



Tähe 106, 51013 TARTU. Tel. 7303735
Registreerimisnumber 10696600
MTR EH,EJ,EK,EO,EP 10696600-0001
MATER MK,MU,MO,MP 0019-00

Töö nr: IB54/2010

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Tellija: Tartu Linnavalitsus

Huvitatud isik: Marko Milius

Objekti asukoht: Tartu linn

RANNA PST 36 KRUNDI DETAILPLANEERING

Planeerija: Terko Veensalu

TARTU 2010-2012

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS	3
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk.....	3
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	3
2. PLANEERINGUALA NING LÄHIPiIRKONNA LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	3
3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS	4
3.1. Planeeritava ala ja naaberkinnistute maakasutus.....	4
3.2. Kitsendused.....	4
3.2.1 Arheoloogilise miljööväärtusega alad.....	5
3.4. Juurdepääsud ja teed.....	5
3.5. Olemasolevad ehitised.....	5
3.6. Haljastus.....	5
3.7. Tehnovõrgud.....	5
4. PLANEERINGUETTEPANEK	5
4.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek.....	5
4.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed.....	6
4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
4.4. Arheoloogianõuded.....	7
4.5. Paadikanal.....	7
4.6. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.7. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine.....	7
4.8. Haljastus, piirded, heakord ning keskkonnakaitse abinõud.....	8
4.8.1 Vertikaalplaneering.....	8
4.9. Tehnovõrgud.....	9
4.9.1. Veevarustus.....	9
4.9.2. Tuletõrje veevarustus.....	9
4.9.3. Reoveekanaliseerimine.....	9
4.9.4. Sademeveekanaliseerimine.....	9
4.9.5. Elektrivarustus.....	9
4.9.6. Soojavarustus.....	10
4.9.7. Sidevarustus.....	10
4.9.8. Välisvalgustus.....	10
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
4.11. Servituudid ja kitsendused.....	10
4.12. KSH arvestamine planeeringus ja planeeringu rakendamine.....	10
5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	12
6. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÖTE	13
JOONISED	14
Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10000	
Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:1000	
Joonis 3. Linnaehitusliku analüüsi joonis M 1:4000	
Joonis 4. Põhijoonis M 1:1000	
Joonis 5. Maakasutus ja kitsendused M 1:1000	
Joonis 6. Vertikaalplaneering M 1:1000	
Joonis 7. Tehnovõrgud M 1:1000	

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

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

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk

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

Planeeringu eesmärkideks vastavalt lähtetingimustele on:

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

1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

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

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

2. PLANEERINGUALA NING LÄHIPIIRKONNA LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

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

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

Vastavalt Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt 2009. a koostatud Vana-Ihaste paadisadama detaiplaneeringule (töö nr IB07DP01) on käesoleva detailplaneeringu alast põhja suunda jäävale

riigimandis olevale maale ette nähtud sadamahoone paadihoiustamis võimalusega, parkimis- ja ja manööverdusala paadisildade ja slipiga.

3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala ja naaberkinnistute maakasutus

Planeeringuala hõlmab Ranna pst 36 kinnistut (100% üldkasutatava maa sihtotstarve), läände jääb Emajõgi, ida ja põhja suunda elamukrundid. Lõunast piirneb ala kraaviga, ühtlasi kulgeb mööda krundi lõunapiiri ka Tartu linna – Luunja valla omavalitsuste piir.

3.2. Kitsendused

Planeeringueelselt kehtivad alal järgmised kitsendused:

Tabel 1. Olemasolevad kitsendused

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1 Arheoloogilise miljööväärtusega alad

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

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

3.4. Juurdepääsud ja teed

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

3.5. Olemasolevad ehitised

Planeeringualal puuduvad olemasolevad ehitised.

3.6. Haljastus

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

3.7. Tehnovõrgud

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

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu „Ehituskeeluvööndi vähendamine“ kaardile, on Ranna pst 36 krundile jääva Emajõe osas ette nähtud ehituskeeluvööndi vähendamine. Üldplaneeringuga pole täpsustatud vähendamise ulatust. **Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringuala ulatuses vähendada ehituskeeluvööndit 20 meetrini planeeritud veepiirist.** Üldplaneeringu seletuskirja pt 10 „Kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamine“ täiendada ülalnimetatud uue lõigu osas.

4.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Planeeringuga on ette nähtud moodustada 12 elumumaa (100%) krunti, nende teenindamiseks 2 teemaa (100%) krunti; Emajõe äärsest alast moodustatakse kaks krunti – Pos 1 liitsihtotstarbega haljasala ja pargi maa (70%) ning veekogude maa (30%); Pos 2 lautrimaa (100%) sihtotstarbega. Eraldi tehnorajatiste maa sihtotstarbega (100%) krunt on planeeritud olemasolevale reoveepumplale pos 15 krundi kirde servas.

4.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Suurem osa planeeringualast asub korduva üleujutusega alal. Vastavalt Keskkonnaameti seisukohale loetakse Emajõega ühenduses olevat paadikanalit selle osaks, mistõttu käesoleva planeeringuga määratud vööndid (veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd) lähtuvad planeeritud kanalist.

Planeeringulahendus näeb ette Emajõe äärsel ala korrastamise, mis muudab ala ligipääsetavamaks linna elanikele ning lisab kasutusmugavust. Elamute rajamist piirkonda toetab Tartu linna üldplaneering, millega on alale määratud väikeelamumaa juhtfunktsioon.

Kokku on planeeritud 12 üksikelamuga elamumaa krundi suurusega 1395 – 2364 m². Pos 6, 12, 15 ja 16 kruntidel on suurimaks ehitusaluseks pinnaks määratud 300 m², teine korrus kuni 150 m². Ülejäänud kruntidel on lubatud ehitusalune pindala 400 m², teine korrus 250 m². Elamukrundile tohib rajada ühe põhihoone ja kaks abihoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on lubatud juhul, kui see jaotub põhihoone ja kahe abihoone vahel. Hoonet võib ehitada põhikaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Väikeehitisi tohib rajada ka väljaspoole ehitusala (näiteks puukuur vms). Hoonestuse täpne paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga. Hoonestusalasse võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada taimi, sh puittaimi.

Planeeritud ehitise(t)e lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

11101 Üksikelamu

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

Uued piirid ja tõstetav ala on näidatud põhijoonisel.

4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kruntidele soovitakse ehitada madala energiatarbega elamuid. Sellest tulenevalt ei määrata maja fassaadide asukohta vaid lähtutakse vajadusest optimeerida päikeseenergia passiivset kasutamist. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Ranna pst äärsetel kruntidel pos 3, 6, 12 ja 15 (7 m krundipiirist) ning pos 5, 8, 11 ja 14 – nimetatud kruntidel peab hoone üks külg paiknema kohustuslikul ehitusjoonel. Pos 4, 7, 13 ja 16 kruntidele planeeritud hooned peavad asetsema paralleelselt Ranna puiestega. Pos 5, 8, 11 ja 14 kruntidel on hoonestusala määratud selliselt, et elamuid on soovi korral võimalik osaliselt ehitada nõlvale.

Pos 6, 12, 15 ja 16 kruntidele on lubatud ehitada 2 korruselisi hooneid kõrgusega kuni 8,5 m (absoluutkõrgusega 42.50 m). Ülejäänud elamukruntidel on hoonete kõrguseks lubatud kuni 9,5 m (absoluutkõrgus 43.50 m). Lubatud katusekalle on 0-20 kraadi.

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil on kolm: üks põhihoone ja kaks abihoonet. Hoonete puhul kasutada kogu ala ulatuses kvaliteetseid esinduslikke välisviimistlusmaterjale. Imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Arhitektuursed lahendused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Arheoloogianõuded

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

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

4.5. Paadikanal

Emajõe ja elamukruntide vahelisele alale on planeeritud eraldiseisva juurdepääsuga väikesadam paadikanali ja ujuva paadisillaga kokku 14-le kuni 10 m pikkusele alusele (eelistada tuleks betoonujukitega paadisilda, mida ei ole vaja talveks veest välja tõsta). Paadikanal on mõeldud kohalike elanike (planeeritud elamute omanike/elanike) veesõiduvahendite hoidmiseks, ala on piiratud aiaga. Peamiseks sadamateenuseks on veesõidukite sildumise võimaldamine, tasulisi sadamateenuseid ei osutata.

Paadikanali eesmärgipäraseks kasutamiseks on vaja osaliselt süvendada Emajõe ja taotleda vee erikasutusluba (KSH aruandes nimetatud leevendav meede).

Aluste vettelaskmise võimalust eraldi ette nähtud pole, vajadusel saab selleks kõrvalkrundile planeeritud Vana-Ihaste paadisadama slippi kasutada.

Paadikanali rajamiseks välja kaevatavat pinnast ei ole lubatud paigutada tiigi- ja rabakonna leiukohtadele.

Hüdrotehniliste tööde ning süvendustööde kavandamisel tuleb lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. detsembri 2001. a määrusest nr 26 "Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas".

4.6. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

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

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

4.7. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Olemasolev Ranna puistee on plaanis rekonstrueerida, planeeringuga on antud planeeringualasse jääva uue teekoridori põhimõtteline lahendus. Sõidutee laiuks on määratud 7 m, Ranna pst 32 ja Supelranna 11 kruntide juurdepääsuteel 4, 4 m. Jalgtee laiuks 2 m.

Elamukruntide vahelisele alale on planeeritud sõidutee selliselt, et perspektiivselt oleks võimalik see ühendada põhja poolt Aiaääre tänavaga ning ida poolt Supelranna tänavaga. Tee laiuks on 6 m. Eraldi überpöörasimala sõidukitele on ette nähtud pos 10 krundile, tupiktänav lõppu.

Sõidukite parkimine on ette nähtud kruntide siseselt, sissesõidu tee laiuks on 4 m ja krundipiiri ning hoone vahelise lõigu minimaalne pikkus 7 m. Elamukruntide vahelise jalgteel laiuks on 2 m, planeeritud paadikanali ja elamualade vahelisel jalgteel 1,2 m.

Sõiduteed ja elamukruntide vahelised jalgteed on planeeritud kõvakattega, paadikanali ning elamuala vaheline jalgteel kruuskattega või pinnasteena. Üldkasutatavale alale jäävad pinnasteed ja rajad säilivad seal kus võimalik olemasolevatena, üldmaal katkematu liikumise võimaldamiseks on ette nähtud purded kraavide ületamiseks.

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

Asukohad on näidatud põhijoonisel.

4.8. Haljastus, piirded, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

Olemasolev haljastus on planeeritud eemaldada mahus, mis on vajalik uute teede, hoonestuse ja muude planeeritud rajatiste ehitamiseks. Kõrghaljastus on planeeritud uue paadikanali äärde ja elamukruntide vahelisele alale, asukoht on näidatud põhijoonisel.

Elamuala siseste sõiduteede serva on jäetud 1,7 m laiune haljasriba, millele saab vajadusel talvisel perioodil lund lükata.

Kruntide pos 5, 8, 11, 14 ja 16 piires on ette nähtud kraavi hooldamiseks 4 m laiune teenindusmaa. Nimetatud kruntidele tohib piirdeaeda paigaldada hooldusala krundipoolsesse serva selliselt, et hooldusalal oleks kogupikkuses tagatud läbipääs.

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

Emajõe äärne säiliv niiduala tuleb korrastada ja võsa eemaldada (KSH aruandes nimetatud leevendav meede).

Pos 11 ja pos 14 hoonestusalade vahele jääv toonekure pesapaik tuleb säilitada. Nimetatud pesapaiga kohta on koostatud Eesti Ornitoloogiaühingu valge-toonekure projekti koordinaatori Margus Otsa poolt ekspertarvamus, kus on soovitatud pesitsusperioodil pesa vahetus läheduses ehitus- ja pinnasetõid mitte teostada. Lisaks tuleb arvestada, et valge-toonekured võivad reostada pesa ümbrust mitme meetri raadiuses. Lähtudes eelnevast on pesapaiga ümber jäetud 10 m raadiusega vaba ala.

Võimalusel paigaldada Emajõe kalda äärsele üldkasutatavale maale lisa pesapost koos tehisalusega (KSH aruandes nimetatud leevendav meede).

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

4.8.1 Vertikaalplaneering

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

Elamukruntide ja teede alust maapinda tõstetakse kuni kõrguseni 34.00 selliselt, et sademeveed kogutakse elamuala ümbritsevasse kraavidesse. Elamukruntide vahele on ette nähtud nõvad veevoolu suunamiseks. Lisaks olemasolevatele kraavidele ala lõuna ja ida küljel on uued kraavid planeeritud mõlemale poole rekonstrueeritavat Ranna puiesteed. Kraavid on ühendatud omavahel

truupidega, lõunapoolse tiigi kaudu suundub vesi kraavidest Emajõkke. Tiigi ja kraavi vahelisele truubile on ette nähtud reguleeritorustik, et suurvee ajal saaks seda sulgeda.

Vertikaalplaneerimise ja sademeveete äravoolu üldised põhimõtted on toodud vertikaalplaneerimise joonisel. Täpsem detailne lahendus antakse eraldi projektiga.

4.9. Tehnovõrgud

4.9.1. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud Ranna pst De 110 PE veetorustikust. Uus torustik on planeeritud pos 9 ja 10 paiknevat tänavat mööda nii, et moodustuks ringtorustik. Olemasolev veemöödukaev pos 16 krundipiiri ääres on planeeritud ümber tõsta pos 10 sõidutee alla. Ühendused hoonetele on planeeritud tänavatorustikust ja asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Pos 10 ja 14 kruntide idaservas paiknev veetoru kuulub MTÜ Soosaarele, sealtkaudu toimub Luunja valla Kaare elamurajooni veega varustamine. Planeeringualasse jääva torustiku osas muudatusi ette pole nähtud.

4.9.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud tuletõrjehüdrant Ranna pst 17T ja pos 9 krundipiirile.

4.9.3. Reoveekanaliseerimine

Reovee eesvooluks on planeeritud Ranna pst De 200 kanalisatsioonitorustik, mis suubub pos 17 krundil asuvasse reoveepumplasse. Planeeringuala tänavatele on ette nähtud isevoolne kanalisatsioonitorustik ning kruntidele ühendused tänavatorustikust.

Pos 16 krundi kagunurgas on krundipiire muudetus selliselt, et olemasolevad kanalisatsioonikaevud jäävad teemaale. See hõlbustab kaevudele juurdepääsu ja on vajalik hooldustööde teostamiseks.

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

4.9.4. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala tänavatele on ette nähtud sademeveetorustik. Sademevee eesvooluks on planeeritud Emajõega ühenduses olev kraavisüsteem lääne- ja lõunaküljel. Torustiku paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel.

4.9.5. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Ranna pst 21 sektioneeritud 0,4kV transiitkapi ja „Kaaretee“ 10/0,4kV alajaama baasil ringtoitena. Kuna Ranna pst 21 krundi juures paiknev elektrivõrgu jaotuskapp jääb planeeritud sõidutee ja kõnnitee eraldusjoonele, on see ette nähtud nihutada kõnnitee kõrvale haljasalale (asukohad näidatud tehnovõrkude joonisel).

Maakaablid on planeeritud mööda pos 9 ja 10 teekoridori. Elamute tarbeks on krundipiiridele ette nähtud liitumiskilbid – üks kapp kahe elamu tarvis. Elektriakaablite paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel.

4.9.6. Soojavarustus

Planeeringuala kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil, kütteviisina on lubatud maaküte, gaasiküte. Maakütte kasutamise osas on koostamisel uurimistöö geotermilise energia kasutamise võimalustest Tartu linnas – maasoojuse lahendus on võimalik vastava töö tulemusi arvestades.

Maakütte torustikku tohib paigaldada kogu elamukrundi ulatuses, kaasa arvatud hoonestusalasse, arvestades hoonete lõpliku asukohaga. Ehituskeeluvööndisse jäävad osad krundil, kuhu tohib maakütet paigaldada, on tehnovõrkude joonisel eraldi välja toodud. Maakütte puhul kasutada horisontaalseid torusid.

Olemasolev gaasitorustik asub liitumiseks ebaotstarbekalt kaugel. Planeeringualas on näidatud perspektiivne trassikoridor tänavaruumis ja ühenduskoht tulevikus gaasitrassiga liitumiseks. Täpne küttelehendus tuleb anda vastava projektiga.

4.9.7. Sidevarustus

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

4.9.8. Välisvalgustus

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

4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

4.11. Servituudid ja kitsendused

Pos 17 asuvale reoveepumplale on seatud 20 m raadiusega reoveepumpla kuja AS Tartu Veevärk kasuks.

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

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

4.12. KSH arvestamine planeeringus ja planeeringu rakendamine

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

Planeeringu realiseerimisel enne ehitustööde algust on vajalik koostada kogu territooriumi kohta ehitustööde organiseerimise järjekordade projekt. Projekt peab sisaldama paadikanali rajamise, vertikaalplaneerimise, kuivenduskraavide, Ranna pst rekonstrueerimise ja juurdepääsuteede, pinnase ladustamiskohtade, tehnovõrkude jms väljaehitamise järjekordi ja seoseid.

Teepinna tõstmine ja väljaehitamine peab toimuma samaaegselt arendusala täitmisega. Eelneval kokkuleppel linnaga on täitepinnase vedamine arendusalale lubatud ka Ranna pst teepinda tõstmata. Planeeringualal oleva Ranna pst osa rekonstrueerimist finantseerivad nii linn kui Ranna pst 36 kinnistu omanik vastavalt nendevahelisele kokkuleppele. Planeeringualale jääva Ranna pst osa teepinna ning kinnistutele juurdepääsu tagava teepinna tõstmine vertikaalplaneeringus ja teede ehitusprojektis ettenähtud kõrgusele on hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks. Hoonete ehitusperioodil on lubatud kasutada uut planeeritud tänavat killustikkattega kuni selle ääres paiknevate hoonete valmimiseni juhul kui välditakse tolmu tekkimine ja levik. Rajatud tänavate üleandmisel Tartu Linnavalitsusele peab sõidutee olema kaetud asfaltbetoon kattega.

Maa-ala kruntimine on lubatud teostada pärast ehitustööde organiseerimise järjekordade projekti koostamist ja vertikaalplaneerimise teostamist.

Avalikult kasutatavad tänavad, jalgteed ning üldkasutatavale maale rajatavad teed, purded, haljastus jms ehitatakse välja krundi igakordse omaniku poolt ning nende üleandmine linnale toimub krundi igakordse omaniku poolt tasuta (s.o linn ei omanda maad tasu eest). Üldkasutatavale maale rajatavad teed ja purded tuleb välja ehitada samaaegselt paadikanaliga.

Lautri ja linna piiril oleva kraavi ületamiseks ettenähtud purde rajamine tuleb lahendada ühise projektiga ning nende väljaehitamine peab toimuma üheaegselt. Kuivenduskraavide ja üldkasutatava maa hooldamise kohustus on maa-ala omanikul. Üldkasutatava maa osal, mis jääb rajatava paadikanali ja elamukruntide vahele, on ette nähtud niitmine kaks korda aastas. Ülejäänud osa üldmaast säilitatakse loodusliku alana ning antud alale hooldust ei planeerita.

Planeeringu rakendamise detailide osas lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub planeeritud ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Tehnovõrkude planeeritud lahendused tuleb realiseerida krundi valdaja ja tehnovõrgu haldaja vahelisel kokkuleppel pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist.

Krundipiiride muutmine ja moodustamine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel krundiomanike ja kohaliku omavalitsuse vahelisel kokkuleppel.

Paadikanali ja selle ümbruse elementaarne hooldus on ette nähtud teostada kohalike elanike (planeeritud elamute omanike/elanike) poolt.

Arheoloogilise miljöopiirkonna alal tehtavad kaevetööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

6. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTAV INSTITUTSIOON	KOOSKÕLASTAJA (NIMI, AMET)	KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUS	KOOSKÕLASTUSE ASUKOHT
Elektrilevi OÜ	T. Borševitskaja, juhtivspetsialist	04.10.2011	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Tehnovõrkude joonis
Elion Ettevõtted Aktsiaselts	V. Lints, sideliiniinsener	07.10.2011, Uuendatud 02.10.2012	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Seletuskiri lk 12, Tehnovõrkude joonisel lisade kaustas
Lõuna-Eesti Päästekeskus Inseneritehniline büroo	P. Vorobjov, peainspektor	17.10.2011	-	Tehnovõrkude joonisel lisade kaustas
MTÜ Soosaare	I. Kärner, juhatuse esimees	07.11.11	-	Seletuskiri lk 12
AS Tartu Veevärk	P. Pindma, arendusjuht	02.12.11	-	Tehnovõrkude joonisel lisade kaustas
Luunja Vallavalitsus	A. Anderson, vallavanem	29.03.2012	Kooskõlastada planeeritud purde asukoht Jõekalda (kü tunnus 43201:003:0089) kü omanikuga	Eraldi lehel
Veeteede Amet	T. Kivimäe, hüdrograafia ja navigatsioonimärgistuse teenistuse juhataja - peadirektori asetäitja kt	05.04.2012	-	Eraldi lehel
Kaitseministeerium	I. Pärnamäe, kaitseinvesteeringute asekanstler	13.04.2012	-	Eraldi lehel
Siseministeerium	R. Berting, osakonnajuhataja sisejulgeoleku asekanstleri ülesannetes	20.04.2012	-	Eraldi lehel
Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium	M. Priske, kanstler	03.05.2012	-	Eraldi lehel
Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon	R. Uiga, juhataja	07.05.2012	-	Eraldi lehel
Keskkonnaministeerium	H. V. Seeder, põllumajandusminister keskkonnaministri ülesannetes	02.07.2012	-	Eraldi lehel
Tartu LV Kultuuriväärtuste teenistus	R. Metsallik, kultuuriväärtuste teenistuse juhataja - linnaarheoloog	15.08.2012	-	Põhijoonisel lisade kaustas
Tehnilise Järelevalve Amet	R. Uukkivi, peadirektor	17.08.2012	Arvesse võtta Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeeriumi, Veeteede Ameti ja Keskkonnaministri märkusi	Eraldi lehel
Huvitatud isik	Jüri Malinen, naaberkinnistu (Jõekalda kü, tunnus 43201:003:0089) omanik	28.08.2012	-	Põhijoonisel lisade kaustas
Tartu LV Arhitektuuri ja ehituse osakond	T. Arjus, linnaarhitekt	17.09.2012	-	Põhijoonisel lisade kaustas
OÜ Ihaste Gaas	M. Tidor, juhataja	02.10.2012	-	Tehnovõrkude joonisel

JOONISED

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