** Tehnovõrgud M 1:1000
- Joonis 7.** Vertikaalplaneering M 1:1000
- Joonis 8.** Lõiked