



## PLANEERINGU KOOSSEIS

### Tekstiline osa

### Seletuskiri

#### ***Sisukord***

1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	4
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	4
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	5
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
4.4. Kruntide ehitusõigus.....	7
4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.6.1. Tänavate liigitus.....	8
4.6.2. Liikluskorraldus.....	8
4.6.3. Tänavate planeeritud ristlõiked.....	8
4.6.4. Tänavate katendid.....	9
4.6.5. Ristmikud.....	9
4.6.6. Parklad.....	10
4.6.7. Keskkonnakaitse.....	11
4.6.8. Nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.....	11
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
4.8. Ehitistevahelised kujad.....	13
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	13
4.9.1. Üldosa.....	13
4.9.2. Olemasolevad tehnovõrgud.....	14
4.9.3. Reovete kanaliseerimine.....	14
4.9.4. Välisveevarustus.....	15

4.9.5. Soojavarustus.....	16
4.9.6. Elektrivarustus.....	16
4.9.7. Sidevõrk.....	17
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	17
4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	17
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	17
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	19
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	19
4.16. Planeeringu rakendamise võimalused.....	19
5. Kooskõlastuste kokkuvõte.....	21

### Graafiline osa

#### Kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1:10000	lk 23
2. Olemasolev olukord, M 1:500	lk 24
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 25
4. Planeeringu põhikaart, M 1: 500	lk 26
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500	lk 27
6. Tehnovõrkude planeering, M 1:500	lk 28

### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on 02.03.2005. a. AS Gray Capital, esindaja Andreas Henn Otsmaa. Detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 05.05.2005. a. otsusega nr 428, lähteülesanne nr LÜ-019-2005.

### **2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Vahi 62 ja Kummeli 2 kinnistuid ning Kummeli tänava ja Vahi tänava maa-ala. Planeeritava ala suurus on ca 6,3 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-alale elamukvartali rajamiseks tingimuste määramine.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on järgmised:

#### **Vahi 62**

- krundi omanik – AS Gray Capital;
- krundi maakasutuse sihtotstarve – üldmaa;
- krundi pindala – 50 452 m<sup>2</sup>

#### **Kummeli 2**

- krundi omanik – Garaažihaldajate Ühing Kummeli;
- krundi maakasutuse sihtotstarve – väikeelamumaa;
- krundi pindala – 1348 m<sup>2</sup>

### **3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

Planeeringu lähtedokumendid:

- Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine, töö nr LÜ-019-2005, mis on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 5.05.2005 aasta otsusega nr 428.
- Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimine. Tartu Linnavalitsuse 2.06.2005 korraldus nr 889.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006.a. määrus nr 27 „Tartu linna ehitismääruse rakendusaktide kinnitamine“;
- Tartu Linnavolikogu 28.09.2006.a. määrus nr 40 „Tartu linna ehitismäärus“;

- Agabus, Endjärv & Truverk Arhitektid OÜ poolt koostatud „Kummeli elurajooni korterelamute detailplaneeringu visioon“;
- Eesti Vabariigi valitsuse 24.01.1995 määrus nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrus nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

#### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ BROM maamõõtmine (tegevuslitsents nr EG- 10009077-001, 04.04.03) poolt 13.04.2005 koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr G-108).

Olemasoleva olukorra kaardile on lisatud olemasolev hoone Preigo kinnistule OÜ GEORAM tööst nr 83/18-06, kuupäev 22.05.2006.a ning planeeritud kauplusehoone Tartu vallas Vahi külas asuva Rio maaüksuse detailplaneeringu põhijooniselt (OÜ Arhitektuuribüroo 4A töö DP 0606, 03.2007).

##### **4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Vahi 62 ja Kummeli 2 kinnistuid ning Kummeli tänava ja Vahi tänava maa-ala.

Vahi 62 maaüksus on hoonestamata, Kummeli 2 maaüksuse lääneosas paikneb ühekorruseline garaažide kompleks (silikaattellisehitis).

Planeeringualasse jääva Vahi 62 maaüksuse keskosa katab ühtlase massiivina lehtpuude noorendik (valdavalt arukask), maaüksuse äärealasid katab rohumaa. Kummeli 2 maaüksusel kõrghaljastust ei ole, krundi kirde- ja kagunurk ning läänekülg on haljastatud rohttaimestikuga.

Vahi 62 maaüksuse loodeosas paikneb asfaltplats, Kummeli 2 garaažide sissepääsude ees on kruusakattega plats, mis jätkub Vahi 62 krundil juurdepääsuteena.

Vahi 62 maaüksus piirneb põhjaküljest kahesuunalise liiklusega Vahi tänavaga, mis on kruusakattega ca 7 m laiuse sõiduteeosaga kõnniteedeta linnatänav. Sama maaüksus külgneb lõunapoolt kahesuunalise liiklusega Kummeli tänavaga, mis on asfaltkattega ca 6 m laiuse sõiduteeosaga ja kruusakattega teepeenardega linnatänav. Vahi 62 maaüksuse idaosa külgneb Vahi- Kummeli- Nurme ja Tartu- Vahi mnt ristmikuga, edelanurk Kruusamäe-, Kummeli-, Põllu- ja Välja tänavate ristmikuga. Juurdepääs Vahi 62 maaüksusele on Kummeli ja Vahi tänavatelt, Kummeli 2 maaüksusele kulgeb juurdepääsutee Kummeli tänavalt üle Vahi 62 kinnistu.

Planeeritavate maaüksuste reljeef on ühtlaselt tasane. Üldine langus on idast läänesuunas.

Absoluutkõrguste vahemik alal on ca 2 m.

#### **4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala asub Tartu kesklinnast ca 3 km kaugusel põhjasuunas üle Emajõe Raadi-Kruusamäe linnaosas. Tartu linna piir kulgeb vahetult planeeringuala läheduses Vahi tänava põhjapoolset külge pidi. Üle Vahi tänava jääb Vahi küla, Tartu vald.

Planeeringuala külgneb põhjast Vahi tänava ja Vahi külaga, idast Nurme tänava ja Raadimõisa elamurajooniga ning teiste üksikelamute kvartalitega, lõunast ja edelast Kummeli ja Välja tänavatega ning korterelamutega ja läänest Salvesti tootmishoonetega.

Lähim kauplus paikneb Kruusamäe tänavas (Raadi pood). Lähim bussiliiklusega tänav on samuti Kruusamäe tänav, lähimad bussipeatused paiknevad Kruusamäe-Muru tänavate ristmiku juures. Lähim lastepäevakodu `Sirel` asub Lubja tänaval (Lubja 14). Planeeritav ala asub Raatuse Gümnaasiumi (Raatuse 88a) teeninduspiirkonnas.

Kontaktvööndisse jääva hoonestuse korruselisus ja ruumimõju on erinev. Põhja- ja idapoole jäävad üksikelamud, valdavalt viilkatusega kahekorruselised hooned, lõunapool asuvad 3-korruselised lamekatustega väiksemad korterelamud. Planeeringu ala kontaktvööndis asuvate 3-korruseliste korterelamute absoluutkõrgused on järgmised: Kummeli 1 – 57,40 m, Kummeli 3 – 58,21 m, Kummeli 11 – 58,69 m, Kummeli 15 – 58,83 m ning Muru 26 – 57,44 m. Edelasse jäävad 5-korruselised lamekatustega korterelamud ja läände Salvesti tööstushooned. Kontaktvööndi vanema hoonestuse valdavaks välisviimistluse materjaliks on krohv, samas leidub ka tellise ja laudvoodri kasutust. Uuema hoonestuse (Raadimõisa elamurajoon, Vahi küla) puhul on valdavaks välisviimistluseks krohv ja kivi. Katusekatteks vanema piirkonna hoonestusel on põhiliselt eterniit, uuemal kivi.

Kontaktvööndi hoonestusjooned on orienteeritud tänavate suhtes, valdavalt paiknevad elamud paralleelselt tänavapoolse krundipiiriga, ehitusjoon on ca 5 m kaugusel tänavapoolsest krundi piirist.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on vaheldusrikas. Vanemate üksikelamutega hoonestatud kinnistud Vilja, Vahi, Künni ja Nurme tänavate piirkonnas on valdavalt ca 700 m<sup>2</sup>, Vahi küla uushoonestatud piirkonnas on kruntide pindalad üle 1000 m<sup>2</sup>. Kontaktvööndi korterelamutega hoonestatud maaüksuste suurused on aga üle 2000 m<sup>2</sup>.

Olemasolev kontaktvööndi krundistruktuur on toodud kaardil nr 2.

Kontaktvööndi üksikelamutega hoonestatud kvartalites on piirdeaedade kasutus tihe, korterelamute kinnistu piire ei ole reeglina piirdeaedadega markeeritud.

Planeeringualasse jäävad Vahi ja Kummeli tänavad on kahesuunalise liiklusega teed, Vahi tänav on kruusakattega, Kummeli tänav asfaltkattega sõiduteeosaga tee. Mõlemal tänaval

puuduvad korralikud kõnniteed. Juurdepääsud planeeringualale on eelpool nimetatud tänavatel.

Planeeringualasse jäävad osaliselt ka kaks ristmikku: Vahi- Nurme- Kummeli ja Tartu- Vahi maantee ristmik ning Kummeli- Kruusamäe- Põllu- Välja tänavate ristmik.

Planeeringulahendus näeb ette liikluskorralduse muudatusi planeeringualal. Planeeritud liiklusskeemi vt kaardilt nr 3 ja nr 4.

#### **4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga muudetakse olemasolevaid krundipiire. Maakasutuse bilanss on toodud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil (vt kaart 5) ning planeeringu põhikaardil (vt kaart 4).

Planeeritud ala ehitusjärjekord on jagatud viieks etapiks ja on kavas välja arendada viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist st. üks etapp ühe aasta jooksul jne. Planeeritud ehitusjärjekord on toodud planeeringu põhikaardil (vt kaart 4).

#### **4.4. Kruntide ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on toodud planeeringu põhikaardil (vt kaart 4). Planeeritava ala täisehitusprotsent vastab ümbritseva ala täisehitusprotsendile.

#### **4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Kruntide hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustus jms) ja võimaliku parkimiskorraldusega. Minimaalne kruntide hoonestusala vaheline kaugus on 9 m. Enamuses hoonestusalade omavaheline kaugus on min 10 m. Kruntidel kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Kummeli ja Vahi tänavate äärde on määratud min 4 m piir, millest hooned tänavate ääres ei tohi üle minna.

#### **4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Narva maantee rekonstrueerimise ajal toimus Narva suunalise liikluse sisenemine Tartu linna Nurme tn pikenduse ja Vahi tn kaudu. Pärast Narva mnt rekonstrueerimist suundus liiklusvool Narva maanteele tagasi vähendades liikluskoormust eespool nimetatud tänavatel. Vahi ja Kummeli tn liikluse kasvu mõjutavad tulevikus uued elamualad selles piirkonnas.

Planeeringu realiseerimisega suureneb elanike arv piirkonnas järk-järgult 1295-ni, mis moodustab 1,3 % Tartu elanike arvust. Seega koormus olemasolevatele sildadel ei kasva mitmeid kordi. Ülelinnalise tähtsusega liiklusobjektide (magistraaltänavad, sillad) planeerimine ja ehitamine on lahendatud Tartu linna üldplaneeringuga.

Vahi tänava piirkond on praegu otseselt ühendatud Tallinn-Tartu maanteega. Planeeringus on Vahi tänav oluline magistraaltänav, kus säilib kiiruspiirang 50 km/h. Kummeli tänav on uut

elamurajooni teenindav jaotustänav, kus kulgeks ka perspektiivne bussiliin ning kiirus oleks piiratud 30 km/h. Nii Vahi kui ka Kummeli tänava praegune liiklussagedus on marginaalne. EVS 843:2003 alusel on jaotustänav normaalne liiklussagedus 300 – 800 a/h. Vahi tänava elamuala valmimisel tuleb bussiliiklust tihendada 1 – 2 bussini tunnis, võib olla muuta ka bussiliini kulgemise trajektoori.

#### **4.6.1. Tänavate liigitus**

Tartu üldplaneeringu alusel on Vahi-Kummeli mitmekorruseliste elamute kvartali piiravad tänavad jaotustänavad (p.8.2.1, tabel 2).

Vahi tänav (tänav kood V06) on Tartu ringtee põhjapoolse osa lüliks. Vahi tn punaste joonte laius on 12,0 m ja olemasoleva sõidutee laius ca 7 m. Vahi tänavale on planeeritud üks elamukvartali sissesõit sõidukitele ning 5 juurdepääsu jalakäijatele. Projektkiirus 60 km/h, kiiruspiirang 50 km/h.

Kummeli tänav (K57) ühendab koos Põllu tänavaga Vahi tänavat Puiestee tänavaga. Punaste joonte laius on 23,0 m, olemasoleva sõidutee laius 7,3 m. Kummeli tänavalt on planeeritud sissesõidud elamukvartali parklatesse ja kaubanduskeskusesse. Kokku on Kummeli tänavalt 5 sissesõitu sõidukitele ning 4 juurdepääsu elamukvartaliselle jalakäijatele. Projektkiirus on 50 km/h, kiiruspiirang 40 km/h.

#### **4.6.2. Liikluskorraldus**

Planeeritud elamuala kvartalisest teede ühenduskohtadesse Kummeli ja Vahi tänavaga paigaldatakse sisenemisel liiklusmärgid 573 Õueala ja väljumisel 574 Õueala lõpp ja 221 Anna teed.

Kvartalisestel tänavatel, mille äärtes paiknevad parkimiskohad, tuleb õueala kiiruspiirangu täitmiseks rajada ca 70-80 m sammuga jalakäijate ületusradade kohal 6 m pikkused künnised. Liikluskorralduse detailid- liiklusmärgid, märgipostid, teekatte märgised, torupiirded jms lahendatakse tänavaprojektiga.

#### **4.6.3. Tänavate planeeritud ristlõiked**

Vahi tänava sõidutee katendi laius on 7,0 m. Tänav põhjapoolsele küljele on kavandatud 3,0 m laiune kergliiklustee. Tänav lõunapoolsele küljele 2 m laiune kõnnitee.

Kummeli tänaval on kaks läbivat sõidurada 2x3,5 m ja nende vahel paikneb 3,0 m laiune sõiduteeriba kvartalisest ohutute vasakpöörde sooritamiseks ja jalakäijate ületusradade 2,5 m laiuste äärekiviga tõstetud ohutussaarte paigutamiseks. Sõidutee asfaltkatte kogulaius on 10,0 m.

Kummeli tänava sõidutee lõunapoolne serv jääb praeguse sõiduteekatte joonele ja ei ohusta kaherealise kuuseheki kasvutingimusi. Tänav põhjapoolsele küljele jääb 2,0 m laiune kõnnitee, lõunapoolsel küljel paikneb 3-4 m laiune kõnnitee, mis on osaliselt väljaehitamata.



Kummeli tänavale on kavandatud perspektiivse bussiliini jaoks kaks tavalise bussi avatud bussitaskut, mille mõõtmed vastavad standardile on  $16,5+18,0+12,0=46,5$  m, sügavus 3,0 m.

Kummeli tn lõunapoolsele küljele on planeeritud 1,5 m laiune kõnnitee, et tagada juurdepääs bussiootepaviljonini.

Planeeringuala sisese ja kontaktvööndi kergliiklusteede võrgustiku sidususe analüüs on toodud lisade kaustas skeemil 1.

#### **4.6.4. Tänavate katendid**

Tänavate katendite konstruktiivsed kihid ja nende paksused määratakse sõltuvalt aluspinnase omadustest tänava ehitusprojektiga.

#### **4.6.5. Ristmikud**

Viiekülgne Vahi-Nurme pikenduse-Vahi-Kummeli-Nurme tn ristmik on lahendatud ringristmikuna. Ringristmik tagab hästi kõigi suundade vasakpöörded, vähendab liikumiskiirust ristmikupiirkonnas ja tõstab sellega jalakäijate liiklusohutust. Ringristmiku tšenter on sõltuvalt olemasolevate kinnistute piiride säilitamise soovist nihutatud lääne suunas. Lääne suunas nihutatud ring vähendab soodsalt Vahi küla poolt Tartusse saabujate kiirust.

Ristmiku ringi läbimõõt on  $D=14,0$  m, koos ringi ümbritseva sillutatud 2,0 m laiuse ribaga on ringi läbimõõt 18,0 m. Sõidutee normaallaius ringi ümber on 7,0 m, teravamate pöördenurkade juures (Nurme tänavalt Vahi tänavale Narva mnt suunas) aga rohkem. Ringristmik võimaldab liigendbusside, autorongide ja sadulautorongide liiklust. Enne ringristmikku on planeeritud suunavad liiklussaared, mis on ühtlasi ka jalakäijate ületusradade ohutussaarteks.

Kruusamäe-Välja-Põllu-Kummeli tn ristmik on kavandatud neljakülgse lihtristmikuna, kus peatee suunaks on Põllu-Kummeli tn suund. Ristmikule tuleks ette näha liiklusmärgid (anna teed) Välja-Kruusamäe tänavalt. Fooride paigutamiseks on liiklussagedus väike. Ringristmik sobib hästi viie ja enama külgsetele ristmikule, siin on tegelikult tegemist kolmekülgse ristmikuga, kuna Välja tänava liiklus on väga väike.

Kanarbiku tänava, Kummeli tänava ja kaubanduskeskuse ristmik on paljude pöörete tõttu liiklusohulik. Ettepanek on sulgeda Kanarbiku tänava väljasõit Kummeli tänavale. Kanarbiku tänava tupikusse pääseb Nurme ja Välja tänava kaudu.

Kvartalisiseste tänavate ristumisel jaotustänavatega on pöörderaadiuseks  $R=8,0$  m.

#### 4.6.6. Parklad

Kavandatud elamukvartalis on kokku 370 korterit. Kvartal paikneb äärelinnas. Eesti Standardi EVS 843:2003 Linnatänavad tabel 10.2 alusel on minimaalselt vaja tagada 1-2 toalistel korteritel 0,9 ning 3 ja enamtoalistel korteritel 1,1 parkimiskohta iga korteri kohta. Selles nõudes sisaldub ka 0,1 parkimiskohta külaliste autodele.

Planeeringus on kavandatud iga korteri kohta keskmiselt 1,22 parkimiskohta ehk veidi rohkem minimaalsest nõudest (1,1 iga korteri kohta). Kokku on kavandatud 397 parkimiskohta elanikele ja 55 parkimiskohta külalistele. Enamus elanike parkimiskohtadest paiknevad avaparklates ja väiksem osa elamute all soklikorruse tasapinnas. Projekteerimisel võimalusel näha ette parkimiskoht konkreetse korteri juurde. Krundisestest parklate ette põhikaardil näidatud asukohtadesse on planeeritud väravad või muud tõkised.

Kummeli tänavaäärsed külaliste autode parkimiskohad paiknevad Kummeli tänava ja elanike parkimiskohti külaliste omadest eraldava tõkise vahel. Mõned külaliste autode parkimiskohad paiknevad avaparklates. Külalistele on reserviks tipptundidevahelisel ajal üldkasutatavad kaubanduskeskuse parkimiskohad.

Kaubanduskeskusele on kavandatud 1 parkimiskoht 50 suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta, mis teeb 56 parkimiskohta. 2500 m<sup>2</sup> hoone ehitusala puhul (max suletud brutopind 2800 m<sup>2</sup>). Planeeritud on parkimiskohti 60.

Planeeritava ala parkimislahendus ja parkimiskohtade arv peab vastama EVS 843:2003. Parkimiskohtade arv peab vastama käesolevale detailplaneeringule.

Kaubanduskeskuse külastajate peamine sissesõidu suund on Kummeli tänavalt. Sisse pääseb ka Vahi tänavalt, kuid ainult parempöördega.

**Tabel 1. Planeeritud parkimiskohad**

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Hoone asukoht</i>	<i>Ehitise liik</i>	<i>Suurim lubatud 1-3 toaliste korterite arv hoones kokku</i>	<i>Normatiivne min parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv (elanik/külaline)</i>
<b>Pos 1</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	37 (18/19)
<b>Pos 2</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	14	14	14
<b>Pos 3</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	18
<b>Pos 5</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	23	23	23
<b>Pos 6</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	23	23	23
<b>Pos 7</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	23
<b>Pos 8</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	23
<b>Pos 9</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	23	23	23
<b>Pos 10</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	23	23	23

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Hoone asukoht</i>	<i>Ehitise liik</i>	<i>Suurim lubatud 1-3 toaliste korterite arv hoones kokku</i>	<i>Normatiivne min parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv (elanik/külaline)</i>
<b>Pos 11</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	18
<b>Pos 12</b>	Äärelinna vöönd	Teenindus-hooned, energiatööstuse rajatised	-	11	14
<b>Pos 13</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	18
<b>Pos 14</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	14	14	14
<b>Pos 15</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	23	23	23
<b>Pos 16</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	14	14	14
<b>Pos 17</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	23	23	23
<b>Pos 18</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	18
<b>Pos 19</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	14	14	43 (23/20)
<b>Pos 20</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	18
<b>Pos 21</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	18	18	18
<b>Pos 22</b>	Äärelinna vöönd	Elamu	14	14	38 (22/16)
<b>Pos 24</b>	Äärelinna vöönd	Jaekaubandus-hooned	-	56	60
<b>Kokku:</b>			<b>370</b>	<b>437</b>	<b>526 (sh külalistele 55)</b>

#### **4.6.7. Keskkonnakaitse**

Elamukvartalit piiravad tänavad muudetakse tolmuwabaks. Elamute rajamiseks ja Kummeli tänava põhjapoolse külje ehitamiseks tuleb maha võtta kasevõsa. Tänavate väljaehitamise alalt eemaldatud mulda kasutatakse planeeritud kvartali haljastamisel.

Tartu kesklinna poole suunduvasse bussitaskusse tuleb paigaldada ootekoda ja prügikast, linnast saabuvate busside peatusesse ainult prügikast.

Peatüki 4.6 tekstilise osa on koostanud Ilmar Pihlak.

Hinnang Vahi 62 maauksuse planeeringulahendusega kaasneva liiklusest pärinevate välisõhusaasteainete hajumisele ja naaberalade insolatsioonile on toodud planeeringu lisade kaustas.

#### **4.6.8. Nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks**

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrusele nr 14 (RTL, 24.12.2002, 145, 2120) „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste

liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes“ tuleb avalikes autoparklates ette näha 1 % parkimiskohtadest invaautodele, kuid mitte vähem kui kaks kohta, kusjuures väiksemates parklates vähemalt üks koht.

Invaautodele mõeldud parkimiskohad peavad asuma hoone peasissepääsule võimalikult lähedal ja olema varustatud vastavate tunnusviitadega ning parkimiskohale värvi või muu püsiva materjaliga rajatud piktogrammiga. Invaauto parkimiskoha laius peab olema vähemalt 3,5 m ja pikkus 6,0 m. Kui invaautole ettenähtud parkimiskoht ei saa olla sissepääsu läheduses, võib parkimiskoha laius erandlikult olla 2,5 m, kui vahetult selle kõrval on vähemalt 1,0 m laiune jalgte.

Pos 24 parklasse on planeeritud kaks nõutele vastavat parkimiskohta invaautodele sissepääsu lähedusse (vt kaart 4).

Sõiduradade vaheline ohutussaar peab olema tõstetud sõidutee pinnast kõrgemale. Ohutussaart läbiv vöötraja osa võib olla sõidutee tasapinnas, kui selle kattematerjal erineb sõidutee omast, nii et vaegnägijad tajuvad liiklusolukorra muutumist.

Kõnnitee peab sõiduteest olema eraldatud vähemalt 60 mm kõrguste äärekividega. Kõnnitee ohutussaare äärekivi kõrgus tänava ületamise kohas ei tohi olla üle 40 mm ja alla 25 mm. Jalakäijate ületuskoha äärekivid ei tohi olla ebamäärase geomeetrilise kujuga. Sõiduteele laskumiseks, sealt kõnniteele või ohutussaarele tõusmise hõlbustamiseks ei tohi kasutada längu lõigatud äärekive ega paigutada sõiduteele kaldpakke.

Kui kõnniteed ei ole võimalik ehitada sõidutee pinnast kõrgemale, tuleb kõnnitee markeerida. Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks.

Jalg- ja kõnnitee laius peab olema vähemalt 1,8 m (soovitatav 2,0 m), mis võimaldab ratastoolis liikujail teineteisest mööduda. Elurajooni siseteed peavad olema vähemalt 1,8 m, õueteed ja üldkasutatavasse hoonetesse viivad teed vähemalt 1,2 m laiused. Ratastooli tagasipöördeks 180° peab kahe meetri ulatuses olema laiust vähemalt 2,5 m; pöördeks 90° on vaja vähemalt 1,5 m laiust ja 1,5 m pikkust teelõiku.

Üldkasutatava hoone sissepääsutasandini peab olema tagatud astmeteta tõus pandusega või tõstukiga. Sisenemisala peab olema ühtlaselt ja hästi valgustatud ning üldjuhul katusega kaetud. Hoone sissepääsu ees peab olema vaba ruumi 1500 × 1500 mm ratastooli pööramiseks.

Puuetega inimeste liikumise nõuded lahendatakse projekteerimise käigus.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise seoses planeeritud hoonestusala ja parkimisala rajamisega.

Põhikaardil näidatud planeeritavad puud on kohustuslikud (vt kaart 4).

Kogu poolavaliku ala haljastus ja heakord lahendatakse eraldi haljastusprojektiga sh jalgteede täpne asukoht ja mänguväljakute asukohad. Haljastusprojekt tuleb lahendada samaaegselt kvartalisest teede projektiga. Kruntidel pos 4 ja pos 23 asuvatel haljasaladel peab kompaktne kõrghaljastatud ala moodustama vähemalt 10 % krundi pindalast. Projektis näha ette, et istutatavad puud peavad olema vähemalt 4 meetrit kõrged või 10 cm tüveläbimõõduga. Projekteerimisel jätta vaatesuunad avatuks. Mõlemal kvartalisesisesel haljasalal tuleb säilitada vähemalt üks kompaktne olemasolev kaasikuala pindalaga mitte vähem kui 400 m<sup>2</sup>.

Lemmikloomade ala on planeeritud krundile Pos 10, krundist Pos 28 põhja pool asuvale haljasalale. Ala peab olema piiritletud metallvõrkaiaaga (vt kaart 4). Ala on kasutamiseks kogu elamukvartali elanikele.

Kruntidele Pos 4 ja Pos 23 alad on vabas kasutuses. Pos 4 ja Pos 23 alade hooldamine toimub vastavalt peatükis 4.16. nimetatud elamute valdajate kokkuleppele. Poolavalikele aladele juurdepääsu takistamine mõne krundi poolt on keelatud. Haljasalad on kasutamiseks kogu elamukvartali elanikele, vastavalt kokkulepetele ka kontaktvööndi inimestele.

Piirete rajamine ei ole lubatud, va Pos 24 majandustsooni ning lemmikloomade ala ümber.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **4.8. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Uushoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP-1, va Pos 24 ja Pos 12 hoone, mille minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

#### **4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

##### **4.9.1. Üldosa**

Detailplaneeringu antud osas käsitletakse Tartu linnas, Vahi tn.62 krundi ja sellega piirneval alal väliste tehnovõrkude lahendusi. Koostatava tehnovõrkude plaanilahenduse aluseks oli planeeringu arhitektuurse osa joonis, detailplaneeringu lähteülesanne ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeringu ala piirideks on Kummeli tn. ja Vahi tn. ning läänest AS Salvestile kuuluv territoorium. Ala on valdavalt osas hoonestamata, mida transiidina läbivad piirkonna tarbeks rajatud tehnovõrgud. Objekt asub Tartu linna ja Tartu valla piirialal. Funktsionaalselt on planeeritav ala elamurajoon.

Tehnovõrkude dimensioneerimisel oli aluseks planeeritud hoonestus ja nende tehnilised näitajad. Seletuskirjale lisatud tabelis on toodud vajalikud tehnovõrkude võimsused objektide lõikes kui ka kokku.

Planeeringu lahenduse realiseerimine loob eeldused uute korterelamute ja piirkonda teenindava kaubandus-teenindushoone ning büroo rajamiseks.

#### **4.9.2. Olemasolevad tehnovõrgud**

Planeeritava krundi lähiümbruses on järgmised tehnovõrgud:

- Sidekanalisatsioon ja RSS
- Transiitsed ja lokaalsed elektri 0,4 kV õhu- ja maakaabelliinid
- Transiitne 10 kV kõrgepinge kaabelliin
- Olmereoveekanaliseerimine
- Veetorustik
- A ja B kategooria maagaasitorustik

#### **4.9.3. Reovete kanaliseerimine**

##### **Olemasolev olukord**

Linna ühiskanalisatsioonitorustik on üksikute lõikudena välja ehitatud Kummeli tänaval, mille eelvooluks on Muru tn. kanalisatsioonikollektor DN500. Tartu valla territooriumilt on juhitud survekanalisatsioonitorustik Nurme tn. kanalisatsioonitorustikku. Reoveed läbivad enne looduskeskonda suubumist linna tsentraalse puhastusseadme.

Seni kehtis antud piirkonnas ühisvoolne reovete kanaliseerimise printsiip. Sajuveerestkaevud on rajatud ainult asfaltkattetega aladele (Kummeli-Kruusamäe-Põllu tn. ristmik ja Nurme-Kummeli ristmik).

Käesolevaks ajaks on Tartu linnas kavandatud rajada lahkvoolne kanalisatsiooni süsteem. Antud piirkonnas ei ole sajuveele eelvoolutorustikke rajatud.

##### **Planeeritud lahendus**

##### **OLMEREOVEED**

Arvutuslik elanike arv piirkonnas suureneb ca 900 inimese võrra. Reoveekogused suurenevad antud piirkonnas 46 m<sup>3</sup>/d võrra. Järk-järgulisel üleminekul lahkvoolsele reovete kanaliseerimisele ja uute sajuveetorustike rajamisega, vabaneb olemasolevates ühisvoolsetes torustikes võimsus, mida saab kasutada suurenevate olmereovete koguste kanaliseerimiseks.

Valgala eelvooluks jääb Muru tn. kanalisatsioonikollektor. Planeeringu alal korterelamute olmereovete eelvooluks on planeeritud Kummeli tänaval olemasolev ja sinna rajatav olmereoveetorustik.

Planeeringuga on ette nähtud vaba ala ka Vahi tänavale isevoolse olmereoveekanaliseerimise rajamiseks. Käesoleva planeeringu mahus rajatavate elamute olmereovee kanaliseerimiseks ei ole Vahi tn. torustiku välja ehitamine vajalik, kuid Tartu valla maa-alale rajatavate eramute reovete kanaliseerimise eelvooluks on see soovitatav.

## **SAJUVEED**

Planeeringu alal kõvakattega pind suureneb oluliselt, mistõttu sajuvete ära juhtimiseks ei piisa selle pinnasesse immutamise. Sajuvete kanaliseerimise lahenduse koostamisel on lähtutud AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistest tingimustest ja büroo Entec'i poolt koostatud Tartu linna sajuvete kanaliseerimise skeemist. Sajuvete kanaliseerimise eelduseks on väljaspool planeeringu ala Vahi tänavale sajuveetorustiku De1000 rajamine, ning Emajõe lammialal eelvoolu kraavistikuga välja ehitamine. Vahi tänavale tuleb kogu planeeringu ala piires rajada sajuveetorustik DN500. Kummeli tänavale rajatava sajuveetorustiku eelvooluks Vahi tänavale rajatav sajuveetorustik DN500. Kummeli tänava sajuveed (valgala ca 4000 m<sup>2</sup>) tuleb suunata kinnistu juurdepääsutee (pos.11 ja pos.12) juurest kuni Vahi tänavale rajatavasse sajuveetorustikku. Peale sajuveekollektori DN800 välja ehitamist võib Kummeli tn. sajuveed suunata Põllu tn. ja Kummeli tn. ristmiku piiresse rajatavasse sajuveetorustikku DN800. Läbi kinnistute kulgevale ühiskanalisatsioonitorustikule tuleb kehtestada tehnoõrkude servituut. Planeeringu alal paiknevate autoparklate sajuveed tuleb enne linna ühiskanalisatsiooni suunamist puhastada lokaalsetes liiva-õlipüüdurites. Sajuveetorustike projekteerimisel tuleb ette näha koht reoveeproovide võtmiseks.

### **4.9.4. Välisveevarustus**

#### **Olemasolev olukord**

Käesoleval ajal paikneb Kummeli tänaval üksikute lõikudena linna ühisveevärgitorustik Ø100 mm. Torustik funktsioneerib normaalselt. Tuletõrjervee tarbeks on torustikul tuletõrjehüdrandikaevud.

#### **Planeeritud lahendus**

Planeeringu alale rajatavate objektide tarbeks tuleb rajada uued veetorustikud Vahi ja Kummeli tänavale. Torustikud tuleb omavahel ringistada läbi planeeringu ala kulgevate veetorustikega. Ühisveevärgi veetorustikele, mis kulgevad läbi kinnistute tuleb seada tehnoõrkude servituut.

Tuletõrjervee saamiseks tuleb uutele tänavatorustikele rajada tuletõrjehüdrandid.

#### **4.9.5. Soojavarustus**

##### **Olemasolev olukord**

Planeeringu ala ei kuulu kaugkütte piirkonda. Lähim kaugkütte soojusvõrk asub Muru tänaval. Lähim kesksurve maagaasitorustik asub Nurme ja Vahi tänava ristmikul.

##### **Planeeritud lahendus**

Tellija poolt tehtud majanduslikel kaalutlustel näeb planeeringu lahendus ette hoonete soojavajaduse lahendamise lokaalsete maagaasil töötavate väikekatlamajade baasil, mille soojusvõimsus ei ületa 300 kW. Piki Kummeli tänavat on planeeritud maagaasitorustik haruühendustega kinnistutele. Kinnistuid transiidina läbivatele gaasitorustikele tuleb seada tehnovõrkude servituut.

#### **4.9.6. Elektrivarustus**

##### **Olemasolev olukord**

Planeeritavat ala läbib transiidina kaks kõrgepinge kaabelliini: „Meruski” ja „Konservi” alajaamadeni. Vahi tn.62 kinnistule on paigaldatud „Meruski” alajaama 0,4 kV kaabelliinid, mis toidavad elektrienergiaga Tartu valla maa-alal paiknevaid eramuid. Kaablitrassid ristuvad Vahi tänavaga iga 70m järel. Vahi tänavale on rajatud 0,4 kV õhuliin, millele on monteeritud ka üksikud tänavavalgustid. Kummeli tänaval välisvalgustus puudub.

##### **Elektrivarustuse planeeritud lahendus**

Planeeringu-ala elektrivarustuseks ette nähtud kaks komplektalajaama, milliste toide on OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkonna tehniliste tingimuste kohaselt ette nähtud sisselõikega Nõmme-Meruski 10 kV kaablisse. Kaablitrassid rajatakse ringtoiteliselt pikki Kummeli ja Vahi tänavaid.

Objektide 0,4 kV elektritoide on ette nähtud maakaablitega. Elektrienergia kaablivõrk on planeeritud rajada ühe alajaama piirkonnas ringtoitena. Igale krundile paigaldatakse krundi piirile liitumiskilp.

Sõiduteede ja ehitusalale jäävad olemasolevad elektrikaablid tuleb ümber tõsta.

##### **Tänavavalgustuse planeeritud lahendus**

Valgustus Kummeli tänaval on ette nähtud puitpostidel, NA-lampvalgustitega, rippkaabliga, toiteühendusega Kruusamäe tänava olemasolevalt liinilt. Vahi tänaval olemasolevad valgustimastid tuleb demonteerida ja paigaldada vastavalt planeeritud lahendusele. Elektritoide võtta Nurme tänava välisvalgustusliinilt.

Planeeringu-ala sissesõiduteede ja parklate valgustus on ette nähtud ühendada vastava kinnistu elektripaigaldisega.



#### **4.9.7. Sidevõrk**

##### **Olemasolev olukord**

Planeeringu alal siderajatised puuduvad. Lähim RSS asub Kruusamäe tn.34 hoones, mis on planeeringualast mõnekümne meetri kaugusel.

##### **Planeeritud lahendus**

Planeeringu ala elamute varustamiseks sidevõrguga tuleb Kummeli tänavale rajada sidekanalisatsioonitrass. Torustikud monteerida kõnnitee alale. Kaablivõrgu jaotuskabid tuleks monteerida elamugruppi siseneva jaotusvõrgu kohtadesse. Planeeritud sidevõrguga liitujate arv on 300 abonent. Läbi kinnistute kulgevatele sidetrassidele tuleb kehtestada tehnovõrkude servituut.

Vahi tänavale on ette nähtud võimalus sidekanalisatsiooni välja ehitamiseks, mille abonendid oleksid Tartu valla territooriumil paiknevad objektid.

Koostas: Eenok Järg

#### **4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeritavad hooned ei ole keskkonnale ohtlikud. Sellest tulenevalt planeeringualal keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Kõigile kruntidele on planeeritud vastavad suletavad prügikonteinerid olmejäätmetele ning sorteeritud jäätmetel. Prügikonteinerite konkreetne arv ja suurus määratakse projekteerimise käigus. Jäätmeruum asub kortermajade soklikorrusel. Prügikonteineritele peab olema tagatud prügiautode juurdepääs. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

#### **4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud planeeringu põhikaardil.

Kohustusliku ehitusjoone määramine ei ole vajalik.

Maaüksuse aadressiga Vahi tn 62, Tartu linn detailplaneeringuga kavandatavate tegevuste mõjude hinnang ja linnaruumiline analüüs on toodud planeeringu lisade kaustas.

#### **4.12. Servituutide vajaduse määramine**

Kruntidele Pos 1, Pos 3, Pos 6; Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11, Pos 12 ja Pos 13, Pos 15, Pos 16, Pos 17, Pos 18, Pos 19, Pos 20, Pos 21, Pos 22, Pos 24, Pos 28 on vaja seada teeservituut seoses juurdepääsude tagamisega planeeritud kinnistutele.

Krundile Pos 10 on seatud servituudi vajadus seoses lemmikloomade alaga, millele peab olema tagatud juurdepääs kõigile elamukvartali elanikele.

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valiseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus on seoses tehnorajatistega, mis on juhitud läbi ühe krundi teisele krundile.

Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele servituudile.

Servituudi seadmise vajadusega alad on vastavalt servituudi liigile fikseeritud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil ning tehnovõrkude planeeringu kaardil.

#### **4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi.

Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

1. Planeeringulahendus võimaldab kruntide elavat kasutamist pea kõikides osades.
2. Hoonete sissekäigud on ühendatud peamiste jalgradadega.
3. Juurdepääsutee kulgeb vahetult hoonete eest võimaldamaks ülevaadet, kes kuhu liigub.
4. Hea vaade üldkasutatavatele aladele akendest.
5. Autode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikse pindalaga parkimiskplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud kuritegevuse riski.
6. Krundisiseste parkale ees väravate või muude tõkiste kasutamine.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hoonete ja rajatiste atraktiivsed, kvaliteetsed ja vastupidavad materjalid;
- hea nähtavus, valgustatus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (uksehoidja, majahoidja, naabrivalve, videovalve);
- lukustatud sisenemisruumid;
- valgustatud teedevõrgustik;

- haljasalade jagamine eri sihtrühmadele määratud osadeks ja nende osade vastavalt rühmade vajadustele kujundamine ja sisustamine lihtsustab järelvalvet;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- vandalismiaktise sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski, kiired parandustööd;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, kergesti süttiva prügi kiire eemaldamine.

#### **4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeritavaid piiranguid käsitletakse punktides 4.9. ja 4.12.

#### **4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

#### **4.16. Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev planeering on aluseks maa-alale elamukvartali projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Kruntide ehitusõigused realiseerib iga krundi valdaja või arendaja sh. krundisisese valgustuse ja sadevete ärajuhtimise ning kvartalisisesed tänavad. Lisaks realiseerib krundi omanik (või arendaja) vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega.

Planeeringu esimeses etapis kavandatud hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on Vahi - Nurme tänava ringristmiku kasutusloa olemasolu. Tartu linn ringristmiku väljaehitamist ei finantseeri.

Kummeli tänava Kruusamäe-Välja-Põllu-Kummeli ristmikust kuni Vahi-Kummeli-Nurme ringristmikuni ehitab välja arendaja. Kummeli tänava väljaehitamise võimaliku finantseerimise küsimused lahendatakse koostöös linnaga vastava kokkuleppe alusel. Tartu linn kaasfinantseerib Kummeli tänava ehitust eelarveliste vahendite olemasolul. Kummeli tänava ehitus toimub elurajooni väljaehituse teises etapis, kusjuures teise etapi hoonetele antakse ehitusluba peale Kummeli tänava teehituslepingu sõlmimist ning teise etapi hoonetele antakse kasutusluba peale Kummeli tänavale kasutusloa andmist. Ehitusaegsest transpordist tekkiva tolmu vähendamiseks muudetakse Vahi tänava katend enne teise etapi algust tolmuvabaks.

Positsioonidel 11, 12, 19, 20, 21, 22, 24 asuvate hoonete ehitusaegne juurdepääs toimub

Kummeli tänavalt. Ülejäänud hoonete ehitusaegne juurdepääs toimub Vahi tänava kaudu.

Krundisiseste parklate, jalgteede ja ühiskasutusega ala rajamiseks tuleb koostada eraldi projektid kvartali sisetänavate koosseisus. Planeeringuga kavandatud krundisisese liikumisteed jäävad krundiomanike hooldada ja kasutada.

Hoonete projekteerimisega paralleelselt peab toimuma avalike alade projekti koostamine. Vastavalt hoonete etapilisele valmimisele peab olema kasutamiskvalifitseeritud ka avalik puhkeala. Kinnistu positsioonitähisega nr 4 antakse üle positsioonidel 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11 ehitatavatele korterelamute elamuühistutele, võrdsetes osades, peale eelmainitud elamute valmimist ja korteriühistute moodustamist. Kinnistu positsioonitähisega nr 23 antakse üle positsioonidel 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 ehitatavatele korterelamute elamuühistutele, võrdsetes osades, peale eelmainitud elamute valmimist ja korteriühistute moodustamist.

Lemmikloomade ala (krundil nr 10) rajatakse arendaja poolt ning antakse üle moodustatavatele korteriühistutele.

Enne hoonete ehitusloa väljastamist peab olema saavutatud kirjalik kokkulepe sademevee trassi väljaehitamise osas. Veetrass ehitatakse välja vastavalt omaniku (arendaja) ja Tartu Veevärgi kokkuleppele. Alates planeeringuga ettenähtava ehitustegevuse teisest etapist on hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks Kummeli tänavate, Vahi-Nurme-Kummeli ristmiku ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitamine.

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele.

**5. Kooskõlastuste kokkuvõte**

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastatav instants</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	<i>Tartu LV linnamajanduse osakond</i>	7.05.2007	Juhataja Rein Haak	Planeeringu põhikaart	Märkused läbivaatuslehel (Lisad lk 230-231)
2	<i>Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond</i>	11.01.2007	Linnaarhitekt Tiit Sild	Planeeringu põhikaart	Rõdud ja terrassid võivad ulatuda üle planeeritud hoonestusala eeldusel, et ei segataks jalakäijate ja autode liiklust.
3	<i>Lõuna-Eesti Päästekeskus</i>	12.01.2007 nr 7-13/2-33	Peainspektor Pjotr Vorobjov	Planeeringu põhikaart	Ette näha tuletõrjehüdrandid Vahi tn.-le vastavalt normidele.
4	<i>Kummeli 2 omanikud</i>	16.01.2007	Juhatuse liikmed V. Aedmaa ja T. Gubenko	Lisad lk 234	
5	<i>Tartu Vallavalitsus</i>	26.01.2007	Vallavanem Aivar Soop	Lisad lk 227	Kiri 26.01.2007 nr 7-2/146 märkustega
6	<i>OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond</i>	4.12.2006	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Lisad lk 235	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
7	<i>Elion Ettevõtted AS</i>	6.12.2006	Sideinsener Valdur Lints	Lisad lk 235	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
8	<i>Tartu Veevärk AS</i>	19.04.2007 nr 313	P. Pindma	Lisad lk 235	Kooskõlastus kehtib koos sademevee eelvoolu eskiisprojektiga.
9	<i>Raadimõisa Gaas OÜ</i>	23.04.2007	Toomas Ruusmaa	Lisad lk 235	

## Graafiline osa