

Töö nr: DP-01-2013

Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala DETAILPLANEERING

Asukoht:

Rõõmu tee 10, Tartu linn, Tartumaa

Huvitatud isik:

MP Vara OÜ

reg 10850171

Mõisa pst 1-2, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond

Planeerija:

Liis Alver

Tartu 2017

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
6.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
7.	Krundi ehitusõigus	8
8.	Krundi hoonestusala piiritlemine	8
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
10.	Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted	10
11.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	11
12.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
12.1	Veevarustus	11
12.2	Tuletõrje veevarustus	12
12.3	Kanalisatsioon	12
12.4	Sademevesi	12
12.5	Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
12.6	Soojavarustus	14
12.7	Gaasivarustus	14
12.8	Sidevarustus	14
12.9	Tehnovõrkude koondtabel	15
13.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
14.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	16
15.	Servituutide vajaduse määramine	17
16.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
17.	Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
18.	Planeeringu elluviimise võimalused	18
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
C	JOONISED (Digitaalselt esitatud eraldi failidena)	37
	Joonis 1. Situatsiooniskeem	
	Joonis 2. Olemasolev olukord	
	Joonis 3. Kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	
	Joonis 4. Põhijoonis	
	Joonis 5. Tehnovõrgud	
	Joonis 6. Maakasutus ja kitsendused	
	Joonis 7. Illustratsioon	

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 27.06.2013 otsus nr 497 „Rõõmu tee krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada korterelamu ja üksikelamu krundid ning määrata neile ehitusõigus. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringuala asub Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas ning hõlmab Rõõmu tee 10, Rõõmu tee 10d, Rõõmu tee 10e, Rõõmu tee 10f, Rõõmu tee 10g, Rõõmu tee 10h, Oksa tn 12, Oksa tn 14 ning osaliselt Rõõmu tee T5, Käbi tänav T1 ja Rõõmu tee 18a krunte. Detailplaneeringu ala kogusuuruseks on koos planeeringualasse hõlmatud tänavate maa-aladega ca 3 ha.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ning lähiala detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on määratud ehitusõigus viiele üksikelamule, ühele ridaelamule ja kahele tootmishoonele.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa juhtfunktsiooniga alal, ülejäänud krundid väikeelamute maal. Sellest tulenevalt on planeeringu algatamise eesmärk vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga. Arvestades, et detailplaneeringuga planeeritavad ühepereelamud ja korterelamu sobivad planeeringualaga piirnevate väikeelamute ja korterelamute elamupiirkonnaga, jätkates väljakujunenud hoonestuspõhimõtteid, on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine põhjendatud.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr: 10213694, litsentsid: MTR EG 10213694-0001; 702 MA), töö nr GEO-111-14 (26.06.2014).

2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06.01.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 10.10.1996 korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 14.04.2009 korraldusega nr 421 kehtestatud Rõõmu tee 1 ja selle lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 17.12.2010 korraldusega nr 1307 kehtestatud Ladva tn 1 ja Ladva tn 2

kruntide detailplaneering;

- Tartu Linnavalitsuse 03.12.2013 korraldusega nr 1229 algatatud Rõõmu tee 7 detailplaneering;
- Liikluse analüüs tulenevalt Rõõmu tee 10, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h ja Oksa tn 14 kruntide detailplaneeringu realiseerimisest. Teeprojektid Tiit Korn FIE (reg nr 10802255), töö nr TE 13-05, märts 2013;
- Rõõmu tee 10 geoloogiline uuring. OÜ Rakendusgeoloogia (reg nr 11438231), töö nr 14-033, aprill 2014;
- Ekspertarvamus Rõõmu tee 10 krundi sajuvee ärajuhtimise probleemide kohta. Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ (reg nr 10696600), 01.06.2014;
- Rõõmu tee 14 ja 16 geodeetiline alusplaan. Metricus OÜ (reg nr 11478532), töö nr 15G7158, juuni 2015.

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ ning Tartu Linnavalitsuse juhendiga „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala moodustavate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Rõõmu tee 10	79515:018:0064	18030	tootmismaa 100%
Rõõmu tee 10d	79515:018:0059	1205	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10e	79515:018:0060	914	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10f	79515:018:0061	1045	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10g	79515:018:0065	2421	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10h	79515:018:0066	1257	elamumaa 100%
Oksa tn 12	79515:018:0062	30	tootmismaa 100%
Oksa tn 14	79515:018:0058	954	elamumaa 100%
Rõõmu tee T5	79515:018:0067	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Käbi tänav T1	79515:018:0057	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Rõõmu tee 18a	79515:018:0068	hõlmatud osaliselt	üldkasutatav maa 100%

Olemasolev hoonestus on Rõõmu tee 10 krundil, kus detailplaneeringu algatamise hetkel asusid krundi põhjaosas laborihoone-kaarhall (779 m²) ning keskosas vivaarium-katlamajagaraaž (857 m²). Nimetatud hoonetest viimane on detailplaneeringu koostamise ajal lammutatud. Rõõmu tee 10f krundil asub ehitusjärgus eluhoone ning Oksa tn 12 krundil alajaam. Ülejäänud planeeringuala kruntidel hoonestus puudub.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kerge languga põhja suunas. Suurim kõrguste erinevus

planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2,8 m (absoluutkõrgused 48.86–51.28 m). Detailplaneeringu algatamise hetkel oli planeeringuala põhjaosa maapind oluliselt madalam ning seda läbis naaberkrundidelt alguse saav kuivenduskraav, kogudes kokku piirkonna sademevee ning suunates selle planeeringualast läänepool asuvatele Jaamamõisa linnaosa maadele. Planeeringu koostamise ajal on madalamad pinnad täidetud ning saavutatud enam-vähem ühtlase kõrgusega ala. Põhjaosas asuvad pinnasehunnikud kasutatakse planeeringuala siseseste seni täitmata alade tõstmiseks. Varasemalt krunde läbinud kraav on osaliselt tõstetud ümber planeeringuala põhjapiirile.

Planeeringuala on osaliselt kaetud väheväärtusliku võsaga. Väärtuslikumat haljastust esineb planeeringuala keskosas, olemasoleva hoonestuse ümbruses.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik idasuunas asuvalt transpordimaalt Rõõmu tee T5 ning lõunasuunas asuvalt transpordimaalt Käbi tänav T1. Mõlemad tänavad on kaetud asfaltkattega. Planeeringualasisesed olemasolevad liikluspinnad likvideeritakse ning asendatakse uute sõidu- ja kõnniteedega.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja –rajatistest on planeeringualal olemas Oksa tn 12 krundil asuv alajaam, mille kaitsevöönd ulatub Rõõmu tee 10 krundile. Rõõmu tee 10 krundi läbivad kanalisatsiooni-, vee-, drenaaži- ja soojatorustikud ning elektri- ja sidekaablid kuuluvad likvideerimisele. Oksa tn 14, Rõõmu tee 10d, Rõõmu tee 10e ja Rõõmu tee 10f krundidel on ehitatud välja liitumispunktid ühisvee-, ühiskanaliseerimise- ja elektrivõrguga.

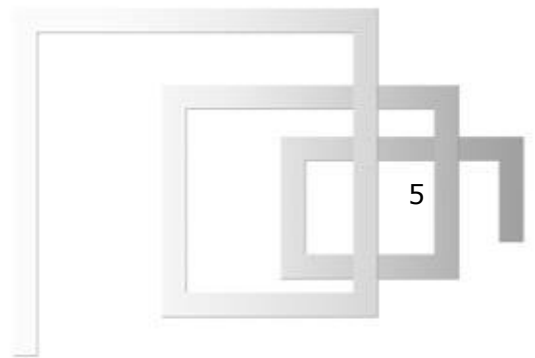
Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Rõõmu teed ääristavas kraavis on Keskkonnaameti poolt 2016. aasta suvel tuvastatud ja kaardistatud III kategooria kaitsealuse taime kasvukoht. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas, ca 3 km kaugusel kesklinnast. Lõunasuunas asub tiheda liikluskoormusega Jaama tänav, mille kaudu on hea ühendus kesklinnaga. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Jaama tänavalt alguse saavalt Rõõmu teelt ning Oksa tänava kaudu nii sõidukitele kui ka kergliiklejatele. Kergliiklejate jaoks on ehitatud välja kergliiklusteed Jaama tänaval ning planeeringualast lõuna poole jäävat elamurajooni teenindavatel tänavatel. Täiendavad kõnniteed on planeeritud Rõõmu teele ning planeeringuala sisestele uutele tänavatele. Lähim ühistranspordi peatus asub Jaama tänava ja Rõõmu tee ristmiku vahetus läheduses, planeeringuala keskosast ca 300 m kaugusel.

Lähimas kontaktvööndis asuvad ida- ja lõunasuunas ühepere-, korter- ja ridaelamud, kagusuunas üldkasutatavad rohealad ning põhja- ja läänesuunas hoonestamata elumumaad. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 2.



Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Lehe tn 19 (k/ü 79515:011:0038)	elamumaa 75%, transpordimaa 25%
Ida tn 31 (k/ü 79515:018:0002)	tootmismaa 100%
Lehe tn 23 (k/ü 79515:018:0074)	elamumaa 100%
Lehe tn 35 (k/ü 79515:018:0073)	elamumaa 100%
Lehe tn 41 (k/ü 79515:018:0018)	tootmismaa 65%, elamumaa 20%, üldmaa 15%
Rõõmu tee 7 (k/ü 79515:019:0012)	maatulundusmaa 100%
Rõõmu tee 16/2 (k/ü 79515:018:0009)	elamumaa 100%
Rõõmu tee 16/1 (k/ü 79515:018:0017)	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10b (k/ü 79515:018:0023)	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10a (k/ü 79515:018:0022)	elamumaa 100%
Rõõmu tee 18a (k/ü 79515:018:0068)	üldkasutatav maa 100%
Rõõmu tee T5 (k/ü 79515:018:0067)	transpordimaa 100%
Käbi tänav T1 (k/ü 79515:018:0057)	transpordimaa 100%
Ladva tänav T1 (k/ü 79515:011:0031)	transpordimaa 100%

Planeeringuala ümbritsevad hooned pärinevad erinevatest ajaperioodidest. Itta jäävad nõukogude perioodil ehitatud kolmekorruselised korterelamud ning 90ndatel ehitatud ühekorruselised, kõrge sokli ja viilkatusega paarismajad. Lõunasuunas asuvad kümmekond tagasi valminud ühekorruselised lamekatusega paarismajad. Planeeringuala lähimate naaberalade olemasolevate hoonete ning kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud hoonete puhul on vastavalt elamu tüübile levinud hoone kõrguseks 8-12 m. Lähipiirkonna korterelamud on 2- ja 3-korruselised, mille ehitisealune pind jääb vahemikku 372-513 m². Ühe- ja mitmepereelamutest on esindatud nii ühe- kui kahekordsed hooned, ehitusaluse pinnaga ca 130–260 m². Arhitektuursetes lahendustes on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning mitmekesiseid välisviimistlusmaterjale.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on lähtutud naaberalade situatsioonist. Planeeritud korterelamu on kavandatud olemasolevate korter- ja ridaelamute lähedusse ning ühepereelamud on täienduseks lõunaosas asuvale väikeelamute elurajoonile ning põhja- ja läänesuunda jäävatele varemplaneeritud üksikelamu kruntidele. Planeeringualast lõunasuunas asuvad hoonestatud paarismaja krundid on suurusega ca 700 m², põhja- ja läänesuunda jäävatele maadele on ette nähtud ca 680–900 m² suuruste ühepereelamu kruntide moodustamine. Antud piirkondade olemasolevate ja planeeritud kruntide lubatud täisehituse osakaal on 20-25%.

Planeeringuala ümbritsev teedevõrgustik ja krundistruktuur on idasuunda jäävatel elamualadel korrapäratu ning lõunasuunas asumatel elamualadel korrapärane. Lääne- ja põhjasuunda jäävad hoonestamata alad, kuhu on kehtiva Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringuga planeeritud teede- ja krundistruktuur, mis järgib samuti korrapärast tänavastruktuuri. Uus tänavavõrgustik ja krundistruktuur on planeeritud korrapärasena ning arvestatud on vajadusega ühendada uued tänavad varem planeeritud ja olemasolevate sõidu-

ja kõnniteedega.

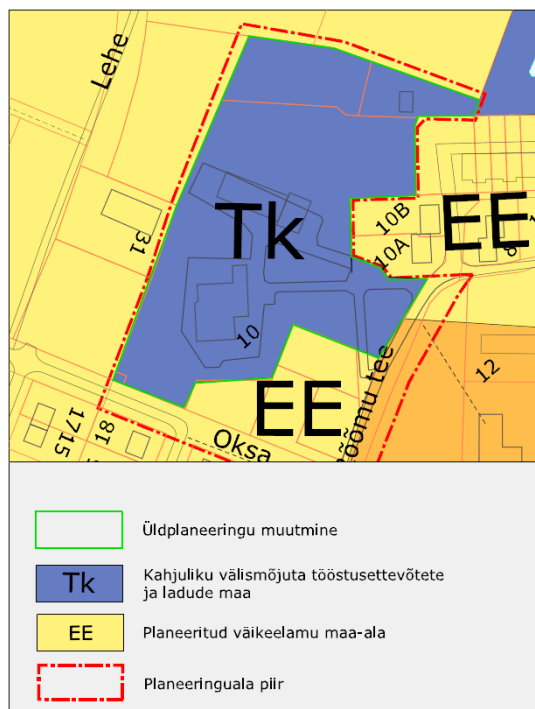
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

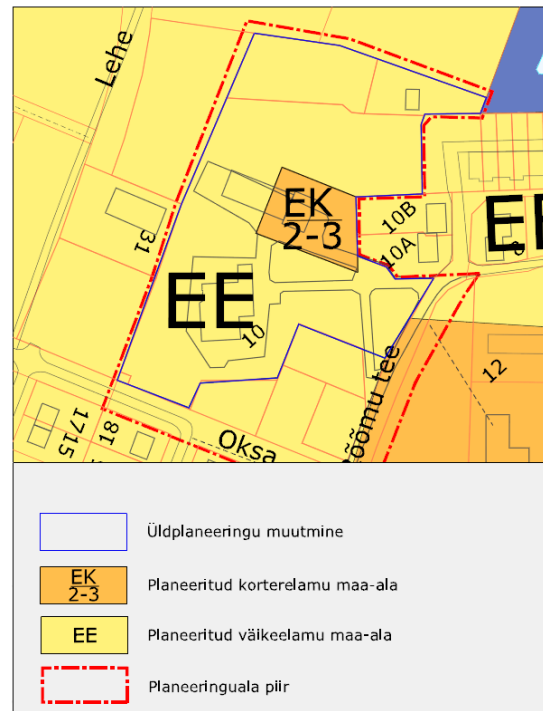
Planeeringualal on 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering, millega moodustati olemasolevast tootmismaa krundist kaks tootmishoone maa ja kuus väikeelamumaa sihtotstarbega krunti. Kehtiv detailplaneeringu lahendus vastab käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel kehtivale Tartu linna üldplaneeringule, mille kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa, ülejäänud planeeringuala krundid asuvad väikeelamute maal.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada planeeringuala moodustatavatest tootmismaa ja elamumaa kruntidest uued elamumaa sihtotstarbega krundid. Sellest tulenevalt tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut. Ettepaneku eesmärgiks on muuta Rõõmu tee 10 krundile üldplaneeringuga ette nähtud kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maa-ala juhtotstarbeks. Tegemist on krundiga, kus kunagine tootmistegevus on lõpetatud ning osad kompleksi kuuluvad hooned ka lammutatud.

Skeem 1. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek



1. Kehtiv üldplaneering



2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuala ümbritsevad olemasolevad ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud ning kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringuga planeeritud elamumaad. Sellest tulenevalt on otstarbekas moodustada planeeringuala sisest tootmismaa samuti elamukrundid, et moodustuks ühtne elumupiirkond. Tootmismaa likvideerimisega kaovad ka võimalikud häiringud elanikele, mis võivad kaasneda uue

tootmistegevuse alustamisega.

6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud kokku 28 krunti – 1 korterelamu krunt, 24 ühepereelamu krunti ning 3 transpordimaa krunti. Krundistruktuuri planeerimisel on lähtutud olemasolevast ja naaberaladel varemplaneeritud tänavastruktuurist ning maakasutusest.

Lõunapoolse krundistruktuuri planeerimisel on arvestatud olemasolevate Rõõmu tee 10e (POS 27), Rõõmu tee 10f (POS 23) ja Oksa tn 14 (POS 25) elamukruntide krundipiiride korrigeerimise vajadusega, et moodustuks korrapärane krundistruktuur. Olemasoleva Rõõmu tee 10d (POS 26) elamukrundi krundipiire ei ole muudetud.

Planeeritud tänavad ühendatakse Oksa tänava ja Rõõmu teega, põhja- ja lääneosas Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna varemplaneeritud tänavakoridoridega. Planeeringuga on ette nähtud Rõõmu tee T5 krundi laiendamine, et tagada piisav tänavaruumi laius. Tänavamaa laiendamiseks vajalik maa (POS 28) eraldatakse Rõõmu tee 18a krundist, mis liidetakse Rõõmu tee T5 krundiga.

Planeeringualasse kuuluva Oksa tn 12 maaüksuse ning osaliselt hõlmatud Käbi tänav T1 transpordimaa piire ei muudeta.

7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus. Detailplaneeringuga lubatud hoone ± 0.00 sidumine on näidatud põhijoonisel toodud tabelis.

Kruntidel POS 10, 11 ja 12 asub olemasolev hoonekompleks, mida on lubatud rekonstrueerida ja laiendada või lammutada ja ehitada uus vastavalt krundil POS 12 määratud ehitusõigusele. Hoone lammutamise või rekonstrueerimise vajadus otsustatakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu
- 12744 – elamu abihoone

8. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad). Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 4 m, tänava maa-ala piiridest üksikelamu kruntidel vähemalt 6 m ning korterelamu krundil 2 m.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega ning kohustuslik

ehitusjoon ühtse tänavafrondi loomiseks on näidatud põhijoonisel.

9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on idast piiritletud Rõõmu teega ning lõunast Oksa tänavaga, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega seonduvalt on tekkiva liiklusolukorra analüüsimiseks koostatud Teeprojektid Tiit Korn FIE poolt liikluse analüüs (vt Lisad). Liiklusanalüüsi tulemustele tuginedes on planeeritud tänavavõrgustik, mis võimaldab turvaliselt liigelda nii autojuhtidel kui ka kergliiklejatel.

Planeeringualale kavandatud uued tänavad ühendatakse ida poolt Rõõmu teega, lõunast Oksa tänavaga ning põhjast ja läänest Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonnas varem planeeritud teekoridoriga. Tänavavõrgu elemendid ja nende gabariidid on planeeritud sarnaselt Jaamamõisa linnaosas (nt Käbi ja Oksa tänav) rajatud tänavakoridoridega.

Planeeritud sõiduteede laius on 5 m ning kõnniteede laius 1,5 m. Planeeringuala läbivate peatänavate äärde on nähtud ette ühepoolse puuderea rajamine ning elamukruntide, kõnniteede ja sõiduteede vahele on kavandatud haljasribad. Tänaväärseid kõnniteid ei tohi kruntide sissesõitudel katkestada. Sissesõit tuleb lahendada üle kõnnitee. Maa-ala läbivate sirgete tänavate liiklusohutuse tagamiseks tuleb teeprojektis näha ette täiendavad liikluse rahustamise meetmed.

Juurdepääs kruntidele on võimalik uutelt planeeritud tänavatelt. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoone projektiga. Igale krundile on lubatud rajada üks juurdepääs.

Planeeringuga on ette nähtud Rõõmu tee laiendamine (POS 28), mis võimaldab rajada nõuetekohase tänavakoridori sõidutee, kergliiklustee ja puudeallee. Rõõmu tänav maa-alale on planeeritud 6 m laiune sõidutee, 3 m laiune kergliiklustee, haljasribad ning ühepoolne puudeallee.

Tabelis 3 on näidatud ligikaudne planeeritud kruntide parkimiskohtade vajadus ning põhijoonisel korterelamu põhimõtteline parkimislahendus. Parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne lahendus ja korterelamu puhul korterite arv.

Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Ehitise liik	Max suletud brutopind	Parkimisnormatiiv	Planeeritud parkimiskohtade arv
12	Projekteeritav korterelamu	1050 m ²	1,3 - 1,5 kohta korterile	16 kohta
1, 5, 6, 10, 13-17, 20, 23	Projekteeritav eramu	400 m ²	1-2 kohta elanikule, 1 koht külalisele	Kuni 3 kohta eramule
19, 21, 22, 24		320 m ²		
2-4, 7-9	Projekteeritav eramu	300 m ²	1-2 kohta elanikule, 1 koht külalisele	Kuni 3 kohta eramule

Parkimisalasid on vajadusel lubatud rajada ka planeeritud hoonestusalale. Suurem kui 20 autokohaga parkla tuleb liigendada ning jagada haljastusega väiksemateks osadeks. Üksikelamu kruntidele on planeeritud parkimine krundisisesele. Transpordimaale parkimist ei ole kavandatud.

Planeeritud teed ja korterelamu parkimisala kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede projekteerimise käigus.

Korterelamule on ette nähtud jalgrattaparkla, mille asukoht ja parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“ (vt Lisad).

10. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on osaliselt kaetud väheväärtusliku võsaga. Ala keskosas, olemasoleva hoonestuse ümbruses, kasvavad üksikud haljastuslikult väärtuslikumad puud (peamiselt arukased ja torkivad kuused). Olemasolev väheväärtuslik haljastus kuulub likvideerimisele. Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jäävad dekoratiivsed isendid tuleb võimalusel säilitada.

Planeeritud kruntidel peab haljasala moodustama vähemalt 40% kogu krundi pindalast. 10% krundi pindalast tuleb katta kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad korterelamu krundil on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus või kujundusprojektiga. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Planeeritud peatänavate äärde on ette nähtud alleeistutus. Istutatavate puude liigid peavad olema pügatavad või väiksema ruumivajadusega madalakasvulised lehtpuud (kõrgus kuni 10 m, võra laius kuni 4 m). Näiteks sobivad linnahaljastusse pooppuu, hariliku pihlaka sordid, valge pihlakas, hariliku vahtra, hariliku haava ja hariliku tamme sammasjad sordid ning pügatavatest liikidest suurelehine pärn. Puude täpne arv, liigid ja asukohad tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeeringuala piires esineb märkimisväärne maapinna kõrguste erinevus. Põhjapoolne osa on

tunduvalt madalam ning liigniiske. Detailplaneeringu koostamise käigus on suurem osa madalamast alast pinnasega täitmise abil tõstetud. Edasiste pinnasetööde käigus tuleb seni täitmata kruntide maapinnad samuti tõsta, et kogu planeeringuala ulatuses ühtlustada kruntide kõrgused. Kruntide lubatud maapinna absoluutkõrgused on näidatud põhijoonisel toodud tabelis.

Üksikelamu kruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Korterelamu krundile piirdeaedasid ei planeerita.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

11. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga hooned, milleks on elamud. Üksikelamute madalaim lubatud tulepüsivusklass on TP3, korterelamul TP2. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpsed mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele tulepüsivusklassi täpsustada.

12. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja -rajatistest on planeeringualal olemas Oksa tn 12 krundil asuv alajaam. Kruntidel POS 23, 25, 26, 27 on olemas liitumispunktid ühisveevärgi, ühiskanaliseerimise ja elektrivõrguga. Kruntide POS 21, 23, 26 ja 27 läbib kirde-edela suunaline sidekommunikatsioonikaabel. Rõõmu tee 10 krundi teenindavad kanalisatsiooni-, vee- ja drenaažitorustikud ning elektri- ja sidekaablid kuuluvad likvideerimisele. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on edasise projekteerimise käigus lubatud muuta.

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud on näidatud tehnovõrkude joonisel.

12.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on tuginetud Tartu Veevärk AS poolt 26.08.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele INF/516.

Planeeritud kruntidel POS 23, 25, 26, 27 on olemas liitumispunktid ühisveevõrguga. Rõõmu tee 10 olemasolev veeühendus on planeeritud katkestada Rõõmu teel asuvas veetoru hargnemissõlmes ning planeeringualal asuvad amortiseerunud ja kasutuseta veetorustikud kuuluvad likvideerimisele. Samasse sõlme ühendatud Rõõmu tee 12 krundi varasemalt teenindanud veetoru kuulub samuti likvideerimisele – korterelamu veevarustus on tagatud uue torustiku kaudu.

Kruntide veevarustus on planeeritud tänavamaale rajatavast veetrassist, mis ühendatakse Rõõmu tee ja Oksa tänava De 110 torustikega. Veetrassi ringistamiseks on planeeritud ühendada Rõõmu tee T5 ja Rõõmu tee T1 tänavamaal asuvad De 110 PE veetorustikud. Planeeringuga on näidatud planeeritud veetorustiku perspektiivne ühendamine Jaamamõisa

linnaosa detailplaneeringuga Tüve tänavale planeeritud torustikuga.

12.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud ühisveevärgi torustikule hüdrandid. Vastavalt Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ peavad tuletõrjeveega varustatavad korterelamud paiknema kuni 100 m ning üksikelamud 150 m kaugusel kasutatavast tuletõrje veevõtukohast. Planeeritud hoonete tuletõrjeveega varustamine toimub ühisveevärgi jaotustorustikule paigaldatavast kahest hüdrandist, mis asuvad kruntide POS 12 ja 21 läheduses.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on kuni 15 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi, millega tuleb arvestada ühisveevõrgu projekteerimisel. Tuletõrjehüdrantide valikul ning veetorustiku dimensioneerimisel tuleb lähtuda standardis 812-6:2012 toodud tuletõrje veevarustuse nõuetest.

12.3 Kanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni planeerimisel on aluseks Tartu Veevärk AS 26.08.2016 väljastatud tehnilised tingimused INF/516.

Rõõmu tee 10 krundil asuvad mitmed kanalisatsioonitorustikud, sh Rõõmu tee põhjapoolseid krunte teenindav kanalisatsioonitorustik, mis on planeeritud likvideerida. Olemasolevate põhjapoolsete kruntide reovesi juhitakse ümber Rõõmu tee äärsesse torustikku, ühendades omavahel olemasoleva De 200 PVC torustiku ja keraamilise kanalisatsioonitorustiku.

Planeeritud kruntidel POS 23, 25, 26, 27 on olemas liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga. Teiste planeeritud kruntide reovesi juhitakse tänavamaale planeeritud kanalisatsioonitorustikku, mis ühendatakse Rõõmu teel paikneva De 200 kanalisatsioonitorustiku ning Oksa ja Käbi tänava ristumiskohas paikneva De 250 torustikuga. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendus.

12.4 Sademevesi

Sademeveelahenduse planeerimisel on aluseks Tartu Veevärk AS 26.08.2016 väljastatud tehnilised tingimused INF/516, Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ 01.06.2014 koostatud ekspertarvamus ning OÜ Rakendusgeoloogia poolt aprillis 2014 koostatud geoloogiline uuring (töö nr 14-033).

Planeeringuala põhjapoolne osa on liigniiske ning detailplaneeringu algatamise hetkel läbis seda kraav, võttes vastu nii ida- kui ka põhjapoolsetelt aladelt pealevalguva sademevee ning juhtides selle edasi läänesuunda, Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna hoonestamata maa-alal asuvasse lahtisesse veejuhtmesse. Kuna Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala planeeringuala puhul on tegemist väikese osaga kogu valgalast, puudutavad liigniiskuse ja sademevee ärajuhtimisega seotud probleemid kogu piirkonda laiemalt.

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise ja kuivendamisega seotud küsimuste lahendamiseks on koostatud ekspertarvamus, milles toodud seisukohtade ja ettepanekutega on arvestatud sademevee probleemide lahendamisel. Ekspert hinnangus on sobiliku lahendusvariandina toodud välja maa-alal läbiva kraavi ümbertõstmine planeeringuala põhja- ja loodepiirile ning selle ühendamine läänesuunda jääva olemasoleva kraaviga, mis asub Lehe tn 23 krundil. Antud seisukohaga on detailplaneeringu lahenduses arvestatud ning planeeringu koostamise

ajal on teostatud planeeringuala põhjapoolse liigniiske osa pinnasega täitmine ja maa-ala tõstmine. Selle tulemusel on rajatud osaliselt uus kraav planeeringuala põhjapiirile. Edasise vertikaalplaneerimise, projekteerimise ja pinnasetööde käigus tuleb antud kraavi pikendada piki krundipiire kuni olemasoleva Lehe tn 23 krundil asuva kraavini, täpsustada selle asukoht vastavalt põhijoonisel näidatule ning anda kraavile sobilikud mõõtmed. Kraavile tuleb anda valgala vooluhulkasid arvestades vajalik akumulatsioon maht, et vältida kraavi ümbruses üleujutusi ning tasakaalustada voolu tipud. Planeeritud kraaviga läänesuunda kantava vee probleem tuleb eksperthinnangust lähtuvalt lahendada Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringu realiseerimise käigus. Jaamamõisa linnaosa maadele rajatava sademeveesüsteemi põhimõtteline lahendus on näidatud tehnoorkude joonisel toodud skeemil. Selle kohaselt ühendatakse Lehe tn 23 krundi läbiv sademeveekraav piki perspektiivseid Jaamamõisa elamurajooni tänavamaakruntide kulgeva sademeveetrassiga, mille eesvooluks on planeeritud Oksa ja Ladva tänavate ristmikul asuv sademeveekollektor (d=800). Sademeveetrassi täpne asukoht ja tüüp tuleb näidata Jaamamõisa elamurajooni kruntide edasise planeerimise ja projekteerimise käigus.

Varsemalt planeeringuala läbivasse kraavi suunatud naaberkruntide teenindavad maa-alused drenaažitorustikud ühendatakse uue drenaažitoru abil ning kokkukogutav sademe- ja pinnasevesi suunatakse uude kraavi.

Planeeringualal on teostatud geoloogiline uuring, et selgitada välja immutamise võimalikkus. Uuringu tulemuste kohaselt on maa-alal aastaringiselt kõrge pinnasevee tase (uuringu ajal 0,20...1,80 m sügavusel maapinnast) ning ei esine hästi vett juhtivaid pinnaseid. Sellest tulenevalt puuduvad planeeringualal tingimused sademevee immutamiseks. Planeeritud teedelt ja korterelamu krundilt kogutakse sademevesi kokku ning juhitakse planeeritud sademeveetrassi abil Oksa tänaval asuvasse olemasolevasse sajuveekollektorisse. Kortelamurajooni krundil tuleb parklast kokkukogutav sademevesi enne tänavatorustikku juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris. Planeeritud eramukruntidele tuleb rajada sademevee immutussüsteemid, mis aitavad kõrge pinnasevee ja halvasti vett juhtivate pinnaste korral sademevee kokku koguda ja pinnasesse immutada. Täpne imbesüsteemi tüüp ja asukoht tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Pikaaegselt kestvate vihmaperioodide aegse sademevee vooluhulga ühtlustamiseks ja üleujutuste vältimiseks tuleb tänavatel ja korterelamurajooni krundil võtta kasutusele meetmed kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks, et kompenseerida vooluhulga ja eesvoolu vastuvõtuvõime erinevusi. Selleks tuleb edasise projekteerimise käigus näha ette näiteks ühtlustusmahutite paigaldamine. Sademevee ärajuhtimise lahendus (s.h sademevee hulga arvutus ning täpsed meetmed vooluhulga ühtlustamiseks) tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Tehnoorkude joonisel on näidatud puhvermahutite põhimõtteline lahendus.

Põhjapiirile ümbertõstetud kraavi planeeringuala sisese sademevee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks ei kasutata. Planeeritud kruntidelt on sademevee juhtimine naaberkruntidele keelatud.

12.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ 06.09.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 244374.

Planeeringuala läbivad kasutuseta õhu- ja maakaabelliinid ei kuulu Elektrilevi OÜ-le ning need on planeeritud likvideerida.

Kruntidel POS 23, 25, 26, 27 on liitumispunktid elektrivõrguga olemas. Teiste planeeritud kruntide elektriühendused on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga Oksa 430:(Tartu L) alajaamast. Kruntide piirile planeeritud liitumis- ja jaotuskihid peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud välisvalgustus.

12.6 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja 03.08.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr 120/16.

Soojatorustik on planeeritud alates Rõõmu tee 14 krundi juures asuvast soojatorustikult DN80*2 kuni iga planeeritud krundini. Planeeringuala soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna ning kruntidele tehtavatele haruühendustele tuleb ette näha sulgarmatuur.

12.7 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks AS Gaasivõrgud 30.09.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-1060/16.

Planeeritud kruntide varustamine maagaasiga on võimalik lahendada alates Rõõmu tee 10a juures asuvast A-kategooria (100 mbar) gaasitorustikult (PE Ø63). Selleks on planeeritud transpordimaale A-kategooria (100 mbar) jaotustorustik koos haruühendustega kuni liitumispunktideni. Gaasikoguse tagamiseks on vajalik olemasoleva gaasirõhu regulaatorgapi (GRK) rekonstrueerimine, mis asub Rõõmu tee 16/8 juures (Rõõmu tee T1 krundil) ning olemasoleva B-kategooria torustiku PE Ø40 rekonstrueerimine lõigus Rõõmu tee 4 kuni GRK-ni Rõõmu tee 16/8 juures (vt Tehnovõrkude joonis, skeem 2).

Kruntide POS 25, 26 ja 27 varustamine maagaasiga on planeeritud Oksa tänava olemasolevalt A-kategooria jaotustorustikult.

12.8 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud Telia Eesti AS poolt 28.07.2016 väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 26864697.

Rõõmu tee 10 krundil asuvad olemasolevad siderassid kuuluvad enamuses likvideerimisele. Üle planeeritud kruntide POS 21, 23, 26 ja 27 kulgev sidetrass säilib ning sellele on ette nähtud võrguvaldaja kasuks servituudi seadmise vajadus.

Kruntide ühendamiseks sidevõrguga on planeeritud sidekanalisatsioon alates Rõõmu tee T5 ja Käbi tänav T1 ristumiskohas asuvast sidekaevust 2925 kuni planeeritud krundideni. Projekteerida ja ehitada 1-avaline sidekanal ning paigaldada sidekaevust 2925 kuni krundil asuvasse sidekaevu 12-kiuline optiline kaabel ning sealt edasi igasse elamusse 4-kiulised kaitsetorus kaablid. Krundil asuvasse sidekaevu paigaldada järk FOSC400-A8 ja 1/32 splitter. Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega.

12.9 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelis (tabel 4) on toodud planeeritud kruntide liitumiseks vajalike tehnovõrkude ligikaudne kogupikkus.

Tabel 4 . Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
veetorustik	127 m	587 m
hüdrant	-	2 tk
isevoolne kanalisatsioonitorustik	58 m	560 m
sademekanaliseerimise torustik	-	815 m
drenaažitorustik	-	84 m
madalpingekaabel	170 m	889 m
liitumiskilp	2 tk	13 tk
tänavavalgustuskaabel	133 m	352 m
sidekanaliseerimine	134 m	593 m
gaasitrass	-	568 m
soojatrass	-	1352 m

13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Detailplaneeringule on koostatud võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks eelhindang (vt Lisad). Tuginedes antud hinnangule ning Keskkonnaameti 11.06.2013 kirjaga esitatud seisukohale, võib järeldada, et planeerimistegevusega ei kaasne võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid ning kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus.

Planeeringu koostamise käigus planeeringuala lähialalt saadud informatsiooni kohaselt kasvavad Rõõmu tee ääres kraavis ja selle kaldal III kategooria kaitsealused kähkjad. Keskkonnaregistri andmetel ei ole antud maa-ala kaitsealuse liigi leiukohana registreeritud. Taimede leviku ulatuse määramiseks on 2016. a juunis viidud Keskkonnaameti poolt läbi kaitsealuste taimede kaardistamine, mille tulemused on kantud skeemile ning seatud on tingimused planeeringu koostamiseks (vt lisad). Kaardistamise tulemuste põhjal kasvab Rõõmu tee ääres kraavis kahkjaspuunane sõrmkäpp, mille kasvukohana tuleb säilitada vähemalt pool määratud kasvukohast ehk ligikaudu pool Rõõmu tee äärsest kraavist (3 m mõlemale poole kraavi telge). Kaitsealuste kähkjaliste kaardistatud kasvukoht ning säilitatav kasvukoht on kantud põhijoonisele ning lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslik seoste joonisele.

OÜ Rakendusgeoloogia on koostanud planeeringualal geoloogilise uuringu pinnase omaduste ja pinnasevee taseme kohta (vt Lisad), et saada lähteandmeid sademevee ärajuhtimise

lahendamiseks ning hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Tuginedes olemasolevale olukorrale ning geoloogilisele uuringule on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud ekspertarvamus Rõõmu tee 10 krundi sajuvee ärajuhtimisprobleemide kohta (vt Lisad) ning antud hinnang ja lahendusvõimalused võimalikele sajuvee ja drenaažiga seotud probleemidele. Detailplaneeringuga kavandatud üle kümne parkimiskohaga parklast kokkukogutav sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise suunamist puhastada õli- ja liivapüüduritega.

Planeeringuala läbiv kuivenduskraav, mis kogub kokku ida- ja põhjapoolsete kruntide sademevee on tõstetud ümber planeeringuala põhjapiirile. Sellega on säilitatud naaberkruntide sademevee ärajuhtimine ning võimaldatud planeeringualal optimaalsem maakasutus. Planeeringuala teedelt ja parklatest kogutakse sademevesi kokku ning suunatakse sademeveekanaliseerimisele.

Jäätmed kogutakse üksikelukruntidel igal krundil eraldi. Korterialamule on soovitatav projekteerida jäätmemajad. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud lähipiirkonna olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kõrgustega. Planeeritud hoonete lubatud absoluutkõrgused on toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis. Eramud on lubatud ehitada 1- ja 2- korruselised ning korterialamu kuni 3-korruseline. Planeeritud korterialamu hoone mahus tuleb projekteerida abiruumid jalgrataste, lastekäruks jms tarbeks (nt olemasolev keldrikorrus).

Arvestades planeeringuala lähinaabruses domineerivate katusetüüpide ja -kalletega, on planeeritud väikeelamute lubatud katusetüübiks lamekatuse ning kuni 30-kraadise kaldega kaldkatuse, püramiidkatuse ja kelpkatuse. Keelatud on ühekorruseliste viilkatusega eramute ehitamine. Korterialamu lubatud katusetüübiks on lamekatuse.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Domineerivana võib kasutada kivi, krohvi, puitu või klaasi. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
POS 21, 25-27	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat sidetrassi.
POS 26	POS 27	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja gaasitorustikku.
POS 13, 14	Ida tn 31 (k/ü 79515:018:0002)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat sademeveekraavi.
POS 1-2, 4-6 Ida tn 41 (k/ü 79515:018:0018) Lehe tn 35 (k/ü 79515:018:0073) Lehe tn 23 (k/ü 79515:018:0074)	Sademeveekraavi valdaja	Sademeveekraavi igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat sademeveekraavi.
POS 4, 9	Rõõmu tee 10a (k/ü 79515:018:0022) Rõõmu tee 10b (k/ü 79515:018:0023)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat drenaažitorustikku.
POS 4	Rõõmu tee 16/1 (k/ü 79515:018:0017) Rõõmu tee 16/2 (k/ü 79515:018:0009) Rõõmu tee 8 (k/ü 79515:018:0001) Rõõmu tee 14 (k/ü 79515:018:0014)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisasja kulgevat drenaažitorustikku.

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Elamupiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- ühendada erinevaid alasid jalgradade võrgustiku ja avalike haljasaladega, et elavdada

elupiirkondi;

- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- tuleb rajada kruntidele konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

17. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide, sidekommunikatsiooniliinide, kaugküttetrassi ja gaasitrassi kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga.
- tegevuspiirangud III kaitsekategooria liigi kasvukohas, mis on kooskõlas looduskaitseaduses sätestatuga.

18. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised etapid ja tingimused:

1. Planeeringu elluviimise esimeses etapis tuleb planeeritud ala jaotada kruntideks. Kruntideks jaotamine peab olema lõpetatud enne planeeritava alale esimese hoone

püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

2. Sademeveekraavi ümbertõstmine peab toimuma enne avalikult kasutatava tänavamaa rajamist ning kruntide POS 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 hoonestamist.

Sademeveekraavi ümbertõstmine toimub koostöös Rõõmu tee 7 ja detailplaneeringu alal olevate kruntide omanikega ja nende kulul. Linn ei võta endale kohustust nimetatud tööde teostamiseks.

26.03.2015 maaomanike vahelise kokkuleppe kohaselt rajatakse uus kraav Rõõmu tee 7 krundil asuva tiigi laiendamise käigus. Juhul kui Rõõmu tee 10 planeeritud lahendust hakatakse ellu viima enne Rõõmu tee 7 planeeringu realiseerimist, lepatakse kraavi rajamise tingimused krundiomanike vahel iseseisvalt kokku.

Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (sõidutee koos kõnniteega), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademeveekanalisisatsiooni (sh kraavide) rajamine on planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

3. Kruntide hoonestamise tingimused:

- 3.1. Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Rõõmu tee 10 (planeeritud tänavamaa) krundi igakordne omanik.
- 3.2. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Rõõmu tee 10 (planeeritud tänavamaa) igakordse krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sademevee lahendus ja tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.
- 3.3. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
- 3.4. Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (sõidutee koos kõnniteega), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademeveekanalisisatsiooni ehitamine on Rõõmu tee 10 detailplaneeringuga (planeeritud tänavamaa) planeeritud esimese krundi hoonestamise tingimuseks.

Planeeringuga on lubatud ehitusmahtude realiseerimine etapiviisiliselt. Esimeses etapis rajatakse kruntidele POS 18 ja 28 jääv avalikult kasutatav tänavamaa koos kõigi elementidega ning realiseeritakse kruntide POS 12-17, 19-22 ja 24-27 ehitusõigus. Teises etapis rajatakse krundile POS 11 jääv avalikult kasutatav tänavamaa koos kõigi elementidega ning realiseeritakse kruntide POS 1-10 ehitusõigus.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitustööde organiseerimise järjekordade projektile ning planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse planeeringu elluviimise peatükis sätestatud avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse (sh kavandatud kraavide), välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamine hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

Rõõmu tee äärde planeeritud kergliiklustee projekteerimise ja ehitamise tingimuste osas lepatakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist.

