

## Mõisavahe tn 73 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



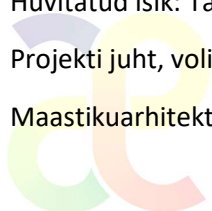
Töö nr: 1904DP3

Tartu 2020

Huvitatud isik: Tartu linn

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	5
2. Planeerimise lahendus .....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	6
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Veevarustus .....	8
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž .....	8
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	9
2.6.5. Soojavarustus .....	9
2.6.6. Gaasivarustus .....	9
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus .....	9
2.7. Kujad .....	9
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	10
2.9. Keskkonnatingimused.....	10
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	11
2.11. Planeeringu elluviimine .....	11
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Mõisavahe tn 73 maaüksust. Planeeringuala suurus on 28345 m<sup>2</sup>. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Mõisavahe tn 73 krundile ehitusõiguse määramiseks.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 23.10.2018 korraldus nr 1180 „Mõisavahe tn 73 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas OÜ GPK PARTNERID 2018. a novembris, töö nr G-385-18. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

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

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Annelinna linnaosas jaotusmagistraali Mõisavahe tänava ja põhimagistraali Idaringtee vahelisel alal. Mõisavahe tn 73 krundi kasutamise sihtotstarbed on 90% elamumaa ja 10% ärimaa, krunt on hoonestamata. Enamik planeeringualast on isetekelise haljastusega jäätmaa, krundi lõuna ossa on rajatud aiaga piiratud liivakattega koortepark. Planeeringualale on jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs lääne poolt Annelinna linnaosa läbivalt jalgratta- ja jalgteelt. Sõidukite juurdepääsu rajatud ei ole.

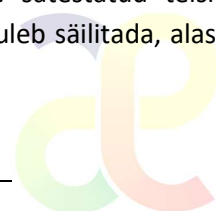
Keskonnaregistri andmetel on alal registreeritud II ja III kategooria taimeliikide kasvukohad. 17.07.2019 tegid Keskkonnaameti kaitsekorralduse spetsialist Tarmo Niitla ja TÜ magistriõppe praktikant Marianne Kaldra Mõisavahe tn 73 maaüksusel kaitsealuste taimeliikide inventuuri ja tuvastasid, et II kaitsekategooria leiukoht on praeguseks hävinud kas pinnasega täitmise või võsastumise ja kulustumise tõttu ning ümberasustamist vajavad isendid puuduvad. III kaitsekategooria laiema levikuga isendite ümberasustamist ei pea Keskkonnaamet otstarbekaks, kuna piirkonnas on teisi ja esinduslikumaid kasvualasid.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 10 m.

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

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioonid roheala ning kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala. Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Toetava otstarbena on lubatud linnaaianduse maa. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.



Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh sõidukite laadimisseadmete alune maa-ala. Tanklat võib ehitada ka üldplaneeringuga määratud liiklusmaale, kaubanduse ja vabaajakeskuse ning tootmismaale (tootmisobjekti transpordi teenindamiseks). Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Üldplaneeringu kohaselt on maa-ala, kus planeeritav krunt asub, reserveeritud eelkõige ringtee lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupid spetsialiseerunud poodide ehitamiseks. Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust. Üldplaneering näeb Mõisavahe tn 73 krundi lõunaosas ette koerte jalutusala, mis on suurem ala vabalt jooksmise võimaldamiseks ja treeningplatsiks, koerte jalutusala on planeeringu koostamise ajaks rajatud.

Planeeringuala piirneb igast küljest transpordimaadega – põhjast ja idast Idaringteega, loodest Mõisavahe tänavaga ning läänest jalgratta- ja jalgteega, mis on osa Anelinna läbivast jalgratta- ja jalgteest. Jalgratta- ja jalgteed on ka Mõisavahe tänavaga ja Idaringtee ääres.

Lähim hoonestus on kahekorruseline majutushoone, mis asub u 75 m kaugusel loode suunas. Majutushoonest põhja ja lääne suunda jääb 5-korruseline korterelamute hoonestus. Hooned on lamekatustega nõukogudeaegsed paneelilamud.

Planeeringuala vahetus läheduses Mõisavahe tänaval on linnaliinibusside peatused.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

## 2. Planeerimise lahendus

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Mõisavahe tn 73 krunt on planeeritud jagada kaheks krundiks. Planeeritud kruntide piirid, suurused ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Eraldi on esitatud põhihoone(te) ja abihoone (elektrilajaam) hoonestusala ja ehitusõigused. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt autode elektrilaadimine parklas). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid, sh haljastuse tagamise nõuet. Pos 1 on kogu krundi piires lubatud ehitada kõikvõimalikke virgestus-, spordi- ja mängurajatisi, koerte jalutusväljakuid ja tänavainventari.

### 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Peamised arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Vastavalt üldplaneeringule tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust olukordades, kus arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas

ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas“ või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus). Detailplaneeringuala asub linnaehituslikult olulises, hea vaadeldavusega kohas. Arvestades eelnevat tuleb Mõisavahe tn 73 krundi detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks, kaasaegse keskkonna ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks esitada linnale vähemalt kolm eskiislahendust.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhendada tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

#### **2.4. Liikluskorralduse põhimõtted**

Planeeritud Pos 1 krundil on olemasolev jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs lääne suunast olemasolevalt jalgratta- ja jalgteelt, lubatud on täiendavate jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsude rajamine. Sõidukite juurdepääsu Pos 1 krundile planeeritud ei ole, teenindava transpordi juurdepääs on vajadusel võimalik jalgratta- ja jalgteel kaudu. Uute juurdepääsude lisamisel jalgratta- ja jalgteelt tuleb projekteerimisel arvestada maapinna kõrguste vahega ning ette näha truupide või sildade rajamine. Pos 2 on planeeritud jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsud põhja suunast ja lääne suunast olemasolevatelt jalgratta- ja jalgteedelt. Jalgratturite ja jalakäijate juurdepääsud on joonistel esitatud tinglikuna, asukohad täpsustada projekteerimise käigus.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattateel tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalset suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohutusala. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoone(te) projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Parklasiseselt tuleb kas markeerida või teha sõiduteest eristuvast materjalist vähemalt 1,5 m (+ külgohutusala) laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni. Jalakäijate juurdepääsud on tinglikud, asukohad täpsustuvad projekteerimise käigus.

Mootorsõidukite juurdepääs Pos 2 krundile on planeeritud OÜ Toner–Projekt töö nr 01 / 2020 "Mõisavahe tn - Soojuse tee ühendustee ringliiklussõlmest Mõisavahe 73 kinnistule juurdepääsu eskiislahendus" järgi Mõisavahe tänaval olevalt ringliiklussõlmelt. Olemasolevale ringliiklussõlmel on kavandatud juurde lisada üks teeosa millega muutub kolmekülgne ringliiklussõlm neljakülgseks ringliiklussõlmeks.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“), lubatud on standardis esitatust kitsamad kohad. Joonisel 4 on näidatud võimalikud 50 jalgratate parkimiskohta.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. Joonisel 4 on näidatud võimalik parkimiskohtade (118 kohta) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab

tagada normikohase parkimise. Parklasse võimalike ostukärude katusealuste tegemisel tuleb tagada katusealuse naaberkohtade vajalik külgohtusruum.

## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala katab suures osas isetekkeline haljastus. Puid ja põõsaid, millel on võimalik tagada vajalik kasvuruum ning mis on heas seisukorras, on soovitatav säilitada võimalikult suures osas. Pos 1 rajatud mänguväljakule on istutatud puud, mis tuleb säilitada. Pos 1 haljasala kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt. Pos 2 on vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ette nähtud haljasalad krundi põhja ja lääneservades. Arvestada tuleb, et minimaalselt 10% planeeritud krundist peab olema kõrghaljastatud. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu krundi piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukite nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13). Täpne haljastuse lahendus ja liigilisus tuleb anda ehitusprojektiga.

Pos 2 olmejäätmed on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht määratakse projekteerimisel, konteinerid kavandada maa-alustena või hoonesisestena. Juhul kui Pos-le 2 rajatakse kaubanduskeskus, tuleb parklasse rajada avalik pakendite kogumispunkt.

## 2.6. Tehnovõrgud

### 2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Planeeritud tehnovõrkude asukohad on esitatud joonisel 5.

### 2.6.2. Veevarustus

Planeeritud Pos 2 hoonestuse veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/888 Mõisavahe T81 tänavamaa kinnistul asuvast De 315 PE veetorustikust. Kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Mõisavahe T53 tänavamaal, Mõisavahe 30b kinnistu lõunapoolse nurga lähedal. Mõisavahe T81 tänavamaale on peatorustikule planeeritud täiendav hüdrant.

### 2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaz

Planeeritud Pos 2 hoonestuse reovesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/888 suunata Mõisavahe T81 tänavamaa kinnistul asuvasse reoveetorustikku De 560.

Pos 1 krundi sademevesi on planeeritud juhtida krundil ning sellega piirnevatel tänavamaadel asuvasse kraavidesse, võimalikult suur osa sademeveest immutada krundil oleval haljasalal. Pos 2 krundil kokku kogutav sademevesi on planeeritud juhtida planeeringualast ida suunas Ringtee tänav T119 tänavamaal asuvasse kraavi. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Pos 2 krundile on planeeritud sademevee vooluhulka reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse



ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Parkla sademevee puhastamiseks on Pos 2 krundile planeeritud liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Võimalik projekteeritav drenaaž suunata planeeritud sademeveekanaliseerimisele ja/või kraavidesse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise torustikku on keelatud.

#### **2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Planeeritud Pos 2 hoonestuse elektrivarustuseks on vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 338826 planeeritud Pos 2 krundile komplektalajaam ning selle kõrvale liitumiskilp. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama asukohta on lubatud projekteerimisel täpsustada hoonestusala piires, tagada tuleb alajaama kaitsevöönd. Alajaama toide on planeeritud Mõisavahe tänava ääres asuvast keskpinge maakaablist sisselõikena. Elektritoide liitumiskilbist hoone(te)ni on planeeritud maakaabliga.

Pos 2 parkimisalal on projekteerimisel soovitatav ette näha elektriautode laadimiskohti.

Planeeritud Pos 2 krundi juurdepääsutee rajamisel on vajalik kahe olemasoleva tänavavalgustuse mastvalgusti ümbertõstmise, planeeritud on valgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite asukohad määratakse projekteerimisel. Pos 1 ja Pos 2 kruntide maa-ala valgustuslahendus tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete, teede, parklate ja muude rajatiste paiknemisest ning kehtivatest normatiividest.

#### **2.6.5. Soojavarustus**

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu järgselt kaugkütte piirkonnas. Planeeritud Pos 2 hoonestuse soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 220/19 soojustorustikuga, mille ühenduskoht soojusvõrguga on Mõisavahe tänava alal (Mõisavahe tänav T53) asuvas soojustorustiku kambris. 2. Torustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna lähtudes EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

#### **2.6.6. Gaasivarustus**

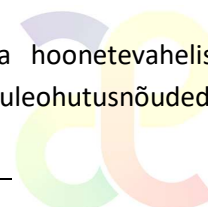
Pos 2 hoonestusele on vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele PJ-1783/20 planeeritud ühendusvõimalus Mõisavahe tänaval asuva B kategooria gaasitorustikuga. Gaasi on võimalik kasutada tehnilistes seadmetes (nt köögitehnika).

#### **2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeritud Pos 2 hoonestuse telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33068256. Planeeritud on 50mm sidetoru alates sidekaevust 3331 kuni planeeritud hoone(te)ni ning paigaldada alates sidekaevust 1405 4-kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel kuni hoone(te)ni. Hoone(te)sse paigaldada splitter vastavalt rendipindade/toodete soovi arvule.

### **2.7. Kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja



nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel kasutusele võtta tule levikut takistavad meetmed.

## 2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

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

## 2.9. Keskkonningimused

Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoone(te)s.

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

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

Keskkonnaregistri andmetel on alal registreeritud II ja III kategooria taimeliikide kasvukohad. 17.07.2019 tegid Keskkonnaameti kaitsekorralduse spetsialist Tarmo Niitla ja TÜ magistriõppe praktikant Marianne Kaldra Mõisavahe tn 73 maaüksusel kaitsealuste taimeliikide inventuuri ja tuvastasid järgnevat:

1. Mõisavahe 73 lääne ja põhjaservale ja lõunaossa on kuni ca 2 m paksuselt pinnast peale veetud, ülejäänud kaitsealuste liikide kasvuala on pajuliikidega võsastunud ja kulustunud st niitmise lakkamise järgselt on moodustunud paks kulukiht;
2. emaputked Idaringteest läänes puuduvad, pinnasega täitmata kasvualad on kas võsastunud või paksu kulumatiga kõrgrohustud, kus emaputk kasvada ei suuda;
3. Balti sõrmkäpa leiukoht on täitepinnase all;
4. ahtalehist ängelheina leidus vaid kitsal ribal pajuvõsa servades – 39 generatiivset ja 70 vegetatiivset heas seisundis isendit –, kuid võsastumise laienemisel on tõenäoliselt tegemist siiski hääbuva asurkonnaga;

5. täiendavalt varem keskkonnaregistrisse kantud isenditele oli pinnasega täitmata alal üks suure käopõlle (*Neottia ovata* syn *Listera ovata*, III kaitsekategooria) isend pajuvõsas ja üks suur siberi võhumõõga (*Iris sibirica*, III kaitsekategooria) puhmik.

II kaitsekategooria leiukoht on praeguseks hävinud kas pinnasega täitmise või võsastumise ja kulustumise tõttu ning ümberasustamist vajavad isendid puuduvad. III kaitse kategooria laiema levikuga isendite ümberasustamist ei pea Keskkonnaamet otstarbekaks, kuna piirkonnas on teisi ja esinduslikumaid kasvualasid.

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Pos 2 krundi läbivale sademeveekanalisatsiooni torustikule ning planeeritud alajaamale on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele PJ-1783/20 on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus Mõisavahe tänav T53 ja Ringtee tänav T125 kruntidele planeeritud gaasitorustikule.

## 2.11. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks, kaasaegse keskkonna ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks esitada linnale vähemalt kolm eskiislahendust.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele ja maakorralduslike toimingute teostamisele. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab planeeritava ala kruntide igakordne omanik. Kuna Tartu linn on planeeringu koostamise ajal planeeritud maa-ala omanik ei ole olnud võimalik detailplaneeringu kehtestamise eelselt sõlmida vastavat kokkulepet, vastav kokkulepe tuleb sõlmida enne ehitusloa taotlemist.

Planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on:

1. Mõisavahe tänav T69 ja Ringtee tänav T25 maaüksustel asuv ringristmik ja sellega seotud Pos 2 juurdepääsutee ning jalg- ja jalgrattatee on välja ehitatud vastavalt OÜ Toner–Projekt tööle nr 01 / 2020;
2. Moodustatud on planeeringukohased krundid.

Planeeritava ala kruntide igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud Rajatised. Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt

planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.



### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Päästeamet, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor Pjotr Vorobjov 30.05.2020: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Yulia Dun 14.04.2020: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Aleks Kask 20.04.2020: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevärk, arendusjuht Peeter Pindma 23.04.2020: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 17.04.2020: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 9 ning joonisel 5 (vt planeeringu lisad);
- AS Gaasivõrk, projektijuht Aleksander Müristaja 25.05.2020: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).

