

Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



Töö nr: 20108DP1

Tartu 2020-2023

Huvitatud isik: Olar Järvloo

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Esikaanel: Maa-ameti kaldaerofoto, pildistatud 23.03.2020



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Lahenduse põhjendus ja planeeringuala kruntideks jaotamine.....	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.6. Tehnovõrgud.....	10
2.6.1. Üldosa.....	10
2.6.2. Veevarustus	10
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	11
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	12
2.6.5. Soojavarustus	12
2.6.6. Gaasivarustus	12
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus	13
2.7. Kujad	13
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	14
2.9. Keskkonnatingimused.....	14
2.10. Servituutide seadmise vajadus	14
2.11. Planeeringu elluviimine	15
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Tähtvere külas Uuetalu maaüksust. Planeeringu algatamisel oli planeeringualasse lähialana kaasatud osa Ravila tänav T75 ja Ravila tn 73a maaüksusest, mis planeeringu koostamise käigus on planeeringualast välja arvatud. Planeeringuala suurus on 2,72 ha. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 22.09.2020 korraldus nr 1015 „Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade koostamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas OÜ Elker RMT 2021. a jaanuaris, töö nr 2101GA. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademeveekanaliseerimise planeerimisel on lähtutud Altren Projekt OÜ 2020. a tööst nr VK2001 „Ravila ja Vorbuse vahelise piirkonna vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimise taristu eelprojekt”.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud Uuetalu maaüksus pindalaga 2,72 ha asub Tähtvere külas Veeriku linnaosa piiril. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa (rohuma), krunt on hoonestamata. Krundi põhja, lääne ja lõunaservas asuvad kraavid. Krundi katab peamiselt rohuma, kohati on võsa, oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust ei ole.

Uuetalu maaüksus piirneb Ravila tänavaga, mahasõitu rajatud ei ole.

Planeeringuala reljeef on kõrgem ala keskosas langedes põhja suunas ja kraavide suunas, suurim kõrguste vahe (v.a kraavid) planeeringualal on ligikaudu 2 m (põhjaosa ja lõunaosa vahel).

Uuetalu maaüksusel paikneb kolm elektripaigaldise kaitsevööndit – Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 35-110 kV elektriõhuliin L3511-L3512:(L35130), mille kaitsevöönd on 25 m ja 1-20 kV elektriõhuliin VORBUSE:TAR, mille kaitsevöönd on 10 m ning Elering ASile kuuluv 220-330 kV elektriõhuliin BALTI-Tartu, mille kaitsevöönd on 40 m.

Põhjakuiljest piirneb planeeringuala riigiteega Tartu-Tiksoja riigitee nr 40, millel on ehitusseadustiku § 71 lg 2 alusel 30 m teekaitsevöönd alates äärmise sõiduraja välimisest servast. Idakuiljest piirneb planeeringuala Ravila tänavaga.

Planeeringuala asub maaparandussüsteemi (kood 2102360010540) valgals.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.



1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Uuetalu maaüksus ettevõtluse maa-ala Ravila tööstuspargis (ettevõtluse arendamise alal). Ravila tööstuspark piirneb läänes puhkemetsaga, põhjas Tartu-Tiksoja teega, idas raudteega ja ulatub lõunas Ilmatsalu tänavani. Tulenevalt logistilistest eeldustest (raudtee ja maanteed lähedus) on ala sobilik nii tootmis- kui äritegevuseks.

Ettevõtluse maa-ala on äri- ja tööstushoonestusega piirkond. Piirkonnas kehtivad tulenevalt krundi sihtotstarbest ärihoone või vastavalt tootmishoone maa-ala tingimused. Maa-alad on reserveeritud erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmis-, logistika, ja laomajanduse piirkondadeks.

Kehtiv üldplaneering näeb ette alade tervikliku väljaarendamise ja ühendamise linna territooriumiga läbi Ravila tn pikenduse koridori. Hoonete suurim lubatud korruste arv on kaks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Ravila tänav määratud kohalikuks jaotustänavaks, kuhu on ette nähtud rattateede põhivõrk. Planeeringualast loodesse on koostamisel eelprojekt Tartu põhjapoolse ümbersõidu mitmetasandilise ristmiku ehitamiseks. Olemasoleva Tiksoja-Tartu tee raudteega ristumine on kavas pärast põhjapoolse ümbersõidu valmimist sulgeda. Kuna aga Tiksoja-Tartu tee ja Ravila tänav on kavas ühendada uue teega nimetatud mitmetasandilise ristmiku läheduses, säilib piirkonnas väga hea ühendus autotranspordiga.

Krundist minimaalselt 10% peab olema kõrghaljastatud. Kruntide kasutuselevõtul tuleb arvestada olemasolevate maaparandussüsteemidega. Uuetalu maaüksus asub kaitsmata põhjaveega alal.

Planeeringuala ja lähimate elamukruntide vahel läänes on kõrgepingeliinide koridor ja kõrghaljastus. Lähim elamu asub u 120 m kaugusel.

Planeeringuala vahetus naabruses ida suunas asuvad tootmismaa krundid, kruntide suurus on varieeruv ning kruntide kuju on ebakorrapärane, hooned on orienteeritud paralleelselt Tartu-Tiksoja teega. Hoonestuses domineerivad plekkviimistlusega tootmis- ja laohooned. Planeeringualast ida- ja kagusuunda jäävate Ravila tänava äärsete tootmismaa kruntide lubatud täisehitus vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele (vt joonis 2) on valdavalt ligikaudu 50% ning hoonete lubatud kõrgus on 9...30 m vahemikus. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud kruntide täisehitus on vahemikus 20...50% ning sobitub lähiümbruses planeerituga, hoonete kõrgus on planeeritud ligikaudu 12 m, mis on piirkonna varasemate detailplaneeringutega võrreldes keskmine. Planeeringuala lääne- ja lõunapoolsed naabermaaüksused on maatulundusmaa.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja tegemist on üldplaneeringu elluviimisega.



2. Planeerimise lahendus

2.1. Lahenduse põhjendus

Planeeringuala asub Tartu linna asustusüksuse äärealal tootmis- ja äripiirkonnas, eemal elamutest. Planeeringuga on mõistlik anda alale võimalikult paindlik ehitusõigus, sest tegemist ei ole linna esinduspiirkonnaga, vaid tehnopargiga vajaduspõhise tootmis- ja äritegevuse jaoks. Detailplaneeringuga seatakse ehitustegevusele piirid suurima kruntide arvu, võimalike krundi kasutamise sihtotstarvete, suurima hoonestusala, suurima ehitisealuse pinna, minimaalse kõrghaljastatava ala, suurima hoonete arvu ja suurima hoonete kõrguse määramisega ning sellest tuleneva suurima parkimisvajaduse äranäitamisega. Eeldusel, et tagatakse tuleohutus, on hooned lubatud ehitada üksteisele lähemale kui 8 m. Samuti on lubatud planeeritud hoonestatavaid krunde liita, et püstitada suurem hoone mitme krundi ulatuses. Planeeringuga kavandatud on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning sobitub piirkonda (vt ka ptk 1.4.)

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Uuetalu maaüksus on planeeritud jagada kuni kuueks lao- ja tootmisotstarbeliseks krundiks (Pos 1...Pos 6), millest Pos 1 krundil võib kuni 25% moodustada kaubanduse ja/või teeninduse otstarve, riigitee nr 40 äärde on planeeritud tee ja tänava maa krunt (Pos 7) jalgratta- ja jalgteede äärse kraavi (jalgratta- ja jalgteede jääb vastavalt eelprojektile väljapoole planeeringuala) tarbeks ning Ravila tänava äärde on planeeritud kaks tee ja tänava maa krundi (Pos 8 ja Pos 9) tänava eskiislahendusega kavandatud ringristmiku tarbeks. Kui edasisel projekteerimisel otsustatakse ringristmikku mitte rajada, tuleb Pos 8 ja Pos 9 liita vastavalt Pos 5 ja Pos 6 krundiga.

Planeeritud kruntide piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4. Ilma uut detailplaneeringut koostamata on lubatud kõrvuti asuvate hoonestatavate kruntide kokkuliitmine. Kruntide liitmise korral liidetakse ka planeeritud ehitusõigus, v.a kõrgus.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

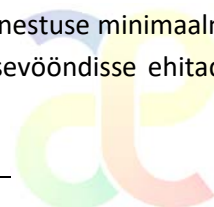
Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla, haljasala ja vajalike rajatiste ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt autode elektrilaadimine parklas, varjualused jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet.

Päikesepaneelide paigaldamise korral hoone katusele võivad need ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

Vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele tuleb hoonestus planeerida võimalusel väljapoole 330 kV õhuliini kaitsevööndit. Kui on vajadus hoonet ehitada kaitsevööndisse, siis planeerida hoonestus väljapoole õhuliini sihiala, milleks on 330 kV õhuliinil 22 m liini teljest mõlemale poole. Pos 1 ja Pos 2 on hoonestusala planeeritud väljapoole õhuliinide kaitsevööndit, Pos 3 kuni Pos 6 on hoonestusala planeeritud väljapoole 330 kV õhuliini sihiala.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Peamised arhitektuurilised tingimused on esitatud joonisel 4. Mittetuleohutliku hoonestuse minimaalne kaugus 330 kV õhuliini liini telgjoonest on 22 m, tuleohutlikke hooned liini kaitsevööndisse ehitada pole lubatud.



Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda sobituv. Hooned tuleb arhitektuuriliselt ja mahuliselt liigendada, vältimaks pikki monotoonseid hooneid.

Projekteerimisel tuleb 330 kV õhuliini kaitsevööndis sotsiaalministri 21.02.2002 määrusele nr 38 kohalduvate hoonete ja alade puhul arvestada määruses esitatud mitteioniseeriva kiirguse piirväärtustega.

Tulepüsvusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsvusklassi määramisel tuleb juhinduda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Liinirajatiste kaitsevööndis projektide koostamisel ja tööde teostamisel tuleb lähtuda lubatud kaugusest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Arvestada tuleb ehitusseadustiku § 70 (ehitise kaitsevöönd), ehitusseadustiku § 77 (elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusega "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded". Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Moodustatavate kruntide kavandatav kasutamine eeldab nii mootorsõidukitega kui ka kergliikluse juurdepääsu. Sõidukitest võib olla vajalik ka raskeveokitega teenindamine. Joonisel 4 on esitatud maksimaalne võimalik parkimiskohtade arv krundil. Planeeringualale on planeeritud 186 autode parkimiskohta. Vastavalt EVS 843:2016 on kohaliku jaotustänav sobiv liiklussagedus 500...800 a/ööp ning tipptunni liiklussagedus sellest kuni 15% ehk 1200 a/h. Arvestades, et tipptunnil liigub planeeringualale või sealt ära u 50% sõidukitest, on planeeringualalt Ravila tänavale tulev liikluskoormus u 95 a/h, mis moodustab u 8% EVS 843 soovitatavast liikluskoormusest. Kuna planeeringuala piirneb riigiteega nr 40 Tartu–Tiksoja, suundub enamik planeeringuala liiklusest Ravila tänav kaudu tugimaanteele, mitte Ravila tänavat pidi lõuna suunas.

Uuetalu maaüksuse detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimine eeldab avalikult tänavamaalt, milleks on Ravila tänav, juurdepääsude kavandamist. Planeeritud kruntidele on planeeritud juurdepääsud Ravila tänavalt, juurdepääsud on kavandatud kahe krundi kohta ühiselt, kokku kolm juurdepääsu. Ravila tänaval, mis vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule 2040+ on kohalik jaotustänav ja kuhu on ette nähtud ka jalgrattateede põhivõrk, on Liikluslahendus OÜ koostanud liikluskorraldusliku eskiislahenduse (töö nr 230411). Nimetatud eskiislahendus on kantud näitliku illustratiivse lahendusena planeeringu joonistele 4 ja 5.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele hoiatuse teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteel peab olema tagatud standardi kohane külgohutusala. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs kruntidele täpsustada projekteerimise käigus.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (hetkel EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on Pos 1 kuni Pos 6 krundil näidatud näitlikult normatiivsed jalgrataste parkimiskohad krundil hoone mahus, kohtade paiknemine ja arv täpsustada projekteerimisel vastavalt hoone

kasutusotstarbele ning normatiivile. Tabelis 1 on esitatud näitlik jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada igal krundil vastavalt kehtivale standardile (hetkel EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on esitatud näitlik suurim võimalik parkimiskohtade paiknemine koos suurima ehitisealuse pinnaga. Tabelis 1 on esitatud näitlik parkimiskohtade arvutus. Projekteerimisel tuleb tagada piisav arv parkimiskohti krundil arvestades tegelikku vajadust, hoone suletud brutopinda ning parkimismormatiivi. Parkimiskohtade piiratud arvu tõttu ei ole võimalik kogu lubatud ehitisealust pinda välja ehitada kõikidel korrustel ja määratud on võimalik suurim suletud brutopind (vt Tabel 1 allpool ja joonis 4). Väliparklad tuleb liigendada kõrghaljastusega (vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta).

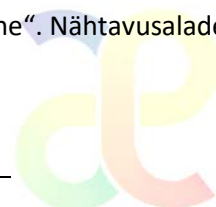
Tabel 1. Näitlik parkimiskohtade arvutus Pos 1 kuni Pos 6 krundil.

Planeeritud krunt	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind (m ²)	Suurim lubatud suletud brutopind	Normatiivne sõiduautode parkimiskohtade arv 75% tööstusettevõtte / lao puhul (normatiiv 1/90) ja 25% kaupluse puhul (normatiiv 1/30) (kohtade arv joonisel 4)	Normatiivne sõiduautode parkimiskohtade arv tööstusettevõtte / lao puhul (normatiiv 1/90) (kohtade arv joonisel 4)	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv tööstusettevõtte / lao puhul (normatiiv 1/200) (kohtade arv joonisel 4)	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv 75% tööstusettevõtte / lao puhul (normatiiv 1/200) ja 25% kaupluse puhul (normatiiv 1/150) (kohtade arv joonisel 4)
Pos 1	1282	2160	36	-		12
Pos 2	1988	3240	-	36	16	-
Pos 3	1978	2520	-	28	13	-
Pos 4	1869	2340	-	26	12	-
Pos 5	1582	2700	-	30	14	-
Pos 6	1349	2698	-	30	13	

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Juhtmetaristu ja laadimispunktide asukoht tuleb määrata projekteerimisel. Kui krundi kasutusest tulenevalt on vajalik kaubaautode ligipääs planeeritud kruntidele, tuleb kruntidel tagada kaubaautode manööverdamise võimalus.

Sõidutee ning parkla rajamisel arvestada, et tee ning parkla ristumisel 330 kV õhuliiniga peab olema tagatud 8,5 meetrine gabariit tee ning parkla pinna ja 330 kV õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C. Tehnilises projektis teostada ristmeväljade arvutused liinijuhtme temperatuuril +60°C ning esitada kõrgepingeõhuliinide ja sõiduteede ristmeväljade joonised. Parkla rajamine liinijuhtmete alla toimub omal vastutusel. Eling AS ei vastuta liinist tulenevate ohtude eest (nt jäite kukkumine). Võimalusel rajada parkla selliselt, et juhtmete alla parkimiskohti ei jääks. Teede ja parklate rajamine 330 kV õhuliini mastidele, mastielementidele ning õhuliini äärmise juhtme maapinnaprojektsioonile lähemale kui 5 m on keelatud.

Planeeringuala piirneb põhja poolt riigiteega Tartu-Tiksoja riigitee nr 40, millel on 30 m teekaitsevöönd. Tee kaitsevööndis tuleb arvestada ehitusseadustiku § 72 nõuetega. Joonisel 4 on esitatud riigitee külgnähtavusala lähtuvalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismid“. Joonistel 2 ja 4 on esitatud riigitee ja Ravila tänava ristmiku peatumisnähtavuse ja liitumisnähtavuse alad vastavalt Transpordiameti 2021. a juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavusalades tuleb eemaldada oluliselt nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad.



Hetkel on maanteel lubatud sõidukiirus kuni 90 km/h, mida Ravila tänava ristmiku projekti järgse väljaehitamise korral tõenäoliselt vähendatakse.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat säilitatavat kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Tuleb tagada, et minimaalselt 10% Pos 1 kuni Pos 6 krundi pinnast moodustaks kõrghaljastatud ala, joonisel 4 on esitatud näitlik kõrghaljastuse ala. Hoonete kavandamisel tuleb kaaluda krundisiselele haljasaladele puhkeala rajamist nii küllastajatele kui ka töötajatele. Töötajate puhkealad on soovitatav kavandada kruntide läänepoolsesse serva, kus ei ole mürarikkeid tegevusi ning on head olud lühiajalise puhkevõimaluse pakkumiseks. Küllastajate puhkealad kavandada kruntide Ravila tänava poolsesse serva.

Krundile ulatusliku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue kavandamisel halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojusaarte tekkimise riski maandamiseks rajada eraldushaljastus pöösaste või kõrghaljastusega, suuremad laoplatid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Hoone toimimise kõrval on tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele, erineva suunitlusega alad tuleb teineteisest eraldada.

Joonisel 4 on planeeritud haljasala tingmargiga esitatud näitlik haljasala, kus on lubatud ka teede ja parklate ning muude maapealsete rajatiste ehitamine, arvestades minimaalselt 10% kõrghaljastuse rajamise nõude säilimisega krundil. Liinirajatiste kaitsevööndis projektide koostamisel ja tööde teostamisel tuleb lähtuda lubatud kaugusest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast (vt ka ptk 2.3).

Ravila tänava äärde on planeeritud kõrghaljastuse rajamine, täpne puude asukoht tuleb määrata projekteerimisel arvestades, et puude asukoht ei kattuks tehnoorkude kaitsevööndiga. Vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele nr 12-9/2020/360 on elektriõhuliini kaitsevööndis lubatud kõrghaljastus maksimaalse kasvukõrgusega 3 m. Kui istutatava puu aluse haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13).

Pos 1 kuni Pos 6 krundil on lubatud ažuursed piirdeaiad, teede ääres kõrgusega kuni 1,5 m. Keelatud on läbipaistmatud piirded.

Olmejäätmed on planeeritud kokku koguda igale krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht määratakse projekteerimisel.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnoorkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnoorkuvaldajatega ning puudutatud maaomanikega. Projekteeritavad tehnoorkuliinid tuleb ette näha maa-alustena. Planeeringualast väljapoole jääv tehnoorkuliinide ühendus on esitatud joonisel 2, väljaspool planeeringuala esitatud tehnoorkuliinide paiknemine on tinglik ning tuleb lahendada projekteerimisel.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr INF/297. Vastavalt Altren Projekt OÜ 2022. a tööle nr 22014 "Tartu maakond, Tartu linn, Ravila tänava ja Tiksoja tee vee- ja reoveekanaliseerimisprojekt" on rajatud veetoru Ravila tänavale,

planeeritud kruntide veeühendus on planeeritud Ravila tänava torust. Altren Projekt OÜ 2020. a töös nr VK2001 „Ravila ja Vorbuse vahelise piirkonna vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimise taristu eelprojekt“ on projekteeritud Ravila tänava ning Vorbuse–Kardla tee ääres asuvaid torustikke ühendav De 225 veetoruga ringvõrk. Torustik on projekteeritud perspektiivsesse Ravila tänava teekoridori, Tartu–Tiksoja teele ning Vanateele.

Planeeringuala veevõrguga ühendamise eeltingimuseks on eelprojekti projekti De 225 veetoru rajamine, väljaehitamist vajav torustik väljaspool planeeringuala on esitatud joonisel 2.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021. a määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega ning EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. Ravila tänava ühisveevõrgu torustikule on planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht.

2.7.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaz

Vastavalt Altren Projekt OÜ 2022. a tööle nr 22014 "Tartu maakond, Tartu linn, Ravila tänava ja Tiksoja tee vee- ja reoveekanaliseerimistorustik" on rajatud Ravila tänavale survereoveekanaliseerimise torustik kuni Ravila ja Vinkli tänava ristmikuni. Tamme-Evardi maaüksuse detailplaneeringuga on planeeritud reoveepumpla rajamine maaüksusele Tammevardi pumpla. Planeeritud kruntide reovee ärajuhtimiseks on planeeritud Ravila tänavale isevoolne reoveekanaliseerimise torustik kuni varem planeeritud Tammevardi pumplani. Altren Projekt OÜ 2022. a tööga nr 22014 projekti survereoveekanaliseerimise torustik on planeeritud ühendada Tammevardi pumplaga. Planeeringuala ühiskanalisatsiooniga ühendamise eeltingimuseks on eelnevalt kirjeldatud kanalisatsiooniga eesvoolu koos reoveepumplaga rajamine, väljaehitamist vajav torustik väljaspool planeeringuala on esitatud joonisel 2. Kuni eelnevalt kirjeldatud reoveekanaliseerimise torustiku väljaehitamiseni on lubatud ajutise lahendusena kasutada kogumiskaeve. Reoveekanaliseerimise rajamise järgselt Ravila tänavale on planeeritud hoonetel kohustus liituda ühisreoveekanaliseerimisega.

Piirkonna kuivendamine toimub käesoleval ajal Tiksoja ning Vorbuse–Jänese peakraaviga ühendatud ning lõpuks Emajõkke suubuvate kuivenduskraavide abil. Planeeringuala sademeveekanaliseerimise planeerimisel on lähtutud tööst nr VK2001 „Ravila ja Vorbuse vahelise piirkonna vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimise taristu eelprojekt“, milles on antud lahendus piirkonna sademevee juhtimiseks olemasolevasse kraavistikku. Projektiga on planeeritud kruntidele ette nähtud sademevee kraavid, Ravila tänavale sademeveekanaliseerimise torustik ning olemasolevate kraavide süvendamine ja truupide rekonstrueerimine. Sademevee ärajuhtimise eelduseks on eelprojekti kavandatud sademeveesüsteemide väljaehitamine. Kuni sademeveesüsteemi projekti järgse väljaehitamiseni juhtida planeeringualal kogunev sademevesi olemasolevatesse planeeringualal olevatesse kraavidesse.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublaste juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele. Enam kui 10-kohalisest parklast sademeveekanaliseerimise ära juhitud sademevesi tuleb puhastada vastaval krundil asuva õli- ja liivapüüduriga. Planeeritud kruntidel, kus on näidatud mitu võimalikku sademeveekanaliseerimise suubumiskohta, tuleb sobivam lahendus valida projekteerimisel.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Sademevee suunamiseks kraavidesse tuleb sõlmida Jänese maaparandusühistuga kokkulepe ja tasuda liikmemaksud.

2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 366987. Pos 3 krundile on planeeritud uue elektrialajaama asukoht. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Muide:(Puhja) alajaama toitekaablist.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp, mille toide on planeeritud 0,4 kv maakaabelliinidega planeeritud alajaamast. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Ravila tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Planeeritud on madalpinge kaablid Muide:(Puhja) alajaama madalpinge klientide ülevõtmiseks uue alajaama toitele.

Planeeritud krunte Pos 5 ja Pos 6 läbiv 15 kV õhuliin on planeeritud asendada maakaabliga. Planeeritud krunte Pos 1...Pos 6 läbiv 35-110 kV õhuliin on planeeritud asendada maakaabliga. Ehitusõiguse realiseerimine nimetatud õhuliinide kaitsevööndis on võimalik pärast õhuliinide asendamist maakaablitega.

Planeeritud tänavamaale on planeeritud tänavavalgustuse elektrimaakaabel, valgustite asukoht määrata projekteerimisel. Hoovide valgustus määrata projekteerimisel lähtuvalt projekteeritavate hoonete ja teede paiknemisest. Välisvalgustuse ehitamisel tuleb tagada vähemalt 10 m vahe valgusti tipu ja 330 kV õhuliini juhtme (juhtme temperatuuri +60° juures) vahel (sama vahe peab olema tagatud ka masti kukkumisel liini suunas).

2.7.5. Soojavarustus

Planeeringuala asub vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaugküttepiirkonnas. Planeeritud hoonete soojavarustuseks on planeeritud kaugküttega liitumine vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 5/21. Liitumiskoht olemasoleva DN200 soojustorustikuga asub Palsa teel planeeringualast u 1 km kaugusel kagu suunas. Soojustorustikuga ühenduse rajamist kavandatakse planeeringuala naabermaaüksusele Ravila tn 75, mille rajamise järgselt on võimalik soojustorustikku jätkata Ravila tänavale ning planeeritud kruntidele. Ravila tänavale on planeeritud soojustorustiku asukoht ning liitumine planeeritud kruntidega. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kuja ja kaitsevööndi kohta.

Kuni kaugkütte rajamiseni Ravila tänavale on planeeritud hoonete soojavarustus lubatud lahendada lokaalküttega. Lubatud on kõik kütteallikad (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte, soojuspumbad), v.a kivisüsi ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Päikesepaneelide paigaldamise korral hoone katusele võivad need ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse. Kaugkütte rajamise järgselt Ravila tänavale on planeeritud hoonetel kohustus liituda kaugküttega.

2.7.6. Gaasivarustus

Planeeritud hoonetele on kavandatud gaasivõrguga liitumise võimalus. AS Gaasivõrk esitatud andmetel on liitumine olemasoleva gaasivõrguga võimalik Ravila tänaval (Ravila tänav T57

maaüksusel) planeeringualast u 1,5 km kaugusel lõuna suunas. Planeeringu koostamise ajal on Ravila tänavale gaasitorustik rajatud, joonistel on esitatud gaasitorustiku asukoht vastavalt Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ teostusmöödistusele (töö nr TJ-12012T). Planeeritud kruntidele on kavandatud liitumine tänavatorustikust.

2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 34674776. Hoonete ühendamiseks telekommunikatsioonivõrguga on planeeritud paigaldada alates sidekaevust F14S10_K01, mis asub planeeringualast u 1 km kaugusel ida suunas Tartu-Tiksoja tee ääres, 4-avaline multitoru kuni planeeringualani. Liinile tuleb paigaldada vähemalt üks teenindatav sidekaev KKS2. planeeringualale Ravila tänavale tuleb paigaldada üks sidekaev KKS2 ning alates sidekaevust igasse hoonesse 4-avaline multitoru. Alates sidekaevust F14S10_K01 tuleb paigaldada 24-kiuline *singlemode* puhutav kaabel planeeringualale kavandatava sidekaevuni. Sinna tuleb paigaldada 1/32 *splitter*. Alates *splitterist* tuleb paigaldada igasse hoonesse kaabel. Kaablid tuleb otsastada. Kogu trass peab olema elektriliselt tuvastatav.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed. Kui hoone soovitakse ehitada naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m, peab selleks olema naaberkrundi omaniku nõusolek.

Pos 1...Pos 6 on joonisel 4 esitatud suurim lubatud ehitisealune pind omavahel kokku ehitatud hoonetena, mille puhul tuleb hoonete vahel ette näha tule levikut takistavad meetmed. Kui tule levikut takistavaid meetmeid ei rakendata, tuleb tagada hoonete vahel 8 m tuleohutuskujaga, mille puhul igale krundile nelja ehitusõigusega lubatud hoone ehitamine maksimaalses ehitusõigusega lubatud mahus ei ole võimalik.

Planeeringualal paikneb kolm elektripaigaldise kaitsevööndit – Elektrilevi OÜle kuuluvad 35-110 kV elektriõhuliin L3511-L3512:(L35130), mille kaitsevöönd on 25 m ja 1-20 kV elektriõhuliin VORBUSE:TAR, mille kaitsevöönd on 10 m ning Elering ASile kuuluv 220-330 kV elektriõhuliin BALTI-Tartu, mille kaitsevöönd on 40 m. Liinirajatiste kaitsevööndis projektide koostamisel ja tööde teostamisel tuleb lähtuda lubatud kaugusest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast (vt ka ptk 2.3). Mittetuleohtliku hoonestuse minimaalne kaugus 330 kV õhuliini liini telgjoonest on 22 m, tuleohtlike hooneid liini kaitsevööndisse ehitada pole lubatud.

Planeeringuala piirneb põhja poolt riigiteega Tartu-Tiksoja riigitee nr 40, millel on 30 m kaitsevöönd. Tee kaitsevööndis tuleb arvestada ehitusseadustiku § 72 nõuetega.

Planeeringuala läheduses asub geodeetiline märk T067, millel on kaitsevöönd raadiusega 3 m. Ruumiandmete seaduse § 26 alusel on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi.



2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

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

2.10. Keskkonningimused

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Tartu-Tiksoja riigitee nr 40 autoliiklusest. Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel jääb planeeringualal päevane müra vahemikku 50-60 dB ning öine müra vahemikku 45-55 dB. Ravila tänava väljaehitamise järgselt müra tase eeldatavalt tõuseb. Projekteerimisel tuleb teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtaseme tagamiseks hoonetes.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada liivapüüduuri ja I-klassi õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Kraavi juhitud vesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

Vastavalt põllumajandusameti 31.07.2020 seisukohale nr 14.5-1/1292-1 jääb maaüksus maaparandussüsteemi (kood 2102360010540) valgasse. See tähendab, et Ravila tänava pikenduse piirkonna sademevesi suubub eelpoolnimetatud maaparandussüsteemi eesvoolu, mida hooldab Jänese maaparandusühistu. Vastavalt põllumajandusameti tingimustele tuleb detailplaneeringu sademeveelahenduse koostamisel arvestada maaparandusseaduse § 53 "Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine" tulenevate nõuetega.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 kuni Pos 6 on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus juurdepääsuteede ühiseks kasutamiseks.

Pos 1 kuni Pos 6 on krunte läbivatele elektriõhuliinidele planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus liinide valdaja kasuks, servituut on õhuliini kaitsevööndi ulatuses. Pos 1 krunti läbivale telekommunikatsiooniliinile, veetorstikule ning survereoveekanaliseerimisele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus liini valdaja kasuks. Pos 1 kuni Pos 6 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevatele ja planeeritud kraavidele ja kraavide vahelistele sademeveetorstikele piirnevate maaüksuste omanike ning sademevee võrgu valdaja kasuks. Pos 1 kuni Pos 3 ja Pos 6 on planeeritud liiniservituudi

või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikule torustikku kasutava naabermaaüksuse omaniku kasuks. Pos 3 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud alajaamale ning elektrimaakaablitele elektrivõrgu valdaja kasuks. Pos 5 ja Pos 6 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud elektrimaakaablile elektrivõrgu valdaja kasuks. Väljaspool planeeringuala tuleb tehnovõrguliinide servituudid määrata projekteerimisel.

2.12. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisele ja planeeritud hoonete ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalust ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringu lahenduses näidatud avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoajaluste, sh sademevee kanalisatsiooni projekteerimiseks, rajamiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on avalikult teelt ehk Ravila tänavalt kruntidele tolmuvaba ühenduse rajamine eraldi jalgsi/ratta ja autoga juurdepääsuks ning arenduse eelduseks olevate tehnovõrkude väljaehitamine. Uuetalu maaüksuse igakordse omaniku kohustus on rajada planeeritud kruntidele sõidukite juurdepääsud Ravila tänava olemasolevalt sõiduteelt ning Ravila tänava jalgratta- ja jalgtee joonisel 4 „huvitatud isiku poolt avaliku tänava väljaehitamise kohustusega ala“ tingimärgiga tähistatud ulatuses. Uuetalu maaüksuse igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike tegevuste tegemise, rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringuga planeeritud ehitusõiguse realiseerimise tingimuseks. Vastavad tegevused (projekteerimine, ehitamine) toimuvad Uuetalu kinnistu igakordse omaniku kulul.

Kokkulepe planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Planeeritud tee ja tänavamaa krunt Pos 7 antakse üle tasuta Tähtvere küla, 40 Tartu-Tiksoja tee omanikule või vastavalt vajadusele Tartu linnale. Detailplaneeringust huvitatud isikul ei ole Pos 7 väljaehitamise kohustust. Vastavalt Ravila tänava eskiisprojektile kavandatud ringristmiku jaoks planeeritud krundid Pos 8 ja Pos 9 antakse tasuta üle Tartu linnale. Kui aga ringristmikku ei rajata, liidetakse krundid Pos 8 ja Pos 9 vastavalt Pos 5 ja Pos 6 krundiga.



Ehitusprojektid (ehitusloa eelnõud) kooskõlastada põllumajandus- ja toiduametiga.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet, lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu 04.11.2021: digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- Põllumajandus- ja Toiduamet, peaspetsialist Margus Türk 10.11.2021: digitaalselt allkirjastatud kiri nr 6.2-2/47900 (vt planeeringu lisad);
- Transpordiamet, projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksuse juhataja Marten Leiten 22.12.2021: digitaalselt allkirjastatud kiri nr 7.1-2/21/26549-5 (vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Enn Truuts 28.05.2021: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Aleks Kask 22.02.2021: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 23.02.2021: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 10 ja joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- Elering AS, lõuna piirkonna liinide käidukorraldaja Enno Bender 24.03.2021: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevärk, arendusjuht Peeter Pindma 16.06.2021: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- Planeering on digitaalselt saadetud üle vaatamiseks AS Gaasivõrgule 26.02.2021, millele 12.08.2021 seisuga ei ole vastust laekunud.

