



TEGURI 37B, TARTU 50107
TEL.: 7300 310
FAKS: 7300 315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR S 174

**RÕÕMU TEE 1 KRUNDI JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

KÖIDE I – SELETUSKIRI JA KAARDID

Objekti asukoht: TARTU LINN, RÕÕMU TEE 1 KRUNT

Tellijä: RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUS

Rõõmu tee 2, Tartu Tel. 67 67 430

*TOOMAS MENDELSON
Toomas.Mendelson@rmk.ee*

Töö täitja: KOBRAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija:

MIHKEL LEMBER

Planeerija:

MEELIS TAPO

TARTU 2009

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	4
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERINGUALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	4
1.2. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	4
1.3. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID	4
1.4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	8
4. PLANEERIMISETTEPANEK	9
4.1. ÜLDKONTSEPTSIOON	9
4.2. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	9
4.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS	9
4.4. KRUNTIDE HOONESTUSALADE PIIRITLEMINE	10
4.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
4.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
4.7. EHITISTEVAHELISED KUJAD	14
4.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	15
4.8.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	15
4.8.2. VEEVARUSTUS	15
4.8.3. TULETÕRJE VEEVARUSTUS	16
4.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	16
4.8.5. SIDEVARUSTUS	17
4.8.6. GAASIVARUSTUS	17
4.8.7. SOOJAVARUSTUS	17
4.8.8. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOONDTABEL	17
4.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	18
4.10. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	18
4.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	18
4.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
4.13. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	19
4.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	19
4.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	19
KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	20
4.16. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTED	21
5. KAARDID	22
5.1. SITUATSIOONISKEEM 1:10 000	23
5.2. OLEMASOLEV OLUKORD 1:1000	24
5.3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:5000	25

5.4. KRUNDIJAOTUSKAVA M 1:2000	26
5.5. PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:1000	27
5.6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING 1:1000.....	28
5.7. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED 1:1000	29

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeringuala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 15.05.2007 korraldus nr 612 "Rõõmu tee 1 krundi ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine".

Planeeringuala pindala on ca. 32,5 ha ja suurima osa sellest moodustab Rõõmu tee 1 maaüksus. Maaüksuse omanik on Riigimetsa Majandamise Keskus (kontaktisik Toomas Mendelson, tel 67 67 430, e-post Toomas.Mendelson@rmk.ee). Maatüki pindala on 311 553 m² ning katastritunnus 79515:019:0002. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 95% alast üldkasutatav maa ja 5% tootmismaa.

Lisaks jääb planeeringualasse krunt aadressiga Rõõmu tee 22a (79515:018:0003, tootmismaa) ja osaliselt ka Rõõmu tee 1 krundiga vahetult külgnevad maaüksused: Jaama tn 120 (79515:019:0003, üldkasutatav maa) ja Rõõmu tee 1T (79515:019:0004, transpordimaa).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Rõõmu tee 1 maaüksuse kruntimine eri funktsiooniga osadeks ja ehitusõiguste määramine haldushoone, müügipaviljoni ja kasvuhoonete ehitamiseks ning osade olemasolevate hoonete lammutamiseks/rekonstrueerimiseks. Detailsem lahendus koostatakse ca. 6-7 ha kohta planeeringuala lääneosas, ülejäänud maa-alal nähakse ette ainult kruntimine. Planeeritavatele kruntidele kavandatakse vajaduse korral juurdepääsud ja parklad. Samuti annab planeering lahendused liikluskorralduse kavandamiseks, haljastuse ja heakorra planeerimiseks ning hoonete tehnovõrkudega varustamiseks.

1.2. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrusega nr 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavalitsuse 26. oktoobri 2006. a korraldusega nr 27 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (liitsents 170 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr S 231), mõõdistatud juulis 2007. Alusplaani on täiendatud AS Fortum Tartu poolt paigaldatud kaugkütte torude teostusmõõdistusega ja eemaldatud esialgselt aluselt soojatorustike rajamisel likvideeritud puud. Samuti on ümberpaigutatud mõned soojatorustikule ette jäänud valgustuspostid.

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid planeerijad Mihkel Lember ja Meelis Tapo ning kontrollis Ene Kõnd.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu linna kirdenurgas, Jaamamõisa linnaosas, piirnedes idast Luunja vallaga, lõunast Jaama tänavaga ning läänest Rõõmu teega. Enamus planeeringualast jääb krundi Rõõmu tee 1 piiridesse. Maakasutuse sihtotstarbe poolest on Rõõmu tee 1 maaüksus peaausjalikult üldkasutatav maa, vaid 5% maa-alast kannab tootismaa sihtotstarvet. Rõõmu tee 1 maaüksuse piirinaabrid koos katastritunnuse ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

- kirdes Radlovi (43201:001:0403, maatulundusmaa) ;
- loodes Ida tn 41 (79515:018:0018, tootismaa; elamumaa; üldkasutatav maa);
- läänes Rõõmu tee 10H (79515:018:0066, elamumaa),
 - Rõõmu tee 16/1 (79515:018:0017, elamumaa),
 - Rõõmu tee 16/2 (79515:018:0009, elamumaa),
 - Rõõmu tee 16/3 (79515:018:0008, elamumaa),
 - Rõõmu tee 16/4 (79515:018:0011, elamumaa),
 - Rõõmu tee 16/5 (79515:018:0007, elamumaa),
 - Rõõmu tee 16/6 (79515:018:0006, elamumaa),
 - Rõõmu tee 16/7 (79515:018:0005, elamumaa),
 - Rõõmu tee 16/8 (79515:018:0004, elamumaa),
 - Rõõmu tee 26 (79515:018:0012, elamumaa),
 - Rõõmu tee 22a (79515:018:0003, tootismaa – kuulub planeeringualasse);
 - Rõõmu tee 1T (79515:019:0004, transpordimaa – kuulub osaliselt planeeringualasse);
- edelas Jaama tn 120 (79515:019:0003, üldkasutatav maa – kuulub osaliselt planeeringualasse);
- kagus Jaama tn 122 (79515:019:0001, üldkasutatav maa)
- kagus Rahumäe kalmistu (43201:001:0020, üldkasutatav maa);
- idas Lohkva küla / Pajula (43201:001:0268, maatulundusmaa);
- idas Mure (43201:001:0269, elamumaa);

Rõõmu tee 1 maaüksus koosneb kahest eriilmelisest osast. Krundi läänekülje keskosas paikneb erineva sihtotstarbega ehitistest koosnev hoonekompleks, samal ajal kui ülejäänud krunt on kaetud istanduste ja teiste rohealadega. Krundi lääneosas paiknevad järgnevad hooned:

- seemikuhoidla (ehitisregistri kood 104033770, kasutamise otstarve ehitisregistri järgi tööstuse laohoone) – kahekorruseline plekist viilkatusega tellistest hoone, ehitusaluse pindalaga 705 m² (detailplaneeringu kohaselt hoone rekonstrueeritakse);
- valve-kontorihoone (104033771, üksikelamu) – kahekorruseline osaliselt krohvitud, osaliselt puitlaudisega viimistletud eterniidist viilkatusega hoone, ehitusaluse pindalaga 198 m² (hoone kas rekonstrueeritakse või lammutatakse);
- kemikaalide hoidla (104042164, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone, sealhulgas kasvuhoone) – ühekorruseline tellistest hoone, ehitusaluse pindalaga 135 m² (hoone rekonstrueeritakse);
- garaaž-angaar (104042165, muu transpordihoone) – ühekorruseline hoone tehnika ja seadmete hoidmiseks, ehitusaluse pindalaga 456 m² (hoone säilitatakse);
- vegetatsioonihoone (104042166, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone, sealhulgas kasvuhoone) – ühekorruseline tellistest hoone taimede paljundamiseks, ehitusaluse pindalaga 100 m² (hoone säilitatakse);
- kasvulava abihoonega (104042167, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone, sealhulgas kasvuhoone) – ühekorruseline hoone taimede kasvatamiseks, ehitusaluse pindalaga 186 m², kasvulavast on hetkeseisuga järgi ainult vundament, tellistest koosnev ja eterniidist viilkatusega abihoone on heas seisukorras (kasvulava rekonstrueeritakse);
- pumbamaja (104049680, pumbamaja, kaevumaja) – ühekorruseline tellistest hoone, ehitusaluse pindalaga 40 m² (hoone säilitatakse);
- sibulahoidla (104049681, muu tööstuse laohoone) – ühekorruseline osaliselt kivist ja osaliselt puidust hoone lillesibulate, pistokste säilitamiseks, ehitusaluse pindalaga 161 m² (hoone säilitatakse);
- kasvuhoone (104049682, kartuli-, köögivilja- või söödajuurviljahoidla) – ühekorruseline klaasist hoone taimede kasvatamiseks, ehitusaluse pindalaga 775 m² (hoone säilitatakse);
- katlamaja (ehitisregistrisse kandmata, hooneregistri kood 02009889) – ühekorruseline tellistest hoone, ehitusaluse pindalaga 1 029 m² (hoone rekonstrueeritakse);
- müügi-paviljon (ehitisregistrisse kandmata) – ühekorruseline puidust ajutine hoone, ehitusaluse pindalaga 23 m² (hoone lammutatakse);
- kütusehoone (ehitisregistrisse kandmata) – ühekorruseline tellistest hoone, ehitusaluse pindalaga 207 m² (hoone rekonstrueeritakse).

Lisaks paikneb krundil palju erinevaid kuure, katusealuseid ning teisi väiksemaid alalisi ja ajutisi kõrvalhooneid, mida ehitisregistrisse kantud pole. Krundile sissepääsuteest ning hoonetekompleksist lõuna pool paikneb ca. 3 000 m² suurune müügi-ala, mida kasutatakse kohapeal kasvatatud metsandus- ja aiandusala toodangu turustamiseks. Kohe müügiplatsi kõrval paikneb umbkaudu 5 000 m² suurune näidisteala, mis koosneb ilupuude ja põõsaste aiast ning roosiaiad.

Suurem osa maaüksusest on kaetud erinevate istandustega, on nii täismõõtmetes kuuse- ja männitukki, noorendikke kui ka istikute kasvualasid. Puude ja põõsaste liigivalik on kogu maaüksuse ulatuses väga mitmekülgne. Krundi sissesõidutee ja kontorihoonet ümbritsevad teed on ääristatud erinevate leht- ja okaspuuhekkidega ning krundi lõunaküljel Jaama tänava ääres paiknevad kõrged viirpui- ja kuusehekid. Krundi lääneservas, sissesõiduteest vahetult lõunas, asub paarikümnest puust koosnev paplisalu.

Krundil paiknevad hooned on omavahel ühendatud teedevõrgu ning erinevate platside abil. Ka istanduste ja taimelavade vahel paikneb sõidu- ja jalgteede võrgustik. Alal paikneb üks parkla, mis asub vahetult kontorihoone taga. Parklas on ruumi ca. 10 sõidukile.

Osaliselt planeeringualasse kuuluv krunt aadressiga Jaama tn 120 on kaetud hooldatud parkmetsaga.

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu looduskaitse all olevaid üksikobjekte. Kultuurimälestiste Riiklikusse Registrisse on kantud kagust planeeringualaga vahetult külgnev ajaloomälestis Tartu Rahumäe kalmistu.

Ala on eeskujulikult hooldatud, prügi ja bioloogilised jäätmed paiknevad selleks ettenähtud kohtades.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, langedes vähesel määral loode suunas. Mõõdistatud alal jäävad maapinna absoluutkõrgused vahemikku ca. 50,4 – 58,7 m. Rõõmu tee 1 maaüksuse madalaimas punktis, krundi läänepoolseimas nurgas, asub ligikaudu 1 800 m² pindalaga tiik, mida kasutatakse kastmisvee kogumiseks. Lisaks paiknevad tiigi ümbruses mitmed kraavid, mille abil liigvesi tiiki juhitakse. Väikesemõõtmeline veevõtutiik paikneb ka planeeringuala keskosas.

Tehnotrasside võrgustik on planeeringuala mõõdistatud osal küllaltki tihe. Elektri kaablite algus- või lõpp-punktiks on üldjuhul Rõõmu tee 22a krundil paiknev "Metsa" 10/0,4 kV alajaam. Sealt, planeeringuala läänekülje keskosast algavate kaablite abil saavad elektriühenduse nii planeeringualal paiknevad hooned kui ka planeeringuala kontaktvööndis Rõõmu tee ääres asuvad ehitised. Rõõmu tee 1 krundi juurdepääsutee on ääristatud tänavavalgustusega, lisaks on valgustatud olemasolev müügiala. Veevarustuse Rõõmu tee 1 maaüksusel tagab kohalik puurkaev, mis asub sissesõidutee ääres paiknevas pumbamajas. Puurkaevul on 50 m raadiusega sanitaarkaitseala. Veetorustik on rajatud ringsüsteemina ja varustab veega kõiki olulisemaid hooned (kontorihoone, katlamaja, kemikaalide hoidla, seemikuhoidla, kasvuhuone ning vegetatsioonihoone). Täiendavalt on maa-alale erinevate istanduste ja taimelavade tarbeks rajatud kastmissüsteemid. Kastmissüsteemid saavad vajaliku vee olemasolevast veetorustikust. Veega varustatud hoonetest kanalisatsioonitorustiku abil väljuv reovesi ning drenaažtorustikega haljasaladelt kogutud sademevesi juhitakse planeeringualalt lääne poole. Planeeringualal suuremad hooned on varustatud kaugküttega. Planeeringuprotsessiga samaaegselt paigaldatud soojatorud läbivad põhja-lõuna suunaliselt krundi Jaama tn 120 ja Rõõmu tee 1T. Seoses kaugkütteühenduse paigaldamisega kaotas oma funktsiooni planeeringualal paiknev katlamaja. Paralleelselt Rõõmu teega paiknevast sidekanalisatsioonist saavad sideühenduse katlamaja, kontorihoone ja seemikuhoidla. Lisaks paikneb planeeringualal palju vanu ja mittetöötavaid sidekaableid. Lääne-ida suunal planeeringuala läbiv gaasitorustik varustab gaasiga katlamaja ning vegetatsioonihoonet. Planeeringuala asukoht on näidatud kaardil 1, olemasolev olukord kaardil 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala lõunast piirav Jaama tänav on Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhitänavaks ning sellele langeb ka suurem osa piirkonna liikluskoormusest. Planeeringualaga külgnevas lõigus on tänav kahesuunaline ja nelja sõidurajaga. Nii jalakäijate kui mootorsõidukite juurdepääs planeeringualale on tagatud Rõõmu tee kaudu (kahesuunaline, kahe sõidurajaga). Liikluskoormus Rõõmu teel ei ole kuigi suur, tegemist on käänulise ja kohati kitsa tänavaga, mis teenindab ainult kvartaliseseid hooneid. Jaama tänava ja Rõõmu tee ristmik on reguleerimata. Rõõmu tee on ääristatud kasealleega, tee ääres puuduvad kõnniteed. Jaama tänaval on kõnniteed Jaama-Rõõmu ristmikust lääne suunas mõlemal pool sõiduteed ja ida suunas ainult lõunapoolsel teeserval, põhjapoolse ehk Rõõmu tee 1 krundi äärse teeserva kõrval kulgeb kitsas sissetallatud jalgrada, kõnniteeks läheb see üle alles Rahumäe kalmistu ees. Rõõmu tee 1 maaüksusest on Jaama tänav eraldatud kõrgete viirpuu- ja kuusehekkidega.

Planeeringuala ida- ja põhjaküljele on Tartu linna üldplaneeringu järgi planeeritud koridor Vahi tänava pikendusele. Perspektiivne tänav on määratud põhitänavaks ja peaks seetõttu oluliselt hajutama Jaama tänava liikluskoormust.

Planeeringualale lähimad Tartu linnaliini bussipeatused (Kivilinna peatus, Rahumäe-Nõlvaku suunas ja Rahumäe-Kalda tee suunas) asuvad planeeringualast 200 m raadiuses Jaama tänaval ja Kaunase puisteel.

Rõõmu tee 1 krundipiirist 150 meetri kaugusel edelas, teisel pool Jaama tänavat asub kauplus Kivilinna Keskus, selle taha jääb aga kuni üheksakorruselistest paneelramutest koosnev Kivilinna elurajoon. Vahetult krundi edelanurga kõrval, Jaama tänavast põhja pool asub ligikaudu kahehektarilise pindalaga park, mis koos planeeringuala lõunakülje hekkidega moodustab omamoodi puhverala üleminekul Kivilinna linlikult kõrghoonestusega alalt Rõõmu tee äärsele hajusamale ja madalamale hoonestusalale, kus puudub selge ehitusjoon ning ühtne arhitektuurne stiil. Lääne poolt külgneb ala üksikelaamute ning kahe- ja kolmekorruseliste kivist korterelamutega. Neist omakorda mõnevõrra kaugemal läänes paikneb ühekordsete hoonetega Jaamamõisa uuselamurajoon. Lisaks on Rõõmu tee 1 krundi läänepiiri vastas üks uus ridaelamu ning vahetult alaga külgnev ja krundipiiri sissesopistuv kahekorruseline garaažikompleks. Lääneküljel paiknevate hoonete vahel ja aedades on kasutatud rohkesti kõrghaljastust, samuti paikneb alal üks väike tiik. Loodest piirneb planeeringuala paljude väikeste peenramaade ja kasvuhoonetega (suurem osa neist on siiski maha jäetud). Aiamaid jätkub ka krundi põhjaküljele. Lisaks külgneb ala põhjast ja kirdest hooldamata ja kiiresti võsastuvate looduslike rohumaadega. Kaugemale ida poole jääb suur MTÜ Pajuvitsa poolt hallatav garaažikompleks. Kagunurgast külgneb planeeringuala Rahumäe kalmistuga ning sealt lõuna sihis liikudes tulevad esmalt vastu valvealune parkla ja seejärel Tartu Kivilinna Gümnaasiumi staadion.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud kaardil 3.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Üldkontseptsioon

Planeeringuala üldilmes suuri muutusi ei kavandata. Säilib endine kõrg- ja madalhaljastusega palistatud madalstihi hoonestus. Uued hooned planeeritakse võimalikult ruumisäästvalt ja seotakse ümbritseva looduskeskkonna ja linnaehitusliku stiiliga. Maa-ala korrastamise eesmärgil lammutatakse amortiseerunud ja tähtsuse kaotanud hooned, ülejäänud vajalikud hooned rekonstrueeritakse. Olulisemateks muutusteks maastiku ruumikasutuses on ühe 14-, ühe 35- ja ühe 50kohalise parkla rajamine. Selleks, et tehislikud pinnad maastikul domineerima ja visuaalset üldpilti häirima ei hakkaks, planeeritakse parklad mitmeosalistena ja rohke haljastusega liigendatult. Planeeringuga kavandatav lahendus tõstab ala külastavate inimeste hulka. Sellest kaalutlusest lähtuvalt on uusehitised planeeritud planeeringuala linnapoolseimasse ossa ja juurdepääsuteele võimalikult lähedale. Uute ehitiste kaugus Jaama tänavast on jäetud siiski piisavalt suureks, et tänavalt tuleva sõidumüra negatiivne mõju ei muutuks segavaks.

4.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Rõõmu tee 1 maaüksuse kruntideks jagamine ja uutele kruntidele maakasutuse sihtotstarbe määramine. Kokku moodustatakse 8 uut krunti, neist positsioon 8 on teistest oluliselt suurem, koosnedes peaaesjalikult erinevatest istandustest. Teised krundid on väiksemad ja seostuvad planeeringuala lääneosas paiknevate juba olemasolevate või sinna kavandatud hoonetega. Uute kruntide maakasutuse sihtotstarveteks kavandatakse maatulundusmaa, tootmismaa ning ärimaa. Teiste planeeringualasse jäävate kruntide sihtotstarbeid ei muudeta.

Lisaks viiakse planeeringu abil läbi krundipiiride korrigeerimine Rõõmu tee põhja-lõunasuunalise tänavalõigu idaservas. Ette nähtud piiride nihutamine võimaldab sinna rajada 10 m laiuse tänavakoridori. Uus krundipiir Rõõmu tee 1T maaüksuse ja kruntide Rõõmu tee 22 a, positsioon 2, positsioon 3 ja positsioon 4 vahel paikneb planeeritud tänava äärsel kõnnitee servast ca. 0,5 m ida pool. Krundipiiri nihkumise tulemusena kasvab Rõõmu tee 1T pindala 39 m² võrra.

Planeeringujärgset kruntide jaotust iseloomustab krundijaotuskava (kaart 4). Ülevaate planeeringu-eelsete ja -järgsete kruntide maakasutuse sihtotstarvetest annab maakasutuse koondtabel, mis on toodud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil (kaart 7).

4.3. Krundi ehitusõigus

Üks planeeringu peamisi eesmärke on uuele RMK haldushoonele ehitusõiguse määramine. Erinevate paikade võrdluses on uue haldushoone asukohaks valitud olemasoleva valve-kontorihoone (ehitisregistri kood 104033771) asukoht positsioonil 4. Planeeringuga jäetakse võimalus nii olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kui ka vana hoone lammutamiseks ja selle kohale uue hoone ehitamiseks.

Positsioonil 3 asub endine katlamaja (hooneregistri kood 02009889). Hoone kuulub planeeringu kohaselt rekonstrueerimisele. Ehitis uueks kasutamise otstarbeks on määratud tootmishoone.

Rekonstrueerimisele lähevad ka positsioonil 2 paiknevad seemikuhoidla (ehitisregistri kood 104033770) ja kütusehoidla (ehitisregistrisse kandmata) ning positsioonil 1 paiknev kemikaalide hoidla (104042164) ja positsioonil 6 paiknev kasvulava (104042167). Positsioonil 2 paiknevale seemikuhoidlale kavandatakse lisaks ca. 400 m² suurune juurdeehitus.

Positsioonile 5 lubab planeering ehitada kuni 4 kasvuhoonet. Ilmestamaks kasvuhoonete rajamise etapilisust on illustreerivalt kaartidel esitatud ainult kaks esimeses järjekorras rajatavat kasvuhoonet. Positsioonile 2 näeb planeering ette haagiste ja tootmistehnika hoiustamiseks mõeldud varjualuse rajamise. Ehituslikus plaanis on nii kasvuhoonete kui varjualuse puhul tegemist ajutiste rajatistega, mis ehitusluba ei vaja.

Positsioonil 7 paiknev müügipaviljon lammutatakse ning asemele ehitatakse uus ja suurem, samuti müügipaviljoni funktsiooniga kasvuhooone tüüpi kerghoone. Laieneb ka olemasolev müügiala (senise 3 000 m² asemel kuni 8 580 m²).

Lisaks lähevad planeeringu kohaselt ala korrastamise käigus lammutamisele mitmed planeeringuala erinevates osades paiknevad puitseintega ja tõrvapapist katustega lagunevad kuurid.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on antud planeeringu põhikaardil kruntide ehitusõiguse tabelis (kaart 5).

4.4. Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Kavandatavad hoonestusalad on seotud kas krundipiiride, olemasolevate hoonete, teede või tarade orientatsiooniga.

Kavandatud haldushoone hoonestusala paikneb olemasoleva valve-kontorihoone asupaigas. Kuna kavandatud hoone ehitatakse tõenäoliselt suuremana kui olemasolev, siis on hoonestusala paigutamisel arvestatud ka olemasolevat hoonet ümbritsevate puudega. Säilitamist vajavad eelkõige olemasoleva hoone lääneküljel paiknevad jugapuud ning hoone lõunaküljel paiknevad leinakask ja püramiidtamm. Uut hoonestusala on pikendatud ida suunas, kusjuures otsuse tegemisel on lähtunud eelkõige kaalutlusest, et hoone idaküljel paiknev kask on võrreldes teiste puudega vähemväärtuslik ja seetõttu võib sellest vajadusel loobuda. Lisaks nimetatud puudele liigendab hoonestusala kirdenurgas lubatavat ehitusala seal paiknev vene lehis.

Positsioonile 7 planeeritud müügipaviljoni paigutamisel on arvestatud olemasoleva müügiplatsi ja müügiala tara orientatsiooniga, paviljoni hoonestusala paikneb viimasest 5 m kaugusel, vahetult olemasoleva kruusakattega müügiplatsi kõrval. Kavandatud müügipaviljoni kohale ei jää kõrgväärtuslikku ja seetõttu säilitamist vajavat haljastust.

Positsioonidele 2 ja 5 planeeritud rajatiste ehitusala on kavandatud suuremate teede vahelisele haljasalale ja selle loomisel on eelkõige lähtunud kavandatud rajatiste mõõtmetest, sealjuures on hoonestusalast välja jäetud elujõuline kuusehekk. Uued kasvuhooned planeeritakse paralleelsetena olemasoleva kasvuhoonega. Positsioonile 2 kavandatud varjualune on planeeritud rajada olemasoleva kaarhalli kohale. Varjualune ehitatakse lammutatava kaarhalliga samas sihis ning kavandatud kasvuhoonetega paralleelselt.

Positsioonile 2 planeeritud seemikuhoidla juurdeehitus on kavandatud olemasoleva hoone põhjaküljele. Hoonestusala jälgib olemasoleva hoone mõõtmeid ja jääb ümbritsevatest teedest ca. 4 m kaugusele.

4.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub Rõõmu tee kaudu. Olemasoleva haldushoone juures paiknev juurdepääsutee säilib ja jääb toimima ligipääsuna krundile positsiooniga 7 ja seal paiknevale müügipaviljonile. Samuti säilitatakse olemasolevad juurdepääsud kruntidele positsioonidega 1 ja 2 Rõõmu tee põhjaosas. Lisaks neile rajatakse aga Rõõmu tee põhja-lõuna suunalisele lõigule veel kaks juurdepääsuteed. Esimene neist tagab juurdepääsu krundile positsioon 4 planeeritud haldushoonele ning teine krundil positsioon 3 paiknevale tootmishoonele. Ülejäänud uued krundid saavad oma juurdepääsud servituutide abil läbi eelpool nimetatud kruntide.

Käesoleva planeeringulahenduse raames lahendatakse detailselt ainult planeeringuala lääneosa. Selleks aga, et ülejäänud planeeringuala perspektiivseid arenguid samuti ruumiliselt suunata ja planeeringuala erinevaid osi seeläbi terviklikumat siduda, on antud planeeringu liikluslahenduse planeerimisel ajaliselt pisut kaugemale vaadatud ja paika pandud kogu planeeringuala läbivad tänavakoridorid. Alale on planeeritud kaks Rõõmu teelt alguse saavat tänavakoridori, esimene neist on sisuliselt Rõõmu tee ühe telje pikendus ja kulgeb uue haldushoone lõunaküljelt läbi planeeringuala kuni positsioon 8 idapiirini. Teine, esimesega paralleelne koridor, saab aga alguse Rõõmu tee põhjaosast. Mõlemad koridorid ulatuvad planeeringuala idapiirile kavandatud Vahi tänavaa pikenduseni. Planeeritud perspektiivsed tänavamaa piirid on pea kogu ulatuses 14 m laiused, vaid vahetult enne Rõõmu teega liitumist kitsenevad mõlemad tänavakoridorid olemasolevate hoonete ja väärtuslike haljastuselementide tõttu mõne meetri võrra. Laiemas osas koosnevad koridorid 6meetrisest sõiduteest, 3,5meetrisest kõnniteest ning nende vahele jäävast 3 meetri laiusest haljasalast. Lisaks on jäetud koridori kummalegi küljele kuni meetri lisaruumi võimalike laienduste tarvis. Kitsamas osas haljasriba puudub.

Planeeritud tänavakoridorid on kooskõlas Tartu üldplaneeringu magistraal- ja veotänavate võrgu arenguskeemiga ja nende eesmärgiks on välistada Jaama tänavalt planeeringualale uute liiklusohutuse seisukohast ebasoositavate juurdepääsude loomist. Seega tuleb uute arenduste kavandamisel planeeringuala idaosa ja neile uute juurdepääsude taotlemisel lähtuda just neist kahest koridorist. Juhul, kui planeeringuala idaosa väljaarendamine muutub aktuaalseks, on soovitatav kirjeldatud koridorid teemaana lahti kruntida ning määrata uutele tänavatele avalik kasutusõigus. Samuti võiks uued krundid liita Rõõmu teega. Planeeritud tänavakoridoridest tuleb lähtuda ka planeeringualaga külgneva Radlovi kinnistu tänavavõrgu planeerimisel, selliselt, et võimalikud tänavakoridorid ühilduksid ja et kavandatud Vahi tänavaa pikenduse kummalegi küljele planeeritavad mahasõidud paikneksid ruumis võimalikult kompaktselt.

Tulenevalt otsese vajaduse puudumisest ei sea planeering kohustust planeeritud tänavakoridoride terviklikuks väljaehitamiseks enne, kui planeeringuala idaosa arendamine on alanud. Küll tuleb aga kirjeldatud koridorid sellel otstarbel reserveerida ja võimalusel Rõõmu tee poolses osas planeeritud kujul nende realiseerimist ka alustada. Planeeritud tänavakoridorid on osaliselt toodud planeeringu

põhikaardil (kaart 5), aga täisulatuses ja koos üldplaneeringujärgse Vahi tänava pikendusega esitatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil (kaart 3).

Planeeringu järgi olemasolev Rõõmu tee rekonstrueeritakse. Tänavade edela-kirde suunaline sõidutee lõik laiendatakse 7 meetri laiuseks ja põhja-lõuna suunaline lõik ehitatakse välja 6 m laiusena. Edela-kirde suunalise tänavaharu pikenduse väljaehitamisel avalikuks tänavaks tuleb liiklusohutuse tagamiseks arvestada ka olemasoleva haldushoone taguse ristmiku ümberehitamise vajadusega. Rekonstrueeritava tänavamaa teekatteks on kogu ulatuses määratud asfalt. Kruntide siseselt on kõvakattega planeeritud positsioonidel 2, 3 ja 5 tootmishooneid ümbritsevad teed ja platsid, positsioonidel 4 ja 7 asuvad parklateed ning müügipaviljoni teenindavate veokite jaoks rajatud ringtee. Mujal säilib olemasolev olukord.

Planeering teeb ettepaneku osadel planeeringualaga seotud tänavalõikudel liikluskorralduse muutmiseks. Positsioon 2, 3 ja 4 kõrval paikneval Rõõmu tee põhja-lõuna suunalisel harul on ette nähtud liikluskorralduse reguleerimine liikluskäikudega 573 "Õueala" ning liikluse rahustamine künnistega. Künniste vahekaugused võiks olla ca. 50 m. Positsiooni 3 sissesõidutee vastas asuval Rõõmu tee 6 ja 14 hoonete vahelisel teelõigul on planeeritud keelata pikkade veoautode sissesõit ning paigaldada majadevahelise teelõigu otstesse liiklusmärgid 317 "Autorongi sõidu keeld".

Kavandatud haldushoone ja müügipaviljoni kõrvale on planeeritud mitmeosalised parklad, kus parkimisread on põimitud haljastusega. Väiksemamahulised parkimislahendid on näidatud ka positsioonidel 2 ja 3. Parkimiskohtade arvestus on toodud järgnevas tabelis.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus

Positsioon	Ehitiste maksimaalne võimalik suletud brutopindala	Parkimisnormatiiv*	Nõutav minimaalne parkimiskohtade arv**	Planeeritud parkimiskohtade arv
2	2 210 m ²	1/150	15	15
3	2 058 m ²	1/150	14	14
4	1 200 m ²	1/80	15	35
7	1 500 m ²	1/50	30	50

* Parkimisnormatiivide esitamisel on aluseks Eesti Standardi (EVS 843:2003) "Linnatänavad" parkimisnormatiivid (Kasutatud normatiivid 1/150 – tööstusettevõtte või ladu äärelinnas; 1/80 – uus, väikese külastajate arvuga, asutus äärelinnas; 1/50 – uus kauplus äärelinnas).

** Nõutav minimaalne parkimiskohtade arv = Brutopindala x Parkimisnormatiiv.

Planeeringuga kruntidele positsioon 4 ja 7 minimaalrõõudest oluliselt suurema parkimiskohtade hulga kavandamine on tingitud senise praktika käigus ilmnenust tegelikust parkimisvajadusest. Positsioonide 2 ja 3 parkimislahendus on esialgu veel tinglik ja lähtub hoonete mahtudest. Täpsem lahendus antakse projekteerimise käigus, kui on selgunud täpne parkimiskohtade vajadus.

Positsioonile 4 planeeritud haldushoone parkla suuruse arvestamisel on lähtutud eeldatavast hoones töötavate inimeste arvust — 35 töölisi. Seega, iga töötaja kohta üks parkimiskoht. Tegelikuses peaks see jätma piisava varu ka külaliste autodele. Kõik parkimiskohad on planeeritud sõiduautodele.

Positsioonile 7 kavandatud müügipaviljoni parkla puhul on erinevatele sõidukitele mõeldud parkimiskohtade varieeruvus suurem. Sõiduautodele on jäetud 42 kohta, väikesemõõtmeliste veokitele 7 kohta ning üks, müügipaviljonile lähim koht on reserveeritud invasõidukile. Sealjuures üks blokk sõiduautodele mõeldud parkimiskohti on paigutatud nii, et kaks parkimisrida asetsevad vastakuti, võimaldades sedasi järelkäruga sõidukitele kahe parkimiskoha ülest parkimist.

Kõigis parklates on sõiduautodele mõeldud parkimiskohtade mõõtmed 2,5 x 5 m. Veokite parkimiskohtade mõõtmed on 3 x 7 m ning invasõidukile mõeldud koha mõõtmed on 3,5 x 5 m. Parkimiskohtade vahelise manööverdamisala laiuseks on sõiduautode puhul planeeritud 7 m ning veoautode puhul 9 m. Kõik parklad on piiratud haljastatud aladega või põimitud haljassaarte ja –ribadega. Parklate planeerimisel on püütud maksimaalses ulatuses säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja kus otstarbekas, seal on planeeritud uut kõrghaljastust ka juurde istutada.

Jalakäijate ja jalgratturite huvisid silmas pidades on Rõõmu teele kavandatud kahepoolsed kõnniteed. Rõõmu tee edela-kirde suunalises lõigus on ühel pool teed jalgteel laiuseks 2 m ja teisepool 3,5 m (seal saab lisaks jalakäijale liikuda ka jalgrattur). Mõlemal pool tänavat jääb kõnnitee ja sõidutee vahele haljasriba, mis on kasvupinnaks alleena Rõõmu teed ääristavatele maarjakaskedele. Kõnniteed tuleb projekteerida selliselt, et puude oksad ei ulatuks kõnniteel liikujateni (vajadusel tuleb haljasriba laiendada). Põhja-lõunasuunalises lõigus, kus ka tänavamaa on meetrijagu kitsam, on kõnniteede laiuseks mõlemal pool tänavat 2 m ning mõlemas tänava servas paikneb jalgteel vahetult sõidutee kõrval. Kahepoolne kõnnitee ulatub Rõõmu tee põhjaosas paikneva ristmikuni, kus tee hargneb ja jätkub kummaski suunas ühepoolseks. Ühepoolsed 3,5 m laiused kõnniteed on planeeritud ka planeeringuala läbivate perspektiivsete tänavate äärde. Ca. 170 m pikkune ja 3,5 m laiune kõnnitee lõik on planeeritud Jaama tn 120 maaüksuse idapiirile, võimaldades seeläbi jalakäijale ja jalgratturile lühimat teed Rõõmu teelt Kivilinna kaupluse ja lähimate bussipeatusteni. Selle jalgteel rajamisel tuleb kindlasti välja ehitada ka nõuetekohane Jaama tänava ületuskoht. Kruntidele positsioonidega 4 ja 7 on samuti planeeritud väikesed kõnniteeharud, mis juhivad inimese vastavalt uue haldushoone ja uue müügipaviljoni lähedusse. Nende kõnniteede lõppu ja hoonetele võimalikult lähedale on kavandatud alad jalgrattaparklate rajamiseks. Ülejäänud planeeringualal säilib hoovialale iseloomulik liikluskorraldus, kus kergliiklejad võrdõiguslikult sõidukitega samasid teid kasutavad.

Kirjeldatud teed ja parkimislahendused on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 5).

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on lähtuvalt maa-ala juhtfunktsioonist rohkesti erinevas vanuses ja liigiliselt varieeruvat haljastust. Alal on palju kõrgväärtuslikku ja isegi haruldast kõrghaljastust, kuid samas ka oma aja ära elanud ja esteetiliselt väheväärtuslikke puudegruppe. Käesolevas planeeringus on need kaks haljastuse gruppi selgelt piiritletud ja väheväärtuslikku kõrghaljastust on käsitletud üldjuhul likvideeritavana. Väärtuslik kõrghaljastus seevastu on kaartidel eraldi tingmargi abil välja toodud. Need puud ja põõsad tuleks, kui vähegi võimalik, kas säilitada või siis ümber istutada.

Seoses müügipaviljoni parkla rajamisega likvideeritakse positsioon 7 läänepiiril kasvav paplisalu. Vanusest tuleneva kehva tervisliku seisundi tõttu on need puud niigi pigem ohuallikaks kui väärtuseks. Uue haldushoone ehitamise käigus likvideeritakse vajadusel olemasoleva haldushoone idaküljel

paiknev kask, hoone põhja- ja kirdekülgedel paiknevad noored puud ja põõsad istutatakse ümber. Hoonet teenindava parkla rajamiseks tuleb likvideerida üks lõik viirpuuhekest ning neli uue sissesõidutee asupaigas kasvavat kuuske. Kuuskede ees paiknevad noored põõsad istutatakse ümber.

Muu planeeringualal paiknev väärtuslik kõrghaljastus, mis ei jää otseselt ette ehitustegevusele ning mida ei kasvatata müümiseks, kuulub maksimaalses ulatuses säilitamisele. Kõigi ehitiste (hooned, teed, tehnovõrgud) rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada. Säilitamist väärivatest puudest kuni 2 kaugusel on avatud kaevamised keelatud. Vajadusel võib seal kaevamistöid sooritada kinnisel meetodil.

Kompenseerimaks maharaiutavat paplisalu on kavandatava müügipaviljoni esisesse parklasse planeeritud istutada ca. 15 uut istikut. Peamiseks kavandatud haljastuse elemendiks on puuderida. Puid kasutatakse parkla ääristamiseks ning parklaosi eraldavate liigendussaaete ilmestamiseks. Lisaks on uut kõrghaljastust planeeritud Jaama tn 120 krundi põhjanurgas paikneva tee kohale ning Rõõmu tee põhjaosas rekonstrueeritud ristmiku ümbrusesse. Samuti haljastatakse planeeritud tänavakoridoridesse jäävad haljasribad.

Küttetorustiku paigutamisel Rõõmu tee põhja-lõuna suunalise lõigu äärde likvideeriti teeäärne paplirida. Seeläbi kaotasid oma esteetilise ja funktsionaalse väärtuse ka paplite varjus kasvanud kuused, mis näevad nüüd üksikult kasvades üpris räsitud välja ning ei toimi enam tootmishooneid elamutest visuaalselt eraldava barjäärina. Lisaks kuulub planeeritava ehitustegevuse käigus osa kuuskedest likvideerimisele ning ka teiste puhul on oht ehitustegevuse lähedust põhjustatud kahjustustele. Kõiki neid tegureid arvesse võttes näeb planeering ette olemasoleva kuuseheki järkjärgulise asendamise samaväärse kõrghaljastusreaga. See tähendab, et planeeringu realiseerimise käigus tuleb taastada visuaalne barjäär Rõõmu tee lääneküljele jäävate elamute ja planeeringualasse jäävate tootmishoonete vahel.

Kavandatud kõrghaljastus peab harmoneeruma ümbritseva looduskeskkonnaga, mistõttu on soovituslik kõrghaljastuses kasutada kodumaiseid liike. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus ning planeeritava kõrghaljastuse põhimõtteline asukoht on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 5).

Kruntide piiretena on lubatud kasutada osaliselt läbipaistvat puitmaterjalist tara ja võrktraataeda, kõrgusega mitte üle 2 m. Samuti on lubatud haljaspiire (selle kõrgusele piiranguid ei seata). Kruntide vahelised piirded paigutatakse krundipiiridele omanike omavahelisel kokkuleppel. Planeering teeb ettepaneku, seoses olemasoleva võrkaia likvideerimisega planeeringuala Rõõmu tee äärses lõigus, paigutada uus tara planeeringujärgse krundipiiri asukohale. Positsioonide 2, 3 ja 4 läänepiiril paikneva piirdeaia planeerimisel on ette nähtud piirdeaia haljastamine ronitaimede või keskmise kasvuga põõsastega.

Kruntide maapinna kõrgusi planeeringuga muuta ei kavandata.

4.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Rajatav hoonestus peab vastama

vähemalt tulepüsisivusklassile TP2, sellest nõudest lähtuvalt peab hoonete vahele jääma minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja. Hoonestusalade paigutusega on naaberkruntide hoonete vahel tagatud minimaalselt 10 m ulatusega kuja. Krundisiseselt tuleb põhi- ja abihoonete paigutamisel samuti tuleohutuskujaga arvestada, hoonete teineteisele lähemale kui 8 m ehitamise korral tuleb rakendada kohaseid tule tõkestamise meetodeid (tulemüür, tuletõkkesein jms).

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida on vastavate projektidega lubatud täpsustada. Tehnovõrgud tuleb paigaldada meetodil, mis võimalikult vähe kahjustavad olemasolevat kõrghaljastust, sh puude juuri, seega kaevikud peavad olema võimalikult kitsad ning vajadusel teostatud kinnisel meetodil. Planeeritud tehnovõrkude lahendus koos kavandatud liitumispunktidega on kajastatud planeeringu tehnokaardil (kaart 6).

4.8.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Vastavalt AS Tartu Veevärk 14.03.2008 tehnilistele tingimustele nr INF/250 on Tartu linna lahkvoelse kanalisatsioonisüsteemiga liitumise korral planeeringualalt kogutud sademevee eesvooluks Jaama tn sademeveekollektor De 560. Kavandatud liitumispunkt paikneb Jaama tänava ja Rõõmu tee ristmikul. Planeeringuala ühendamiseks kollektoriga projekteeritakse piki Rõõmu teed sademevee kanalisatsioonitoru. Lisaks Rõõmu tee lõunaosast kogutavale veele suunatakse sinna müügipaviljoni ja haldushoone parklatest kokkukogutav sademevesi. Rõõmu tee põhjapoolse osa ja positsioonide 2 ja 3 parklatest kogutav sademevesi juhitakse lõppkokkuvõttes samasse ühenduspunkti, kuid teist teed mööda. Positsiooni 3 sissesõidutee kõrvalt alguse saav sademevee kanalisatsioonitoru juhib liigvee esmalt mööda tänavat ca. 100 m lääne poole. Seal ühineb planeeritud toru Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringus kavandatud sademevee kanalisatsioonitoruga ning see toru juhib omakorda sademevee ca. 300 m lõuna pool asuvasse Jaama tänava kollektortorusse. Enne koguvasse torusse suunamist puhastatakse parklate vesi õli-liivapüüdurites. Ülejäänud planeeringualal kogunev sademevesi juhitakse kõvakattega aladelt haljasaladele ja lastakse sellel pinnasesse imbuda. Planeeringuala põhjapoolsest osast kogutud sademevesi on lubatud juhtida alternatiivse variandina ka planeeringuala läänenurgas paiknevasse tiiki.

Planeeringuala reovee eesvooluks on ette nähtud Jaama tänava olmekanaliseerimistorustik DN 500. Planeeringuala ühendamiseks eesvooluga projekteeritakse piki Rõõmu teed reovee kanalisatsioonitorustik. Torustike liitumine toimub Jaama ja Rõõmu tee ristmikul. Uut kanalisatsiooniühendust vajavad planeeringualal kavandatud haldushoone ja müügipaviljon. Teiste veevarustusega hoonete puhul säilivad olemasolevad kanalisatsioonilahendused. Kanalisatsioonitorustike paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need rajada korraga ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

4.8.2. Veevarustus

Olemasolev veevarustus planeeringualal asuvast puurkaevust peatatakse ning puurkaev jääb kasutusse ainult kastmisvee hankimiseks. Tarbitava vee hulga kahanemise tõttu vähendatakse ka puurkaevu sanitaarkaitseala, praeguselt 50 meetrit 10 meetrile. Vastavalt AS Tartu Veevärk

14.03.2008 tehniliste tingimustele nr INF/250 tuleb planeeringuala varustada veega Rõõmu tee (DN 100) ja Jaama tänava (DN 200) veetorustikust. Selleks projekteeritakse Rõõmu teele veetorustik (De 110), mis ühendatakse Rõõmu tee läänepoolse osa olemasolevate veetorude abil ringvõrguks. Uuest peetorustikust lähtuvate ühenduste abil saavad veevarustuse planeeritud haldushoone, müügipaviljon ning endine katlamaja hoone. Planeeringuala kogu olmeveetarve on ca. 5 m³ ööpäevas.

Veetorustike paralleelsel kulgemisel koos teiste maa-aluste tehnovõrkudega on soovitatav need rajada korraga ning võimalusel paigutada ühte kaevikusse.

4.8.3. Tuletõrje veevarustus

Planeeringuala kustutusvee suurim normvooluhulk on ette nähtud vastavalt planeeringualal asuva suurima TP2 klassi hoone nõuetele. Eesti Standardi EVS 812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus, osa 6: tuletõrje veevarustus" kohaselt on 5 000 - 20 000 m³ mahuga ja kuni kahekorruselise TP2 tulepüsivusklassi kuuluva tööstushoone kustutusvee normvooluhulgaks 15 l/s. Vastavalt standardile tuleb tööstushoone puhul ühe tulekahju normatiivseks kestuseks arvestada kuni 3 tundi, seega on vajalik kustutusvee hulk selle aja jooksul 162 m³.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks planeeritakse alale üks uus hüdrant. Planeerija nägemuses võiks hüdrant paikneda lõunapoolseima sissepääsutee kõrval, seal, kus Rõõmu tee põhja poole käändub. See on koht, kus operatiivmasinal on kõige rohkem ruumi manöövrite tegemiseks. Kavandatud hüdrant teenindaks sellisel juhul kogu planeeringuala lääneosas paiknevat hoonete kompleksi.

4.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni 17.03.2008 tehniliste tingimustele nr 141951 varustatakse planeeringualal asuvad ja sinna kavandatud objektid elektriga "Metsa" alajaama 0,4 kV jaotlast. Olemasolev alajaam on amortiseerunud ning kuulub likvideerimisele. Vastavalt AS Elpec projektile rajatakse uus komplektalajaam vana alajaama kohale. Alajaama kaitsevööndi laius on 2 m.

Juhuks, kui uued planeeringujärgsed krundid soovivad loobuda olemasolevast ühisest kruntideülesest elektrivõrgust ja liituda OÜ Jaotusvõrguga kui eraldi otsetarbija, on kruntide piiridele planeeritud liitumiskilbid. Kui võimalik, on otstarbekuse huvides kahe kõrvuti asetseva krundi liitumiskilbid paigutatud ühte elektrikappi. Efektiivset ruumikasutust silmas pidades on Rõõmu tee äärde kavandatud liitumiskilbid paigutatud transiitkappidesse. Elektri juhtimiseks kruntideni positsioon 5, 6 ja 8 kasutatakse samuti transiitkappe. Kuna neid kappe ühendav madalpingekaabel läbib erakrunte ja ei jää avalikus kasutuses olevale tänavamaale ning kuna võrguvaldajale peab olema tagatud vaba juurdepääs planeeritud elektrikappideni, siis teeb planeering ettepaneku määrata kirjeldatud elektrivõrgu lõigule servituudiala tehnovõrguvaldaja kasuks. Planeeringus esitatud uus elektrivarustusvõrgustik põhineb suures osas olemasolevatel madalpingekaablitel. Uuest võrgust välja jäänud kaablid on määratud likvideeritavateks.

Välisvalgustus on planeeringuga ette nähtud Rõõmu teele ning kruntide sissesõitude ja siseteede äärde. Samuti valgustatakse suuremad platsid ja parklad. Tänavavalgustus on kavandatud ka Jaama tänavalt algava ja Jaama tn 120 krundi läbiva kõnnitee äärde ning planeeritud uute tänavakoridoride äärde. Planeeritud valgustuskaabel on kavandatud maakaablina, kuid vajadusel võib selle asendada

ka õhuliiniga Uued valgustid saavad oma toite Metsa alajaama juurde planeeritud toitekilbist. Olemasolev valgustus säilitatakse.

4.8.5.Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS-i 26.03.2008 tehnilistele tingimustele nr 8236103 tuleb planeeringualale kavandatud uute hoonete varustamiseks optilise kaabliga kasutada Jaama tänava sidekaevus nr 2050 olevat jätkumuhvi. Sealt saab alguse planeeritud sidekanalisatsioon, mis planeerija nägemuses ulatub piki Jaama tn. 120 krundi idapiirile kavandatud kõnniteed positsioon 4-ni. Sealt, haldushoone vahetus läheduses paiknevast sidekaevust nr 2933 haldushoonesse jõudmiseks saab kasutada juba olemasolevat sidekanalisatsioonitrassi. Müügipaviljoni ühendus kirjeldatud kaevudevahelise sidekanalisatsiooniga toimub läbi planeeritud müügipaviljoni parkla.

4.8.6.Gaasivarustus

Vastavalt koostööle AS-iga Eesti Gaas näeb planeering ette ühendada olemasolev kasvuhoone ning selle kõrvale planeeritud uued kasvuhooned planeeringuala läbiva gaasitorustikuga. Ühendustorude kogupikkus on ca. 60 m.

4.8.7.Soojavarustus

Vastavalt koostööle AS-iga Tartu Keskkatlamaja ühendatakse planeeritud müügipaviljoni hoone Jaama tn 120 krundi idapiiril paikneva kaugküttetorustikuga. Planeeritud parkimisplatsi alla kavandatud soojatorustiku kogupikkuseks on ca 50 m. Teiste hoonete puhul säilib olemasolev soojavarustus.

4.8.8.Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud planeeringu tehnokaardil (kaart 6). Tehnovõrkude ligikaudsed pikkused on antud tabelis 2.

Tabel 2. Tehnovõrkude rajamise vajadus

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Gaasitoru (liitumine põhitorustikuga)	60
Kaugküttetoru (liitumine põhitorustikuga)	2x50
Kõrgpingekaabel	25
Madalpingekaabel (põhivõrk - alajaamast liitumiskilpideni)	410
Madalpingekaabel (liitumine põhivõrguga)	485
Reovee kanalisatsioonitoru (põhitorustik)	350
Reovee kanalisatsioonitoru (liitumine põhitorustikuga)	70
Sademevee kanalisatsioonitoru	1 230
Sidekanalisatsioonitoru (põhitorustik)	205
Sidekanalisatsioonitoru (liitumine põhitorustikuga)	95
Truup	15
Valgustuskaabel	1 920
Veetoru (põhitorustik)	430
Veetoru (liitumine põhitorustikuga)	140

4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on mitu jääkreostuse ohuga saasteallikat: endine katlamaja, kemikaalide hoidla, kütusehoidla ja kavandatud parklad. Nende objektide puhul tuleb arvestada täiendavate keskkonnariske vähendavate meetmetega. Vastavalt varasemale kaardimaterjalile asubki vahetult katlamaja kõrval üks jääkreostuse juhtum — väikese kogupindalaga vedelkütte avari. Käesoleva planeeringu alusplaani mõõdistamise käigus antud reostust ei tuvastatud, samuti ei osanud töö tellija reostuse kohta midagi arvata. Reostuse olemasolu tuleb katlamaja kõrvale planeeritud parkla rajamisel kontrollida ja selle ilmnemisel reostus likvideerida.

Planeeringuga kavandatud parklatesse kogunev sademevesi puhastatakse liiva-õlipüüduris.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Uute prügikonteinerite asukohad määratakse kavandatud hoonete projekteerimise käigus. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätme-käitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Käesoleva detailplaneeringuga määratavad arhitektuurinõuded lähtuvad taotlusest kujundada hoonestatavale alale ühtne arhitektuurne lahendus ja tagada hoonestuse sobivus keskkonda. Planeeritud haldushoone asukohta arvestades sätestab planeering nõude koostada enne hoone projekteerimist vähemalt kolm arhitektuurset eskiisi laiemat tuntust saavutanud arhitektidelt poolt. Arhitektuurinõuded planeeringuala ehitiste välisviimistlusele on toodud põhikaardil (kaart 5) asuvas tabelis (arhitektuurinõuded ehitistele).

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide ja kasutusvalduste seadmiseks vastavalt tabelile 3. Servituudi vajadusega alad on esitatud maakasutuse ja kitsenduste kaardil (kaart 7).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut / kasutusvaldus
Positsioon 2	Positsioonid 5 ja 8	Juurdepääsuservituut
Positsioon 5	Positsioonid 6 ja 8	Juurdepääsuservituut
Positsioon 7	Positsioon 4, 5, 6 ja 8	Juurdepääsuservituut
Positsioon 8	Positsioon 5	Juurdepääsuservituut
Positsioon 3	Positsioon 2 ja 7	Läbipääsuservituut
Positsioon 4	Positsioon 2 ja 7	Läbipääsuservituut
Positsioon 5	Positsioon 7	Läbipääsuservituut
Positsioon 6	Positsioon 7	Läbipääsuservituut
Positsioon 2	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituudid – olemasolev kanalisatsioonitoru ja olemasolev veetoru

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut / kasutusvaldus
Positsioon 3	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituudid – planeeritud sademevee kanalisatsioonitoru ning olemasolev veetoru ja olemasolevad kaugküttetorud
Positsioon 4	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituudid – olemasolevad kaugküttetorud ja olemasolev gaasitoru
Positsioon 5	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituudid – planeeritud madalpingekaabel ja olemasolev gaasitoru
Positsioon 6	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituut – planeeritud madalpingekaabel ja olemasolev madalpingekaabel
Positsioon 7	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituudid – planeeritud madalpingekaabel, planeeritud kanalisatsioonitoru ja olemasolev sidekanalisatsioonitoru
Positsioon 8	Tehnovõrgu valdaja	Tehnovõrgu talumise servituudid – olemasolevad gaasitorud

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Osaliselt on planeeringualal olemasolev tänavavalgustus. Lisaks kavandatakse planeeringuga uute hoonete jaoks hoovisisene välisvalgustus, mille lahendus on ette nähtud anda hoone projektiga. Kruntide piiretena on lubatud kasutada maksimaalselt 2 m kõrgust osaliselt läbipaistvat puitmaterjalist tara või võrktraataeda. Samuti on lubatud haljaspiire (selle kõrgusele piiranguid ei seata). Lisaks ümbritsetakse eraldi tara ning väravatega kavandatav müügiala. Nii müügipaviljon kui haldushoone võetakse valve alla. Nimetatud meetmetega tagatakse privaatsus ja eraomandi piiritletus, kuid samas ka visuaalne avatus ja hea nähtavus, vähendades sellega kuritegevuse ohtu.

4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Käesolevas planeeringu etapis täiendavaid kitsendusi ei kavandata.

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4.15. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Rõõmu tee 1T tänava rekonstrueerimise teostab Tartu Linnavalitsus. Rõõmu tee 2 ja Rõõmu tee 18 kruntidele planeeritud kõnniteelõik tuleks rajamisjärgselt samuti liita Rõõmu tee 1T krundiga. Planeeringus kavandatud tänavakoridoride realiseerimine toimub järk-järguliselt olenevalt planeeringuala idaosa arendamisest. Terviklikud tänavakoridorid koos kõnniteedega ehitab välja asjast huvitatud isik siis, kui tekib vajadus määrata teele avalik kasutusõigus. Teised planeeringueelse Rõõmu tee 1 maaüksuse maa-alale kavandatud kergliiklusteed rajab maaomanik. Tartu linna osalust vajavate tänavate rekonstrueerimine toimub vastavalt linna arengukavale ja eelarvelistele võimalustele. Positsioonide 2, 3 ja 4 läänepiirile planeeritud kõrg- ja madalhaljastuse rajamine on kohustuslik nende kruntide igakordsetele omanikele.

Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Järgnev tabel 4 annab ülevaate käesoleva detailplaneeringu käigus tehtud koostööst ja kooskõlastanud osapooltest ning koostöö/kooskõlastamise tingimustest. Originaalkooskõlastused on kantud detailplaneeringu graafilises osas asuvale planeeringu põhikaardile (kaart 5), planeeritud tehnoorkude kaardile (kaart 6), väljastatud eraldi kirjaga või kantud eraldi koostöö ja kooskõlastuste lehele. Koopiad originaalkooskõlastustest asuvad planeeringu lisades.

Tabel 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused ja kirjaliku kinnituse asukoht	Kooskõlastaja nimi ja amet
14.07.2008	AS Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Kooskõlastatud, nr 6157/2008. Asub koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte lehel. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Alo Ressaar, võrguarengu projektijuht
14.07.2008	AS Eesti Gaas	Kooskõlastatud, nr 3238. Asub koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte lehel	Tiina Ernits, projektijuht
08.07.2008	AS Elion Ettevõtted	Üle vaadatud. Asub koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte lehel	Juhan Birgholts, sideliiniinsener-grupijuht
16.07.2008	AS Elpec	Kooskõlastatud. Asub koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte lehel	Ulvi Männamaa, piirkonna juht
01.07.2008	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud. Asub planeeringu tehnoorkude kaardil, koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte lehel ning planeeringu lisades	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener
04.07.2008	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud, nr 447. Asub planeeringu tehnoorkude kaardil ja planeeringu lisades.	Peeter Pindma, arendusjuht
16.07.2008	Tartumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud, nr 1-21. Asub planeeringu põhikaardil ja planeeringu lisades.	Margo Lempu, juhataja
16.12.2008	Tartu Linnavalituse arhitektuuri ja ehituse osakond	Kooskõlastatud. Asub planeeringu põhikaardil ja planeeringu lisades.	Tiit Sild, arhitektuuri- ja linnakujundus-teenistuse juhataja, linnaarhitekt
11.12.2008	Tartu Linnavalituse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond	Üle vaadatud. Asub planeeringu põhikaardil ja planeeringu lisades.	Mati Raamat, inseneriteenistuse juhataja-linnainsener
31.07.2008	Luunja vald	Kooskõlastatud. Asub planeeringu lisades. Kuni Radlovi maaüksuse piirini tuleb planeeringuga ette näha perspektiivsed teekoridorid	Aare Anderson, vallavanem