



AS K&H, Turu 45 D, 50106 Tartu, reg nr 10241710

Tel: 730 8100; e-post: kh@askh.ee

Töö nr: 1852DP09

Arhiivi nr: A – 1852

Tellijad: Luunja Vallavalitsus;

Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

VÄIKELOHKVA MAAÜKSUSE JA SELLE LÄHIALA NING NÕLVAKU TN 1, NÕLVAKU TN 2, NÕLVAKU TN T17 JA NÕLVAKU TN 19 KRUNTIDE DETAILPLANEERING

Projektbüroo juhataja

Olev Saago

.....

Projektijuht

Heiki Kalberg

.....

Tartu
2010



Sisukord

1.	<i>Planeeringu koostamise alused ja eesmärk</i>	2
2.	<i>Alusplaan</i>	2
3.	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	2
4.	<i>Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	3
5.	<i>Planeeritud ala kruntideks jaotamine</i>	3
6.	<i>Krundi ehitusõigus</i>	4
7.	<i>Krundi hoonestusala piiritlemine</i>	4
8.	<i>Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus</i>	4
9.	<i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	7
10.	<i>Kujud</i>	8
11.	<i>Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad</i>	8
11.1.	Üldosa	8
11.2.	Veetorustik, hüdrandid	9
11.3.	Reoveekanaliseerimine	9
11.4.	Sademeveekanaliseerimine	9
11.5.	Kaugküte	10
11.6.	Elektrivõrk	11
11.7.	Sidevõrk	12
11.8.	Välisvalgustus	13
12.	<i>Keskkonnanõuanded planeeringuga kavandatu elluviimiseks</i>	13
13.	<i>Arhitektuurinõuanded ehitistele</i>	13
14.	<i>Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</i>	14
15.	<i>Servituutide seadmise vajadus</i>	15
16.	<i>Omavalitsuse piiri muutmine</i>	15
17.	<i>Rakendamine</i>	15
18.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel</i>	16
19.	<i>Joonised</i>	17



1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesolev detailplaneering koostatakse ühise detailplaneeringuna Tartu linnas ja Luunja vallas, kehtestajateks on mõlema omavalitsuse volikogu. Planeeritud ehitusõigus paikneb planeeringu koostamise ajal mõlemas omavalitsuses.

Planeeringu lähtedokumentideks on:

- Luunja Vallavolikogu 29. veebruari 2006. a otsus nr 6-7;
- Tartu Linnavolikogu 17. detsembri 2010. a otsus nr 30.

Käesoleva detailplaneeringu tellijateks on Luunja Vallavalitsus ja Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Detailplaneeringuala asub Tartu- Räpina- Värska maantee, Nõlvaku tänava äärsete korterelamute, ja Aiandi tee korterelamute vahelisel alal. Planeeringuala suuruseks on ca 15 ha.

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

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

2. Alusplaan

Alusplaaniks on võetud AS K&H Geodeesiabüroo poolt 2006. aastal mõõdetud töö nr 06G4745 ja on kasutatud Tartu Linnavalitsuse ning AS-i K&H geodeesiabüroo arhiivimaterjali.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piirneb riigimaanteega T45 Tartu- Räpina- Värska, Nõlvaku tänava äärsete elamute ja Luunja vallas olevate elamutega. Alal asub erinevaid tehnovõrguliinisid – kõrgepinge õhuliinid, maa-alused kaabelliinid, veetorud, sademeveetorud jms. Planeeringuala lõunaosas asuvad III kategooria kaitsealused taimed – balti sõrmkäpp.

Planeeringualal puudub hoonestus va garaaž krundil Jüriöö 4. Tegu on elamutevälise teedeäärse ja kõrgepingeliinialuse maaga. Planeeringualal asuvad lisaks haljasaladele ka isetekkelised aiandid.

4. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb põhjaküljest Tartu- Räpina- Värskas riigimaanteega. Maanteest põhjapool asuvad madalhoonestusena kauplus, elamud ja 110 kV alajaam. Tartu- Räpina- Värskas riigimaantee plaanitakse planeeringuala piires laiendada 2+2 sõidurajaga teeks. Planeeringualast idas asuvad kahe- ja viiekorruselised elamud ning kahekorruselised garaažid. Planeeringualast lõunas on ehitatava idaringtee jaoks tänavakoridor ja üks madalhoonestusega tööstuslik ala. Planeeringualast läänes asuvad korterelamud kõrgusega 6-9 korrust ning 2-korruselise õppehoone. Läbi planeeringuala kavandatakse Tartu linna idapoolset ringteed, mis on 2+2 sõidurajaga transiittee – nimetatud teelt ei toimu juurdepääsu kruntidele. Kavandatav tee tekitab kogu alale nn müüriefekti – tõenäoliselt kujuneb sellest Tartu linna ruumiline piir – sellest seespool on linn, väljaspool vald. Linna administratiivne piir läheb risti läbi planeeringuala, seda on vaja korrigeerida, et piir ei läbiks hoonet.

Planeeringuala piirneb linnast väljuva maanteega ja linna ümbritsema hakkava ringteega ning nimetatud kahte olulist teed ühendava liiklussõlmega. Nimetatud teedelt tuleb juurdepääs planeeringualale läbi Nõlvaku tn ja Tartu- Räpina- Värskas mnt ristmiku. Nõlvaku tänavalt toimub liikluse jaotumine korruselamute vahelisele alale ja Mõisavahe tänavale. Planeeringualale suubub Mõisavahe jalakäijate kiir, mis on korterelamute vaheline kergliiklustee ja ühendab Nõlvaku tänavat Kalda teega.

Luunja valla üldplaneeringus ei ole idapoolse ringtee jaoks praegu planeeritud asukohta planeeritud, koostamisel on Luunja valla üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering.

5. Planeeritud ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga määratud kruntide jagamine ja liitmine on esitatud põhijoonisel ja maakasutuse joonisel. Maakasutuse joonisel on eraldi välja toodud ka krundi jagamisega seonduva maakorraldusliku vaheetapi piirid. Vastavalt vajadusel on lubatud liita erinevaid krunte kokku üheks krundiks liites sel juhul ka ehitusõiguse. Planeeringu kehtestamise eelses seisus esineb katastriüksustel ülekattumist (üks maaosa on kahe katastriüksuse koosseisus).



6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonise ehitusõiguse tabelis.

Hoonete suurim lubatud kõrgus on esitatud suhtelise kõrgusena – hoone suurim lubatud kõrgus arvestatuna soklist.

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hooneid on lubatud ehitada ainult planeeritud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Ehitise suurim lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Hoonestusalasse on lubatud ehitada ka rajatisi ning istutada haljastust.

Bussiootepaviljonid ja võimalik bussijuhtide tualett krundil Mõisavahe 34a ei ole esitatud hoonestusaladena, kuna tegemist ei ole üle 20 m² suuruste ehitistega.

8. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Sõidutee ja parkla ehitamine on lubatud põhikaardil esitatud sõidutee ja parkla ning hoonestusala tingmäärgiga alasse.

Krundil Pos 4 ja planeeringuala vahetus naabruses on idapoolse ringtee lahendus vastavalt Ramboll Eesti projektile 2010. a juuni alguse seisuga. Idapoolselt ringteelt puudub otsene juurdepääs planeeritud alale. Idapoolselt ringteelt on võimalik pääseda planeeritud alale läbi Tartu- Räpina- Värskä maantee ja Nõlvaku tänava kaudu.

Nõlvaku tänav on planeeritud uude asukohta – lähemale korterelamutele. Nõlvaku tänav on planeeritud 7 m laiuse sõiduteena, millel on 3,5 m laiused puudega haljasribad ja 3,5 m laiused kergliiklusteed (lubatud jalakäijate ja jalgratturite liiklus) mõlemal pool sõiduteed. Projekteerimise staadiumis võib kergliiklustee ja haljasriba laiuseid korrigeerida vastavalt vajadusele – kõrghaljastust projekteerimisel vähendada ei tohi. Nõlvaku tänavalt on juurdepääsud nii korterelamutele kui ka planeeritud kaubanduskeskuse parklasse, ristmikel on võimaldatud kõik pöörded. Nõlvaku tänava suurimaks lubatud kiiruseks on



planeeritud 40 km/h. Liikluse rahustamiseks on planeeritud kolm ringristmikku - kaks kaubanduskeskuse parkla sissesõitudele ja üks korterelamute vahelisele alale pääsemiseks. Ringristmikud tuleb ehitada sellised, et need võimaldavad ka busside liikumist. Nõlvaku- Mõisavahe- Soojuse tee ristmiku lahendus täpsustada projekteerimisel, sõltuvalt idapoolse ringtee tööprojekti lahendusest on lubatud ringristmiku asemele ka neljakülgse ristmiku tegemine. Alates krundi Pos 2 kirdepoolsest juurdepääsust kuni Mõisavahe ja Soojuse tänava ristmikuni tuleb Nõlvaku tänaval keelata veoautode liikumine. NB! Nõlvaku tänav ja Pos 2 ning Pos 3 kruntide parkla tuleb projekteerida koos, et tagada parkla ja tänava vertikaalplaneeringu kooskõla, vajadusel tuleb teha parkla osas tugimüür.

Pos 2 ja Pos 3 asuva kaubanduskeskuse krundile on planeeritud 4 juurdepääsu. Kaubanduskeskuse tagune alajaama teenindusteel on lubatud vaid alajaama teenindavate sõidukite sõitmine, muu liiklus on seal keelatud. Parklad on planeeritud maa peale ja kaubandushoone katusele (lubatud on ka parkla tegemine hoone alla), kokku on planeeritud 681 parkimiskohta: 300 kohta katusele; 62 kohta läänepoolsesse parklasse ja 319 kohta lõunapoolsesse parklasse. Lisaks on läänepoolsesse parklasse planeeritud kaks busi parkimiskohta. Krundi Pos 3 lõunapoolsesse nurka on planeeritud täiendav 24-kohaline parkla, lisaks võib parklana kasutada ka lõunapoolset hoonestusala. Projekteerimise käigus võib planeeringus esitatud parkimislahendust muuta: minimaalne parkimiskohtade arv peab olema vähemalt 1 parkimiskoht 50 m² kaubanduspinna kohta. Puuetega inimeste parkimiskohad tuleb projekteerida hoone sissepääsude juurde arvestusega 1 puuetega inimese parkimiskoht 50 parkimiskoha kohta. Kaubanduskeskuse katusele sõitmiseks on planeeritud ramp hoone idakülge. Iga 10 parkimiskoha kohta peab olema parklas vähemalt üks puu. Kahe hoonestusala vahelises parklaosas tuleb parkimislahenduse muutmisel arvestada põhijoonisel esitatud põhimõtet – seda nii puude paigutuse ja arvu kui ka parklat teenindava kergliiklustee osas.

Mõisavahe 45 ja Mõisavahe 46 hoonete esisel on planeeritud parkla laiendus vastavalt OÜ Rapirasa eelprojektile. Lisaks on planeeritud korterelamutele juurdepääsuks uus kahesuunaline juurdepääsutee Nõlvaku tänavale.

Krundil Pos 8 on kvartalisisene juurdepääsutee garaažidele ja elamutele. Juhul, kui see tee ehitatakse ümber suuremat piirkonda teenindavaks juurdepääsuteeks või jaotustänavaks, siis tuleb tee äärde ehitada ka kõnni- või kergliiklustee. Kõnni-



või kergliiklustee laius tuleb määrata projekteerimistingimustega vastavalt muudatuste eesmärgile ja mahule.

Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud jalgrattaparkla kaubanduskeskuse läänepoolse sissepääsu juurde. Kruntide lõunapoolse hoone projekteerimisel tuleb ka selle juurde projekteerida jalgrattaparkla. Rattaparklas peab olema võimalus lukustada jalgratta raam hoidiku külge, mitte ainult esi- või tagaratta külge. Jalgrattaparkla tuleb eraldada autoparklast füüsilise tõkkega (eraldusriba, piire, pinnasvall, poom, postid jne) ning see peab olema hästi valgustatud/ videovalvega vähendamaks vargusi. Jalgrattaparkla on planeeritud kaubanduskeskuse hoone ühe seina ulatuses, sinna tuleb teha vähemalt 46 parkimiskohta. Kui kaupluse kasutamisel on näha vajadus täiendavate rattaparkla kohtade järgi, siis tuleb neid vastavalt vajadusele juurde teha. Võimalikke täiendavaid jalgrattakohti saab panna kaupluse läänekülge.

Tartu- Räpina- Värska maantee serva tuleb teha maanteega paralleelne kergliiklustee. Ka planeeringuala idaserva tuleb teha kergliiklustee. Mõisavahe tänava ja Luunja valla poolse kergliiklustee ühendamiseks tuleb teha kergliiklustee üle idaringtee. Kõigi nimetatud kergliiklusteede asukohad on tinglikud, täpsed asukohad ja tehnilised ning arhitektuursed parameetrid tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Kohtades, kuhu tulevad ülekäigurajad või ristub jalakäigutee/kergliiklustee sõidutee/parklaga, tuleb tee tasapind projekteerida sõidutee ja kõnnitee vahelisele kõrgusele ning kasutada mõlemast teest erinevat materjali või teist tooni tõstetud pinna paremaks tähistamiseks.

Kohtades, kus sissepääs krundile läheb üle kergliiklustee, tuleb:

- sissepääsutee tuua kergliiklustee tasapinda – kergliiklustee pikiprofiil peab jääma samaks;
- võimaldada kergliiklusteel liikujale eesõigus, sissepääsude ristumine kergliiklusteega tuleb vastavalt liikluseeskirjale ka tähistada.

Kui kergliiklustee pikiprofiilis tee tasapind muutub, peab üleminek olema sujuv, et jalgratturid seda kasutaksid – tihe astmetega tee on jalgratturile ebamugav ja jalgrattur hakkab kasutama sõiduteed. Parkla sademeveelahenduse projekteerimisel tuleb tagada, et inimeste käiguteele ei koguneks sademevesi.



Kruntidele Pos 6 ja Nõlvaku tn 5 tuleb ehitada põhijoonisel esitatud kohta kergliiklusteed piirkonna paremaks ühendamiseks bussipeatuse ja kaubanduskeskusega.

Teeprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes annab tänavamaalale kujunduslikult tervikliku lahenduse.

Mõisavahe 34a krundile on planeeritud busside lõpp-peatus, bussiparkla ja sõiduautode parkla 46 kohaga. Busside lõpp-peatuse osasse on õigus sõita vaid ühistranspordil, planeeritud parkla on kavandatud avaliku parklana. Kaubanduskeskuse läänepoolse sissepääsu juurde on planeeritud mõlemas sõidusuunas bussitasku.

Detailplaneeringuga ei suurendata teekaitsevööndi ulatust. Tegutsemine teekaitsevööndis toimub vastavalt teeseadusele.

9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide Pos 2 ja Pos 3 kahe hoonestusala vahelises parklas tuleb parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega vastavalt esitatule – puude arv ja asetuse põhimõte. Teistes krundi Pos 2 ja Pos 3 parklates võib projekteerimise käigus puude asukohti muuta – tagada tuleb nõue, et iga 10 parkimiskoha kohta krundil on vähemalt üks puu, seda nii kogu krundi kohta (sh ka katusel olevad kohad kaasata arvestusse, puid katusele istutama ei pea, vastavad puud tuleb istutada krundil mujale) kui ka vastava parkla osa kohta. Parkla servas olev puuderea tingmärk on tinglik, puude liik ja asukoht tuleb täpsustada haljastusprojektiga.

Nõlvaku tänaval tuleb istutada puud sõidu- ja kergliiklusteede vahele. Tänavamaal on esitatud puuderea tingmärk – esitatud kohta tuleb istutada puuderida või säilitada olemasolev puuderida, puu liik ja vahekaugus tuleb määrata haljastusprojektiga arvestades planeeritud tehnovõrkudest tulenevaid nõudeid. Puude soovitatav kasvukõrgus on 8...14 meetrit, okstevaba osa peab olema 2,2 meetrit maapinnast, et tagada külgnähtavus. Sõiduteeäärsete puude kaugus peab olema vähemalt 1,5 meetrit äärekivist (EVS 843:2003 on vastav nõue määratud 2 meetrit – vähendatud nõue on seetõttu, et praktikas õigustab 1,5 m ennast täielikult ja ei ole vajadust tänavaruumi liigselt laiaks ajada).

Kruntidel Pos 4, Pos 5, Pos 6, Nõlvaku tn 5, Nõlvaku tn 17 ja Mõisavahe 34a on esitatud tinglik kõrghaljastuse lahendus – istutada tuleb vähemalt sama arv puid, puude liik ja asukoht tuleb täpsustada haljastusprojektiga. Kruntidele Pos 5, Pos 6



ja Nõlvaku tn 5 on soovitatav panna ka põõsagruppe, selliseid, mida ka linnud saaksid elamiseks kasutada.

Raiutavaid puud ei ole detailplaneeringuga määratud – olemasolevate puude säilitamine või raiumine tuleb otsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Kruntidel Pos 1, Pos 5 ja Pos 6 on lubatud teha inimestele aktiivse puhkuse ala või pargiala – istutada haljastust, ehitada spordi või puhkerajatisi vastavalt vajadusele. Esitatud aktiivse puhkuse ala piir on tinglik – ala suurus täpne asukoht ja rajatavad elemendid tuleb määrata projekteerimise käigus.

Kõik istutatavad puud peavad olema vähemalt 3 meetri kõrgused. Haljastuse projekteerimisel arvestada ka hüdrantide ja välisvalgutuse rajamise vajadusega.

10. Kujad

Ehitiste vahelised kujad peavad vastama Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded.”

Kaubanduskeskuse hoone (suurem hoonestusala) tulepüsivusklass peab olema TP1, teise planeeritud hoone tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Tuletõrjevõhüdrandid tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele veetorustike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest. Planeeringus on esitatud tuletõrjevõhüdrantide ligikaudsed asukohad. Kõigil kruntidel tuleb tagada hüdrandi kaugus hoonest alla 150 meetri, vajadusel tuleb krundi siseselt rajada täiendavad hüdrandid.

11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

11.1. Üldosa

Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta vastavalt tehnovõrguvaldajalt tehnilised tingimused.

Kruntide siseselt on lubatud projekteerimisel muuta tehnovõrguliini asukohta.

Idapoolse ringtee ristumiskohtadel Tartu- Räpina- Värskä maantee ja Soojuse teega tuleb tehnovõrguliinide täpsed asukohad esitada idapoolse ringtee eelprojektiga.

Kõigi tehnovõrguliinide projekteerimisel tuleb võimalikud kaevukaaned projekteerida selliselt, et need mõjutaksid teel liiklejat võimalikult vähe –



kaevukaaned peavad asuma põhiliikluse rattavabas tsoonis (nt kaan on tee keskel või autorataste vahelisel alal).

11.2. Veetorustik, hüdrandid

Planeeritud krunte läbiv olemasolev Nõlvaku tn veemagistraal De 315 asemel tuleb ehitada Nõlvaku tänava alla uus veemagistraal. Olemasolevat torustikku ei tohi sulgeda ja likvideerida enne, kui on valmis ehitatud uus veetoru. Peale uue toru ehitamist ja tööle rakendamist on lubatud olemasoleva veemagistraali likvideerimine.

Kaubanduskeskuse kruntidele Pos 2 ja Pos 3 on lubatud teha üks liitumine veetorustikuga. Teise võimaliku krundile ehitatava hoone ühendamise veevõrguga tuleb teha läbi esimese hoone veemõõtja. Mõisavahe 34a võimaliku ehitatava bussijuhtide tualeti jaoks on lubatud üks veeühendus teha kas Nõlvaku tn või Mõisavahe tn veetorustikust. Veeühenduse asukoht tuleb täpsustada projektiga lähtuvalt tualeti võimalikust asukohast.

Nõlvaku tänavale uue torustiku ehitamisel tuleb ehitada tänavamaale ka hüdrandid tehnojoonisel näidatud ligikaudsetesse asukohtadesse. Hüdrantide vahekaugus ei tohi ületada 150 meetrit. Kaubanduskeskuse krundile tuleb selle kagunurga ligidusse tehnojoonisel näidatud ligikaudsesse asukohta ehitada krundisisene hüdrant.

11.3. Reoveekanaliseerimine

Kruntide Pos 2 ja Pos 3 liitumine reoveekanaliseerimisega tuleb teha Mõisavahe 32 ja 30B nurgal olevasse De 560 kanalisatsioonitorusse. Ehitatav kanalisatsioonitoru tuleb Nõlvaku tänava osas ehitada sõidutee alla ja Mõisavahe tänava osas jalgtee alla tehnoorkude joonisel esitatud asukohta. Mõisavahe 34a võimaliku ehitatava bussijuhtide tualeti jaoks on lubatud reoveekanaliseerimise ühenduse teha kas Nõlvaku tn või Mõisavahe tn kanalisatsioonitorustikust. Kanalisatsiooniyhenduse asukoht tuleb täpsustada projektiga lähtuvalt tualeti võimalikust asukohast.

11.4. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringu koostamise ajal on Nõlvaku tänaval sademeveekanaliseerimine, mis suubub Mõisavahe tänavasse.



Ehitatava Nõlvaku tänava krundi Pos 1 sademevesi tuleb juhtida olemasolevasse Mõisavahe tänava torustikku – samasse kohta, kuhu jookseb sademevesi ka enne planeeringu realiseerimist olemasolevalt Nõlvaku tänavalt.

Mõisavahe 34a krundi sademevesi tuleb juhtida Mõisavahe tänava torustikku.

Idapoolse ringtee krundi Pos 4 sademevesi tuleb ära juhtida tee äärde rajatava veejuhtmega vastavalt koostatavale eelprojektile Emajõkke.

Kaubanduskeskuse kruntide Pos 2 ja Pos 3 sademevesi tuleb juhtida piki idapoolse ringtee trassi Lammi tee äärest Emajõkke suubuvasse kraavi.

Ülejäänud kruntide osas ei muudeta sademevee ära juhtimise tingimusi.

Idapoolse ringtee trassi planeeritud kruntide Pos 2 ja Pos 3 sademeveejuhe tuleb juhtida pikki trassi lahtise kraavina kas:

- Mõisavahe 60 ja 63 majade tagant algava mõttelise jooneni, toruna Mõisavahe 60 ja 63 majade tagant Mõisavahe 69 detailplaneeringus kavandatud roheala mööda Kalda tee äärde, sealt pikki Kalda teed Lammi tee poole kuni olemasoleva truubini, kuskohast tuleb uue truubiga juhtida olemasolevasse kraavi või;
- Lammi teeni, toruna mööda Lammi tee äärt Kalda teeni, sealt kuni olemasoleva truubini, kuskohast tuleb uue truubiga juhtida olemasolevasse kraavi.

Kirjeldatud asukohad on esitatud ka skeemil tehnoõrkude joonisel. Vajadusel võib koostatav idapoolse ringtee projekt täpsustada sademeveejuhtme asukohta ja tingimusi. Kogu eesvool Lammi tee truubist Emajõeni tuleb korrastada.

Sademeveekanaliseerimise ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ka idapoolse ringtee sademevee kogustega, dimensioneerimine lahendada koos idapoolse ringtee projektiga.

Kõikidel juhtudel peab kruntidelt ära juhitav sademevesi vastama kehtestatud keskkonnanõuetele, vajadusel tuleb kasutada õli-, liivapüüduid.

11.5. Kaugküte

Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 tuleb projekteerida kaugküttetorustik Nõlvaku 13 maja juures olevast soojakambrist. Soojatorustik tuleb ehitada Mõisavahe tn jalakäijate kiire jalgteega paralleelselt kaubanduskeskuse soojasõlme. Võimalik Pos 3 teise hoone ehitamisel tuleb teisele hoonele teha kaugkütteühendus kaubanduskeskuse hoonest.



Tartu linna ja Luunja valla piiril olev kaugküttetorustik tuleb ümber ehitada vastavalt idapoolse ringtee eelprojektile.

11.6. Elektrivõrk

Planeeringualal asuvad erinevatele omanikele kuuluvad kõrge-, kesk- ja madalpinge kaablid ning õhuliin ja alajaam nr 353.

Olemasolev 110 kV õhuliin tuleb idapoolse ringtee välja ehitamisel osaliselt ümber ehitada maa-aluseks kaabelliiniks. Võimalik liini lõpupost, millest viiakse kaabel maasse ning võimalik maakaabli koridor Anne alajaamani on esitatud tehnovõrkude joonisel. Juhul, kui krundile Pos 3 kavandatavat kaubanduskeskust soovitakse ehitada olemasolevale õhuliinile ligemale kui 11 m liini teljest, tuleb õhuliin ümber ehitada vastavalt eespool kirjeldatule juba enne idapoolse ringtee ehitamist. Ka ehitamisel liini teljele mitte ligemale, kui 11 m, tuleb liini kaitsevööndis tehtav tegevus kooskõlastada võrgu valdajaga.

Planeeringuala keskelt läbi minevad keskpinge kaablid (Anne-Jaotuse liini kaablid ja Anne-Annevee kaablid) tuleb ümber tõsta vastavalt tehnovõrkude joonisel esitatule. Piki idapoolset ringtee äärt ehitatavad uued Anne-Annevee kaablid tuleb paigutada väljapoole idapoolse ringtee teemaad ja nõlvasid. Parkla ja tee alla jäävad 10 kV kaablid (tk-4) näha ette paigaldada parkla pinnast vähemalt 1,0 meetri sügavusele A-klassi kaablikaitsetorudesse. Ristumisel planeeritava Idaringteega tuleb 10 kV kaablid paigaldada vähemalt 1,0 meetri sügavusele teepinnast (sh ka projekteeritud idapoolse ringtee teepinnast) A-klassi kaablikaitsetorudesse. Ristumistel idapoolse ringteega tuleb projekteerimisel arvestada tee vertikaalplaneeringuga.

Kruntide Pos 2 ja Pos 3 toiteks tuleb ehitada alajaam. Alajaam tuleb paigutada planeeritud hoonestusalale eraldiseisvana vähemalt kahe meetri kaugusele põhihoone seinast. Krundi igakordsel valdajal tuleb tagada võrguettevõttele ööpäevaringne vaba juurdepääs, sh mehhanismidega, alajaamale. Uue 10/0,4 kV planeeritud alajaama toide tuleb võtta sisselõikena Anne- Sõõmu 10 kV kaablistse. Kruntide Pos 2 ja Pos 3 elektrivarustus tuleb võtta planeeritud alajaamast 0,4 kV jaotla erinevatest sektsioonidest. Liitumispunktid jäävad alajaama 0,4 kV jaotlatesse tarbija toitekaablite otstele. Planeeritud peakaitse nimivool on 3x1600 A. Lisaks krundi nimetatud kruntidele on võimalik uuest planeeritud alajaamast teha idapoolse ringtee ja Tartu- Räpina- Värskä maantee valgustuse liitumine.



Nõlvaku tänava välisvalgustuse liitumine on võimalik teha alajaamast nr 303 aadressil Nõlvaku tn 3a. Juhul, kui Mõisavahe tn 34a krundi tarbeks on vajalik lisaks välisvalgustusele täiendavat voolu, siis tuleb see võtta alajaamast nr 221 aadressil Mõisavahe 45a. Liitumispunkt peab jääma krundi piirile.

Eespool kirjeldamata kruntide ja alajaama nr 353 osas jääb elektrivarustus samaks.

Tartu- Räpina- Värska maantee ja idapoolse ringtee ristumise piirkonnas tuleb olemasolevad Tartu- Räpina- Värska maantee äärsed elektrikaablid ümber ehitada sillale rajatavatesse kaablitunneli(te)sse. Täpne plaanilahendus tuleb määrata idapoolse ringtee eelprojektiga.

Planeeringus määratud olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub ümberehitusest huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada vastava võrgu valdajale kirjalik taotlus. Kõik peale detailplaneeringu kehtestamist koostatud tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada vastava võrgu valdajaga.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab OÜ Jaotusvõrk elektrivõrgu kuni liitumispunktideni (liitumispunktid kaasaarvatud).

11.7. Sidevõrk

Planeeringualal asub mitmeid sidekaableid ja sidekanalisatsioon.

Kruntide Pos 2 ja Pos 3 sideühendus tuleb teha planeeringuala loodenurgas olevast sidekaevust (vt tehnovõrkude joonis).

Tartu- Räpina- Värska maantee ja idapoolse ringtee ristumise piirkonnas tuleb olemasolevad Tartu- Räpina- Värska maantee äärsed sideliinid ümber ehitada sillale rajatavatesse kaablitunneli(te)sse (3 vähemalt 100 mm-st siledat toru). Täpne plaanilahendus tuleb määrata idapoolse ringtee eelprojektiga.

Tartu linna ja Luunja valla piiril olev sidekanalisatsioon tuleb ümber ehitada sillale rajatavatesse kaablitunneli(te)sse (4 vähemalt 100 mm-st siledat toru). Täpne plaanilahendus tuleb määrata idapoolse ringtee eelprojektiga.

Viaduktidele planeeritud sidekaablite osas tuleb enne ehitamist kirjalikult kokku leppida viaduktide ja sidekaablite hooldamise küsimustes.

Olemasoleva sidevõrgu ümberehitus toimub ümberehitusest huvitatud isiku kulul.

11.8. Välisvalgustus

Nõlvaku tänavale tuleb rekonstrueerimisel ehitada tänava välisvalgustus. Välisvalgustuse rajamisel võib puudereas asendada puu valgustiga paremaks tänava kergliiklustee ja sõidutee valgustamiseks; tulenevalt valgustuslahendusest tuleb määrata täpne puude asukoht. Idapoolse ringteega planeeritud osale tuleb välisvalgustus rajada vastavalt idapoolse ringtee eelprojektile. Võimalikud välisvalgustuse toitekohad on alajaam nr 303, 221 ja krundile Pos 3 rajatav uus alajaam.

Krundile Mõisavahe 34a tuleb ehitada nõuetekohane välisvalgustus. Võimalik ühendamine olemasoleva välisvalgustusvõrguga, Nõlvaku tänava välisvalgustusvõrguga või alajaama nr 221.

Kruntide Pos 2 ja Pos 3 välisvalgustuse toide tuleb võtta vastavalt krundilt. Kõik krundisisesed jalgteed ja parklad tuleb valgustada.

Kõik ülekäigurajad ja võimalikud jalgrattateede ristumised sõiduteega, nii kruntide sisesed kui avalikul tänaval olevad, tuleb valgustada. Valgustuse projekteerimisel tuleb arvestada, et ka sõidutee ülekäigurajale või kergliiklustee ristumisele liginev inimene peab näha olema.

12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Kaubanduskeskuse teenindamiseks vajalikud jäätmekogumiskohad tuleb teha hoone lääneküljes olevale parkla- ja laadimisalale. Jäätmekogumiskoht peab olema kujundatud esteetiliselt tänavatelt ja Tartu- Räpina- Värska maanteelt vaadatuna. Avalik pakendite kogumise konteiner tuleb panna parkla serva hoone idaosas või lääneosas.

Parklast sademeveekanaliseerimise või pinnasesse juhitud sademevesi peab vastama vastavatele kehtestatud nõuetele.

Planeeringuala lõunaosas olevatel III kaitsekategooria balti sõrmkäpa leiukohtades ei tohi muuta taime elukoha tingimusi ega kahjustada mingilgi viisil isendeid.

13. Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda



väärtustav. Kaubanduskeskuse hoonel projekteerimisel tuleb korraldada vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursiga tuleb anda lisaks hoone välislahendusele ka jalakäijate ala, parklate, reklaamposti, valgustite ja väikevormide materjali- ning vormilahendus.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada esinduslikke kvaliteetseid materjale - puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli, plekki, plastmassi ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale, profiilplekki.

Hoone ventilatsioonivahendid peavad olema Tartu- Räpina- Värska maantee poolses küljes ja esteetiliselt kujundatud/varjatud.

Mõisavahe jalakäijate kiire teljele võib ehitada kaubanduskeskuse parklasse reklaamposti. Reklaampost peab kokku sobima keskuse arhitektuuriga, posti kõrgust ei piirata.

Võimalike bussiootepaviljonide ja Mõisavahe 34a krundile bussijuhtide tualeti tegemisel tuleb samuti arvestada eespool esitatud arhitektuurinõudeid.

Kaubanduskeskuse hoone tuleb projekteerida selliselt, et konstruktiivne lahendus (vundament ja idaringtee poolne sein) võimaldab hiljem ehitada süvendis Tartu linna idapoolse ringtee koos teed teenindavate rajatistega. Hoone ehitusprojekti tuleb esitada konstruktiivsed lõiked koos idaringtee äranäitamisega.

14. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

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

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

- ✓ jälgitavus (videovalve), sh kõigi rattaparklate videovalve;
- ✓ parklate ja ülekäiguradade valgustus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ atraktiivsed materjalid, värvid;



- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- ✓ üldkasutatavate alade korrashoid.

15. Servituutide seadmise vajadus

Kõigile tee ja tänavamaa kruntidele on planeeritud avalikus huvides kasutatavate tehnovõrkude talumiskohustus. Planeeringualal on servituutide ja avalikus huvides kasutatavate tehnovõrkude talumiskohustuse seadmise vajadus väljaspool transpordimaa krunte vastavalt tabelile 1.

Tabel 1. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 2, Pos 3	Elektrivõrgu valdaja, sidevõrgu valdaja, kanalisatsioonivõrgu valdaja	Talumiskohustus
Pos 5	Elektrivõrgu valdaja erinevad), sidevõrgu valdaja Jüriöö 4, Pos 7	Talumiskohustus Teeservituut realservituudina – annab õiguse ehitada valitseva kinnisasjani servituudi ulatuses tee ja teed teenindavad tehnovõrgud.
Pos 6	Elektrivõrgu valdaja, küttevõrgu valdaja	Talumiskohustus
Mõisavahe 34a	Sidevõrgu valdaja	Talumiskohustus

16. Omavalitsuse piiri muutmine

Tulenevalt idapoolse ringtee projekteerimisest ning sellest lähtuvalt ka kaubanduskeskuse hoonestusala planeerimisest Luunja valla ja Tartu linna piirile on planeeringuga esitatud võimalik uus omavalitsuste vahelise piiri ettepanek. Piiri muudetakse selliselt, et kaubanduskeskus koos idapoolse ringteega jääb Tartu linna koosseisu.

17. Rakendamine

Kogu ehitusprotsessi käigus tuleb tagada Nõlvaku tänava avatud liiklus – ehitamise võimalikud etapid peavad olema vastavalt kavandatud.

Tehnovõrguliinide ümber tõstmine tuleb teha asjast huvitatud isiku kulul.

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



18. Koostöö planeeringu koostamisel



19. Joonised