

Töö nr: IB 04/2014

Töö tellija:

Riigimetsa Majandamise Keskus
Toompuiestee 24, 10149 Tallinn
Tel. 6767500
rmk@rmk.ee

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ
Reg. nr. 10696600
Tähe 106, 51013 Tartu
Tel. 7 303 735; 50 78 277
e-post: ibun@ibun.ee
www.ibun.ee

Objekti asukoht:

Tartu linn
Rõõmu tee 7

EEG000179	11.06.2009
EO10696600-0001	05.02.2003
EP10696600-0001	05.02.2003
EK10696600-0001	05.02.2003
MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00	03.11.2003
Muinsuskaitseameti	09.08.2010/
tegevusluba E518/2010	18.07.2011

RÕÕMU TEE 7 KRUNDI DETAILPLANEERING

KÖIDE I – TEKSTIOSA JA JOONISED

Maastikuarhitekt-planeerija:

Kristiina Habicht

Planeeringu tellija esindaja:

Esko Krinal

SISUKORD

TEKSTIOSA	5
1. SISSEJUHATUS	5
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk	5
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	5
1.4. Andmed detailplaneeringu tellija, koostaja ja planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohta.....	5
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	6
3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....	6
3.1. Juurdepääsud ja teed.....	6
3.2. Haljastus	6
3.3. Tehnovõrgud	7
3.4. Kitsendused	7
4. PLANEERINGUETTEPANEK	7
4.1. Kontseptsioon.....	7
4.2. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus.....	8
4.3. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed	8
4.4. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
4.6. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine.....	8
4.7. Haljastus ja heakord, piirded	9
4.8. Vertikaalplaneering	9
4.9. Tehnovõrgud	9
4.9.1. Veevarustus	9
4.9.2. Tuletõrje veevarustus.....	9
4.9.3. Reoveekanaliseerimine	10
4.9.4. Sademeveekanaliseerimine	10
4.9.5. Elektrivarustus	11
4.9.6. Soojavarustus.....	11
4.9.7. Sidevarustus.....	11
4.9.8. Välisvalgustus ja kasvuhoonete valgustus.....	11
4.9.9. Tehnovõrkude vajadus.....	11
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
4.12. Servituutide vajaduse määramine	12
4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	12
4.14. Detailplaneeringu rakendamine	13
5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	15
5.1. Koostöö ja kooskõlastuste vajadus.....	15
5.2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte	15
JOONISED	17
Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10000	
Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:4000	
Joonis 3. Olemasolev olukord M 1:1000	
Joonis 4. Planeeringu põhijoonis M 1:1000	

Joonis 5. Maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis 6. Tehnovõrgud M 1:1000

TEKSTIOSA

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuala asub Tartus, Jaamamõisa linnaosas Rõõmu tee 7 krundil (kü tunnus 79515:019:0012). Krundi pindala on 257117 m² ning olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa.

Käesoleva detailplaneeringu raames planeeritakse detailselt 10,25 ha suurune ala (edaspidi nimetatud „planeeritav krundi osa“) Rõõmu tee 7 krundi põhjaosas (vt joonis 1). Ülejäänud maa-alal säilib olemasolev olukord/kehtiva Rõõmu tee 1 krundi ja selle lähiala detailplaneeringuga planeeritud situatsioon.

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 3. detsembri 2013. a. korraldus nr 1229 „Rõõmu tee 7 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähtetingimuste kinnitamine ja lepingu sõlmimine“ (vt lisa 1). Detailplaneeringu eesmärgiks vastavalt nimetatud korraldusele on kaaluda krundile ehitusõiguse määramise võimalust kasvuhoonete, kasvatusväljakute ja istanduse rajamiseks.

1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate dokumentidega:

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 19.12.2013. a. määrusega nr 7 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- majandus- ja kommunikatsiooniministri 4.12.2012. a. määrus nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu"
- Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad"
- Teised konkreetseid planeerimislahendusi puudutavad normid ja nõuded

Rõõmu tee 7 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 14.04.2009. a. korraldusega nr 421 kehtestatud „Rõõmu tee 1 krundi ja selle lähiala detailplaneering“. Planeeringu koostamise eesmärk oli kruntide jagamine ja ehitusõiguse määramine. Rõõmu tee 7 krundi osas ehitusõigust ei määratud, säilis olemasolev olukord.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Geodeesia OÜ poolt koostatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-457). Plaan on koostatud 27.08.2013. a.

1.4. Andmed detailplaneeringu tellija, koostaja ja planeeringu koostamisest huvitatud isiku kohta

Tellijaja: Riigimetsa Majandamise Keskus
Taimla- ja Seemnemajanduse osakond

Rõõmu tee 2
Kontaktisik: Esko Krinal
Tel. 503 8430

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ
Tähe 106
51013 Tartu
Kontaktisik: Kristiina Habicht
Tel. 7303735

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

Planeeritav Rõõmu tee 7 krunt asub Jaamamõisa linnaosa idaosas, Tartu linna ja Luunja valla piiril. Ala piirneb lõunast Jaama tänavaga, kirdest Luunja valla territooriumile jäävate maatulundusmaa sihtotstarbega kruntidega. Planeeringualast läänes ja loodes paiknevad olemasolevad ning perspektiivsed väikeelamu- ja korruselamumaad, alast põhja- ja edelasuunda jäävad üldkasutatava haljasala sihtotstarbega maaüksused. Maa-alast kagus paikneb kalmistu, lõunas, teisel pool Jaama tänavat erineva kõrgusega korruselamute maad, ärimaad ning ühiskondlike hoonete maad.

Rõõmu tee 7 krunt on üks osa Riigimetsa Majandamise Keskuse halduses olevast territooriumist, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on Tartu linna üldplaneeringuga määratud kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa. Maa-ala on rahuliku miljööga, seda kasutavad peamiselt metsataimede kasvatusega või selle korraldamisega seotud isikud. Riigimetsa Majandamise Keskuse administratiivhoone paikneb Rõõmu tee 2 krundil, töötajate olmeruumid ning parklad asuvad Rõõmu tee 13 krundil. Lähimad linnaliinide bussipeatused paiknevad Jaama tänaval.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kirjeldab joonis 2.

3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

3.1. Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs planeeringualale toimub Jaama tänavalt Rõõmu tee T1 tänava ja Riigimetsa Majandamise Keskusele kuuluva Rõõmu tee 13 krundi kaudu. Juurdepääsuteed on asfalteeritud, krundisisesed teed asfalt, kruus- või pinnaskattega (vt joonis 3). Eraldi sõidu- ning jalakäijate teed puuduvad, kuna selleks puudub vajadus. Rõõmu tee 7 krundil parklad puuduvad. Olemasolevaid istandusi teenindav personal kasutab parkimiseks Rõõmu tee 2 ning Rõõmu tee 13 kruntidel paiknevaid parkimisalasid.

3.2. Haljastus

Planeeringualal paiknevad metsapuude (arukask, harilik kuusk, männiliigid jm) istandused.

Planeeringuala loodeosas, olemasoleva tiigiga külgneval alal paikneb arukase istandus, mis on istutatud ning varasemalt kasutuses olnud seemnete varumise eesmärgil. Käesolevaks hetkeks on puud antud kasutusotstarbe jaoks sobivuse minetanud. Olemasoleva haljastuse paiknemine on näidatud joonisel 3.

3.3. Tehnovõrgud

Olemasolevad tehnovõrgud on toodud joonisel 3.

Piki planeeringuala kirde-idapiiri kulgeb 110 kV elektri maakaabel. Planeeringuala põhjaosas paikneb välisvalgustuse liin. Krundi keskosa läbib lääne-idasuunaliselt AS-ile Eesti Gaas kuuluv gaasi B-kategooria jaotustorustik. Vee-, reovee- ning sademeveekanaliseerimise torustikud, elektri- ning sideühendus puudub.

3.4. Kitsendused

Planeeringualal olemasolevad kitsendused on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus	Alus
0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd	2 m liini teljest	Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“, § 2
110 kV elektri maakaabli kaitsevöönd	1 m äärmise kaabli teljest	Majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“, § 2
Gaasi B-kategooria jaotustorustik	1 m paigaldisest	Vabariigi Valitsuse määrus „Gaasipaigaldise kaitsevööndi ja D-kategooria gaasipaigaldise hooldusriba ulatus“, § 2

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Kontseptsioon

Rõõmu tee 7 krundile planeeritakse metsataimede kasvatustegevuse laiendamiseks ja edendamiseks kasvuhooned ning metsataimede kasvatusväljakud, neid teenindavad teed ja tehnovõrgud.

Kasvatusväljakuteks nimetatakse käesoleva planeeringu mõistes killustikkattega platsile moodustatavaid, keske kastmisrambiga varustatavaid alasid, millele korrapärastesse rividesse paigaldatakse metsataimede kasvatusalused.

Hooned ja kasvatusväljakud, teed ja platsid on planeeritud ca 6 ha suurusele alale krundi põhjaosas („planeeritav krundi osa“; vt joonis 4). Ülejäänud maa-alal jääb kehtima Rõõmu tee 1 krundi ja selle lähiala detailplaneering.

4.2. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Planeeritava maa-ala kirdeosa läbib Tartu linna üldplaneeringuga kavandatava perspektiivse Vahi tn pikenduse tänavakoridor, mille alune maa on planeeritud Rõõmu tee 7 krundist eraldada. Planeeritav Rõõmu tee 7 krunt jagatakse seetõttu kaheks: Pos 1 (Rõõmu tee 7 krundi põhimaht, 256577 m²) ning Pos 2 (perspektiivse Vahi tn pikenduse tänavakoridori alune maa-ala, 540 m²). Planeeritava krundi Pos 1 maa kasutamise sihtotstarve lähtuvalt Tartu linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioonist ning detailplaneeringu lähtetingimustest on: tootmishoone maa, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa, kasvuhoone maa, võimaliku kahjuliku välismõjuta tootmishoone maa. Planeeritava krundi Pos 2 maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa.

4.3. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Planeeritava krundi osa ehitusõigus on toodud joonisel 4.

Hoonete kasutusotstarbe määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusest nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“, mille kohaselt planeeritavale krundile Pos 1 on lubatud ehitada 5 kasvuhoonet kasutusotstarbega nr 12719 (muu põllu-, metsa, jahi- või kalamajandushoone).

4.4. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga nähakse krundil Pos 1 ette hoonestusala moodustamine viie betoonvundamendil, puit- või metallkarkassiga kilekasvuhoone püstitamiseks. Hoonestusala asukoht on toodud joonisel 4. Joonisel on näidatud ka planeeritud hoonete tinglikud asukohad katuseharja suunaga.

Tuleohutuskujade määramisel on arvestatud EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“. Planeeritud kasvuhooned kuuluvad tulepüsivusklassi TP-3.

Kasvuhoonete omavaheline kaugus on 10 m, kaugus naaberkruntide hoonetega on üle 50 m. Seega vajalikud tuleohutuskujad naaberkruntidel paiknevate hoonetega on tagatud.

4.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete arhitektuur peab vastama nende otstarbele. Kasvuhoonete välisviimistluses on ette nähtud kasutada kahekordset (õhkvahega) kilet liimpuit- või metallsõrestikul. Tuulutusavade ees on lubatud kasutada linnutõrjevõrku.

4.6. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuga säilib olemasolev juurdepääs Rõõmu tee T1 ning Rõõmu tee 13 kruntide kaudu. Planeeritud mootorsõidukite ja jalakäijate peamised liikumissuunad on toodud joonisel 4.

Olemasolev teedevõrk kuulub rekonstrueerimisele. Planeeritud teed on asfalt- ning kruuskattega, 4 meetri laiused. Jalakäijatele eraldi teid ei planeerita.

Planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4) on näidatud perspektiivse tänavakoridori asukoht Tartu linna üldplaneeringus toodud Vahi tänava pikendusele. Tänavakoridori täpsem lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Kasvuhoonet teenindava personali sõidukite parkimine on ette nähtud planeeritud killustikkattega laoplatsil (vt joonis 4).

4.7. Haljastus ja heakord, piirded

Planeeritud ehitiste ja rajatiste alusel maal ja lähialadel kasvavad puud eemaldatakse. Rõõmu tee krundi loodeosas, planeeritud tiigi laienduse maa-alale jäävate arukaskede funktsioon puukooli maa-alal oli seemne tootmine. Käesolevaks hetkeks on puud minetanud sobivuse oma algseks funktsiooniks, ning kuuluvad likvideerimisele. Puud on ümberistutamiseks liiga suured, mistõttu neid ümber ei istutata.

Olemasolevad võrkpiirded kuuluvad säilitamisele. Lubatud on krundi piirile täiendava läbipaistva piirde (võrkpiirde) paigaldamine.

4.8. Vertikaalplaneering

Krundi perspektiivne maakasutus ei nõua maa-ala vertikaalplaneeringu muutmist. Olemasolev/säilitatav vertikaalplaneering lähtub põhimõttest, et pinna- ning kasvuhoonete katustelt kokku kogutav sademevesi juhitakse krundi loodenurgas olevasse ja laiendatavasse, kastmisvee võtuks kasutatavasse tiiki. Äravoolu tagamiseks kasvuhoonete maa-alalt on kasvuhoonete kõrvale planeeritud madalad nõvad, mille põhjapoolseid suudmeid ühendab planeeritud dreanažitorustik.

Planeeritud kasvatusväljakute alune pinna planeerimisel säilitada ühtlane lang põhjasuunas asuva kraavi poole, mille kaudu vesi samuti tiiki jõuab.

Vertikaalplaneeringut tuleb täpsustada kasvuhoonete ehitusprojekti koostamise käigus.

4.9. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude planeering on toodud joonisel 6.

4.9.1. Veevarustus

Joogiveevarustust ei planeerita. Alale on ette nähtud kastmisveetorustiku rajamine. Planeeritud kasvuhoonete ja taimede kasvatusväljakute kastmisvesi on ette nähtud võtta olemasolevast laiendatavast tiigist. Tellija hinnangul on tiigi ning planeeritud tiigi laienduse veemaht kavandatavaks kastmismahuks piisav. Vee võtuks tiigist on planeeritud veetorustik ning pumpla joonisel 6 toodud asukohta. Veetorustike täpsemad parameetrid ja ühenduste asukohad kasvuhoonetega lahendada kasvuhoonete projekteerimise käigus.

4.9.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on arvestatud EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ toodud nõuetega. Tuletõrje veevõtuks on ette nähtud rajada joonisel 6 toodud asukohta kuivhüdrant tarnetoruga Rõõmu tee T1 krundil paiknevast tiigist. Kasvuhoonete hinnangulise põlemiskoormuse alusel on vajalikuks kustutusvee normvooluhulgaks 10 l/s ning tulekahju normatiivseks kestvuseks 2 tundi. Tiigi maht tagab kustutusvee (72 m³) olemasolu.

4.9.3. Reoveekanalisisatsioon

Planeeritud hoonete ja rajatiste kasutamise käigus reovett ei teki. Reoveekanalisisatsiooni ei planeerita.

4.9.4. Sademeveekanalisisatsioon

Planeeritava krundiosa sademevee lahenduse planeerimisel on arvestatud krundiosal paiknevate sademeveekraavide hinnanguliselt valgalalt koguneva vee ning planeeritud kasvuhoonete katustelt ärajuhitava sademevee hulgaga. Arvutuslik keskmine äravool maa-alalt on kuni 2 l/s. Planeeringulahenduse realiseerimise järel keskmine äravool maa-alalt väheneb.

Planeeritava ala sademevesi ning olemasoleva kraavisüsteemi kaudu alale jõudev pinnasevesi on ette nähtud vertikaalplaneerimise ning säilitatavate sademeveekraavide abil juhtida olemasolevasse, krundi loodeosas asuvasse tiiki ja perioodil aprillist oktoobrini kasutada (hinnanguliselt kogu mahus) kastmiseks. Planeeritud kasvuhoonetes ja kasvatusväljakutel vajaliku kastmisveehulga tagamiseks on tiiki planeeritud laiendada 3420 m² võrra ning tiigi laiendusse juhtida ka Rõõmu tee 7 krundi edelanurgast alguse saav kraavilõik, mille vesi planeeringu koostamise eelselt krundilt otse välja voolab. Vee tiiki juhtimiseks on Rõõmu tee 13 krundi põhjapoolses tipus planeeritud olemasoleva truubi pikendamine ning lisakraavilõik. Tiigi maht koos laiendusega (0,53 ha) on piisav ka planeeritud kasvuhoonete katustelt saadava sademevee mahutamiseks.

Kastmisperioodi välisel ajal säilib vee äravool planeeringualt. Kuna olemasolev kraavilõik juhitakse tiiki, on tiigile planeeritud väljavool, mis suubub planeeringuala edelanurgas olemasolevasse sademeveekraavi. Krundilt välja juhitava vee kogus ei suurene. Tiigi väljavoolu tüüp (truup, ülevool) tuleb määrata tiigi laienduse projekteerimise käigus. Projekteerimisel tuleb tagada optimaalne ülevoolu absoluutkõrgus ning võimalikult suure veehulga mahutamine tiigis.

Rõõmu tee 7 krundilt väljuv olemasolev kraav on Rõõmu tee 10 krundi piires planeeritud ümber tõsta kruntide Rõõmu tee 10h ja Rõõmu tee 10g põhjapiirile. Edasi kulgeb planeeritud kraav piki Rõõmu tee 10 ja Lehe tn 23 vahelist piiri ning suubub olemasolevasse kraavi Lehe tn 23 krundil. Edasi läbib planeeritud sademeveetrass Lehe tn 23 krundi ning perspektiivseid Jaamamõisa elamurajooni tänavamaakrunte. Kraavi planeeritud eesvooluks on Oksa tn ning Ladva tn ristmikul asuv AS-ile Tartu Veevärk kuuluv sademeveekollektor (d=800 mm). Sademeveetrassi täpne paigutus ja veeviimari tüüp tuleb anda vastavate kruntide edasise planeerimise ja projekteerimise käigus. Perspektiivne sademeveesüsteemi trajektoor on toodud joonisel 6.

Kõik planeeritaval maa-alal paiknevad kraavid tuleb puhastada ning nende põhi planeerida selliselt, et oleks tagatud planeeringujoonistel toodud voolusuunad. Rõõmu tee 7 krundi omanik kohustub tagama piki krundi põhjapiiri kulgeva kraavi läbilaskevõime, et tagada vee äravool Luunja valla territooriumilt alguse saavast kraavist.

Perspektiivse Vahi tänava pikenduse väljaehitamise puhul tuleb tagada sademevee äravool Luunja valla territooriumilt alguse saavast kraavist. Selleks tuleb kraav ümber juhtida piki krundi Pos 2 edelapiiri või kraavi ja tee lõikumiskohtadesse paigaldada trüübid. Joonistel 4 ja 6 on toodud perspektiivse kraavilõigu asukoht. Sademevee ümberjuhtimise lahendusvariandid tuleb läbi kaaluda ning tegelik tehniline lahendus kooskõlastada võrguvaldajaga tänava projekteerimise käigus. Projekteerimisel tuleb arvestada sellega, et kraavi uute lõikumiste

kavandamisel olemasoleva 110 kV maakaabliga võib kaasneda pikemate kaablilõikude asendamise vajadus.

4.9.5. Elektrivarustus

Rajatavate kasvuhoonete elektrivarustuse planeerimisel on lähtunud Elektrilevi Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr 219158, mille kohaselt lahendatakse elektrivarustus maakaabliga Metsa 131 jaotusalajaamast. Arvestatud on ka lähipiirkonnas varasemalt, Rõõmu tee 1 krundi detailplaneeringuga planeeritud kaablite asukohtadega. Rõõmu tee 7 krundi piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektri kaablite asukohad on toodud joonisel 6. Elektripaigaldiste täpsem asukoht määrata vastava ehitusprojektiga.

4.9.6. Soojavarustus

Planeeritud kasvuhoonetele on ette nähtud lokaalne õli- või gaasiküte. Lähtuvalt AS Gaasivõrgud tehnilistest tingimustest nr PJ-334/14 (vt lisa 4) on toimub liitumine gaasitorustikuga Rõõmu tee 7 krundi läbivast B-kategooria jaotustorustikust St Ø 159. Orienteeruv liitumispunkti asukoht on toodud joonisel 6. Täpne torustike paiknemine tuleb anda vastava ehitusprojektiga.

4.9.7. Sidevarustus

Sidevarustust ei planeerita. Alal on ette nähtud mobiilside kasutamine.

4.9.8. Välisvalgustus ja kasvuhoonete valgustus

Olemasolev välisvalgustus planeeritud kasvatusväljakute maa-alal kuulub likvideerimisele. Täiendavat välisvalgustust ei planeerita.

Kasvuhoonete valgustust ei planeerita. Taimede kasvatamine toimub loomuliku (päikese)valguse baasil.

4.9.9. Tehnovõrkude vajadus

Tehnovõrkude vajadus on antud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude vajadus

Tehnovõrgu nimetus	Trassi pikkus (m)	Asukoht
Madalpinge elektri kaabel	450	Rõõmu tee 3, Rõõmu tee 13, Rõõmu tee 7
Gaasitoru	340	Rõõmu tee 7
Kastmisveetoru	375	Rõõmu tee 7
Drenaažitoru	245	Rõõmu tee 7
Tuletõrje veevärgi toru	105	Rõõmu tee T1, Rõõmu tee 13

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritud tegevustel puudub võimalik oluline kahjulik mõju keskkonnale. Võimaliku mõju minimeerimiseks tuleb arvestada käesolevas peatükis toodud nõuetega.

Planeeringualal ei ole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Tava- ning ohtlikud jäätmed tuleb üle anda vastavat litsentsi või tegevusluba omavale ettevõttele. Jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügi kogumiseks kasutada olemasolevaid konteinereid Rõõmu tee 13 krundil või paigaldada sobivad konteinerid planeeritud killustikkattega laoplatsile Rõõmu tee 7 krundil.

Krundil on lubatud haljasjäätmete komposteerimine. Tootmistegevuse käigus tuleb vältida väetiste ja taimekaitsevahendite sattumist põhjavette.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riski vähendamiseks tuleb planeeringualal rakendada alljärgnevaid meetmeid:

- Kasvuhoonete lukustamine
- Territooriumi üldine korrashoid ja hea nähtavuse tagamine
- Territooriumile sissepääsude arvu piiramine
- Selgelt eristatavate piirete paigaldamine, olemasolevate piirete kontroll ja remont
- Juurdepääsuteede ja sissepääsude jälgimine, võimalusel videovalve

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringulahenduse realiseerimisega tekkivate servituutide vajadus on toodud tabelis 4 ning joonisel 5.

Tabel 4. Servituutide vajadus

Servituudi nimetus	Valitsev kinnisasi/isik	Teeniv kinnisasi/isik
Juurdepääsuservituut	Pos 1	Rõõmu tee 13
Liiniservituut	0,4 kV elektriliini haldaja, Pos 1	Rõõmu tee 13
Isiklik kasutusõigus	Gaasitorustiku haldaja	Pos 1
Isiklik kasutusõigus	110 kV elektriliini haldaja	Pos 1
Isiklik kasutusõigus	Madalpinge elektriliini haldaja	Pos 1
Sademevee juhtimise servituut	Pos 1	Rõõmu tee 9
Sademevee juhtimise servituut	Pos 1	Rõõmu tee 15
Sademevee juhtimise servituut	Rõõmu tee 15	Pos 1
Tuletõrjevee juhtimise servituut	Pos 1	Rõõmu tee 13

4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Puuduvad.

4.14. Detailplaneeringu rakendamine

Detailplaneering on aluseks planeeringualal toimuvale ehitustegevusele.

Planeeritud hooned ehitab ehitusprojekti ja ehitusloa alusel välja krundi omanik.

Tehnovõrkude väljaehitamine väljaspool krundipiire toimub krundi omaniku ja tehnovõrku valdava ettevõtte vahelise kokkuleppe alusel. Krundisisesed tehnovõrgud ehitab krundi omanik välja omal kulul.

Perspektiivse Vahi tn pikenduse tänavakoridori projekteerimist ja väljaehitamist korraldab Tartu Linnavalitsus koostöös Luunja Vallavalitsusega. Eeltoodu realiseerimisel kuulub krunt Pos 2 (Vahi tänava pikenduse tänavakoridori alune maa) Tartu linnale tasuta võõrandamisele.

Planeeringu rakendamisel ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Planeeringu realiseerimisega kaasneva võimaliku kahju hüvitab krundi igakordne omanik.

5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

5.1. Koostöö ja kooskõlastuste vajadus

Käesoleva detailplaneeringu kooskõlastamise vajadus lähtub Planeerimisseadusest ning planeeringule väljastatud lähtetingimustest (Tartu LV korraldus nr 03.12.2013 nr 1229, vt lisa 1), mille kohaselt kuulub planeering kooskõlastamisele alljärgnevate institutsioonidega: Päästeamet, maa-alal olemasolevate ning planeeritud tehnovõrkude valdajad. Planeeringulahenduse mõju tõttu Rõõmu tee 9, 13 ja 15 kruntidele, on planeering kooskõlastatud ka nimetatud kinnisasjade omanikuga.

Tulenevalt Tartu linna ja lähivaldade 12. juunil 2007. a. sõlmitud koostöö kokkuleppes on planeering esitatud seisukohavõtuks ka Luunja Vallavalitsusele.

Kooskõlastused paiknevad lisade kaustas, koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte on toodud alljärgnevas peatükis.

5.2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

Kooskõlastav asutus/ institutsioon	Kooskõlastuse kuupäev, nr.	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastuse asukoht planeeringus
Päästeameti Lõuna Päästekeskus	11.07.2014 nr K-PV/30	Pjotr Vorobjov Inseneritehnilise büroo peainspektor	-	Planeeringu köide II (lisad). Lisad 18, 19 ja 20.
Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	18.06.2014 nr 8249205773	Eduard Okunev Tehnovõrkude spetsialist	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Planeeringu köide II (lisad). Lisa 14.
Gaasivõrgud AS	04.07.2014 nr 149	Tiina Ernits Gaasivõrgud AS arendusjuht	-	Planeeringu köide II (lisad). Lisa 15.
Elering AS	14.07.2014 nr 14-1/2014/718	Marten Raidma Elering AS Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja	Tingimused on toodud kooskõlastuste lisade kaustas lisas 16.	Planeeringu köide II (lisad). Lisa 16.
AS Tartu Veevärk	19.11.2014 nr 800	Peeter Pindma arendusjuht	-	Planeeringu köide II (lisad). Lisa 21.
Rõõmu tee 9 krundi omanik (Riigimetsa Majandamise Keskus)	21.07.2014	Toomas Haas RMK Tartumaa metskonna metsaülem	-	Planeeringu köide II (lisad). Lisa 17.
Rõõmu tee 13 krundi omanik (Riigimetsa Majandamise Keskus)	21.07.2014	Toomas Haas RMK Tartumaa metskonna metsaülem	-	Planeeringu köide II (lisad). Lisa 17.

Rõõmu tee 15 krundi omanik (Riigimetsa Majandamise Keskus)	21.07.2014	Toomas Haas RMK Tartumaa metskonna metsaülem	-	Planeeringu kõide II (lisad). Lisa 17.
Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri ja ehituse osakond	12.01.2015	Tõnis Arjus juhataja- linnaarhitekt	-	Planeeringu II kõide (lisad). Lisad 18 ja 22.
Tartu Linnavalitsuse Linna- planeerimise ja maakorralduse osakond	27.11.2014	Mati Raamat Inseneri- teenistuse juhataja- linnainsener	-	Planeeringu II kõide (lisad). Lisa 22.
Luunja Vallavalitsus	04.02.2015 nr 24	Aare Anderson vallavanem	-	Planeeringu II kõide (lisad). Lisa 25.

JOONISED