

Töö nr 04DP45

A – 788

Tellijä: Eesti Põllumajandusülikool

Asukoht: Tartu linn

Raja 24 krundi detailplaneering

Teine köide – planeeringu lisad

Projektbüroo juhataja	Olev Saago
Planeerija	Heiki Kalberg.....
Tellijä	Jüri Kirss

Tartu
2005

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
2. Detailplaneeringu eesmärk	3
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	3
4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	4
4.1. Alusplaan. Olemasoleva olukorra iseloomustus.	4
4.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
4.3. Kruntide ehitusõigus	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
4.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
4.6.1. Üldosa	13
4.6.2. Joogi- ja tuletõrjevee varustus	14
4.6.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine	14
4.6.4. Gaasivarustus	14
4.6.5. Elektrivõrk	14
4.6.6. Telekommunikatsioonivõrk	15
4.6.7. Välisvalgustus	15
4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	15
4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele	15
4.9. Servituutide vajadus	19
4.10. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	19
4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	19
4.12. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks	19
4.13. Planeeringu realiseerimise võimalused	20
5. Koostöö planeeringu koostamisel	22
6. Koosõlastused	23
Joonis 1 – Asendiplaan	24
Joonis 2 – Linnaehituslikud seosed	24
Joonis 3 – Olemasolev olukord	24
Joonis 4 – Põhijoonis	24
Joonis 5 – Tehnovõrgud	24
Joonis 6 – Maakasutus	24
7. Lisad	25

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Raja 24 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Eesti Põllumajandusülikool.

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 04. märtsi 2004. a otsus nr 264 ja selle lisana olev Raja 24 krundi detailplaneeringu lähteülesanne.

2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

maa-ala kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine väikeelamute projekteerimiseks ja ehitamiseks ning Tamme linnaosa põhikoolile krundi reserveerimine ca 1,5 ha ulatuses.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmise;
- OÜ Stratum poolt koostatud liiklusolukorra hinnang Tartu linnas Raja 24 krundi detailplaneeringu rakendamisel (juuni, 2004).

4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1. *Alusplaan. Olemasoleva olukorra iseloomustus.*

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H, 2004. a mais koostatud, **töö nr TM-166/02**, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

Planeeritava ala pindala on ca 8,4 ha. Planeeringu koostamise ajal asub planeeritaval alal üks krunt, Raja 24. Krundi omanik on Eesti Põllumajandusülikool, krundi pindala 75 760 m² ja maakasutuse sihtotstarve üldmaa. Käesoleval hetkel asub krundil 4 hoonet (neist 1 plekist kaarhall) ja kasvuhooned. Aias kasvab ohtralt erinevat sorti viljapuid (valdavalt õuna-ja kirsipuid), lilli; peetakse mesilasi. Kogu aed on meeldivalt pool-metsistunud ja põnev mängukoht ümbruskonna lastele. Krunt on piiratud võrkaia ja suure ülekasvanud kuusehekiga. Krundi piirav aed asub Mureli tänava lõigus seespool krundi tegelikku piiri ja Mureli tänava elanikud on ilmest teadmatusest paigutanud EPMÜ krundile oma kuurid, istutanud puid ja rajanud pesukuivatuskohti.

Raja tänava poolse krundipiiri kõveruse tõttu asuvad osad linnatänavat valgustavad laternad Raja 24 krundil, samuti kasutavad jalakäijad krundiosa tänaval liikumiseks.

Krundi läbivad gaasi- ja veetorustik.

4.2. *Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*

Planeeritav ala asub Tamme linnaosas Savi, Raja, Tamme pst, Mureli ja Vaarika tänavatega piiratud alal. Nimetatud tänavatest on Savi, Mureli ja Vaarika tänavad suhteliselt madala liiklustihedusega, Tamme pst ja Raja tänavad on tihedalt kasutatavad. Vastavalt OÜ Stratum poolt koostatud liiklusuuringule on Raja tänava ja Tamme pst ristmiku liikluse läbilaskvustase hea (vastavalt 151 ja 165 autot tunnis).

Kontaktvööndi linnaosas on valdavalt kahekorruselised eramajad ja mõned paarismajad (va Vaarika ja Savi tänavate lõpus asuvad kortermajad).

Valitsevaks katusetüübiks on 0-5 kraadise kaldega katused. Planeeritava ala kontaktvööndis asuvad Mureli ja Vaarika tänava ääres kokku ehitatud eramajad, mis moodustavad tänavale ühtse hoonefrondi. Savi tänava ääres paiknevad suuremahulised eramud, Raja tänava ja Tamme pst ääres väiksemad. Välisviimistlusmaterjalidena on kasutatud puitu, terrasiitkrohvi, eterniiti, silikaattellist ja murtud kivi (klomptellist). Piirded on 1-1.70 m kõrged, valdavalt hekki uputatud puitlippaiad, kuid leidub ka hõredaid metallaedu ja üks läbipaistmatu plekkaed.

Kontaktvööndi eramute krundid on varieeruva suurusega, 600-1100 m²-ni. Aiad on lopsakalt haljastatud, palju on kasvuhooneid, marjapõõsaid ja viljapuid. Parkimine toimub igamehe krundisiseselt, välja arvatud Mureli tänaval, kus pargitakse maja ette tänavale.

Savi, Mureli, Vaarika ja Raja tänaval puuduvad väljaehitatud kõnniteed. Jalakäijad kasutavad teepeenraid või sõiduteed. Kuna liiklustihedus ei ole väga suur ja jalgteede puudumine võimaldab kitsamat tänavaruumi, on tänavate üldilme ja meeleolu (eriti Mureli ja Vaarika tänavatel) turvaline ja hubane.

Lähim toidukauplus asub Riia tänaval, lähim bussipeatus on Raja peatus Riia tänava ääres. Lähim kool on Kunstigümnaasium, lähim lasteaed Soinaste tänaval.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs nii Tamme puiesteelt kui ka Raja, Savi ja Mureli tänavalt.

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala on jaotatud viiekümne kolmeks krundiks. Olemasolevate ja planeeritavate kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed on antud Tabelis 1. Tänavate alla jääb 9131 m² suurune maa-ala. Linnale üleantav Raja tn tänavaruumi osa, mis juriidiliselt kuulub Raja 24 kinnistusse, on 701 m². Planeeritavatele tänavatele on moodustatud eraldi krundid selliselt, et Pos 51-e moodustavad uued tänavad olemasoleva krundi Raja 24 piires; Pos 52-e Raja tänavaruumi osana kasutatav krundiosa ja Pos 53-e perspektiivse koolimaja krundiga külgnev jalgtee.

Tabel 1. Maakasutuse bilansi koondtabel

Adress	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Raja 2	75 760 m ²		100% Üm	-
Pos 1	-	15 000 m ²	-	100% Üh
Pos 2	-	31 m ²	-	100% Th
Pos 3	-	1143 m ²	-	100% EE
Pos 4	-	1077 m ²	-	100% EE
Pos 5	-	1006 m ²	-	100% EE
Pos 6	-	1200 m ²	-	100% EE
Pos 7	-	1199 m ²	-	100% EE
Pos 8	-	934 m ²	-	100% EE
Pos 9	-	1136 m ²	-	100% EE
Pos 10	-	911 m ²	-	100% EE
Pos 11	-	1135 m ²	-	100% EE
Pos 12	-	1130 m ²	-	100% EE
Pos 13	-	1240 m ²	-	100% EE
Pos 14	-	1032 m ²	-	100% EE
Pos 15	-	972 m ²	-	100% EE
Pos 16	-	1046 m ²	-	100% EE
Pos 17	-	1164 m ²	-	100% EE
Pos 18	-	1071 m ²	-	100% EE
Pos 19	-	867 m ²	-	100% EE
Pos 20	-	902 m ²	-	100% EE
Pos 21	-	903 m ²	-	100% EE
Pos 22	-	926 m ²	-	100% EE
Pos 23	-	870 m ²	-	100% EE
Pos 24	-	937 m ²	-	100% EE
Pos 25	-	1081 m ²	-	100% EE
Pos 26	-	912 m ²	-	100% EE
Pos 27	-	907 m ²	-	100% EE
Pos 28	-	1060 m ²	-	100% EE
Pos 29	-	1060 m ²	-	100% EE
Pos 30	-	1175 m ²	-	100% EE
Pos 31	-	923 m ²	-	100% EE
Pos 32	-	889 m ²	-	100% EE
Pos 33	-	999 m ²	-	100% EE
Pos 34	-	995 m ²	-	100% EE
Pos 35	-	1078 m ²	-	100% EE
Pos 36	-	1135 m ²	-	100% EE
Pos 37	-	1094 m ²	-	100% EE
Pos 38	-	1163 m ²	-	100% EE
Pos 39	-	1202 m ²	-	100% EE
Pos 40	-	997 m ²	-	100% EE
Pos 41	-	977 m ²	-	100% EE
Pos 42	-	1062 m ²	-	100% EE
Pos 43	-	1155 m ²	-	100% EE
Pos 44	-	1247 m ²	-	100% EE
Pos 45	-	1012 m ²	-	100% EE
Pos 46	-	1012 m ²	-	100% EE
Pos 47	-	1203 m ²	-	100% EE
Pos 48	-	1150 m ²	-	100% EE
Pos 49	-	1082 m ²	-	100% EE
Pos 50	-	1106 m ²	-	100% EE
Pos 51	-	7662 m ²	-	100% L
Pos 52	-	701 m ²	-	100% L
Pos 53	-	768 m ²	-	100% L
Pos 54	-	644 m ²	-	100% Üm

002 Th – tootmishoonete maa (alajaam);

001 – väikeelamumaa;

0050 Üh – ühiskondlike hoonete maa;
007 L - transpordimaa

4.3. Kruntide ehitusõigus

Alale on planeeritud uus elamurajoon väikeelamutele. Raja ja Savi tänava nurgale ca 1,6 ha suurusele maa-alale on reserveeritud krunt Tammelinna piirkonna põhikooli tarvis ja eraldi krunt alajaamale.

Kruntide ehitusõigustega on Tabelis 2 määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim (ja arhitektuurse lisatingimusena ka vähim) lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast. Lisaks ehitusõigusele on tabelis antud ka katusekallete vahemik ja krundi pindalad, et hõlbustada mahulis-vormilise ettekujutuse teket ja sidusust erinevate hoonetüüpidega piirkondade vahel.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Address	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Vähim/suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone suurim/vähim lubatud kõrgus	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Katusekallete vahemik
Pos 1***	15 000 m ²	100% Üh	3000 m ²	13 m	1 põhihoone, abihooned vastavalt kooli vajadustele	vaba
Pos 2	31 m ²	100% Th	12.7 m ²	3.5 m	alajaam	-
Pos 3	1143 m ²	100% EE	150-200 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 4	1077 m ²	100% EE	150*-200 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 5	1006 m ²	100% EE	150*-200 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 6	1200 m ²	100% EE	150*-200 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 7	1199 m ²	100% EE	150*-200 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 8	934 m ²	100% EE	150*-200 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 9	1136 m ²	100% EE	150*-200 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 10	911 m ²	100% EE	150*-200 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 11	1135 m ²	100% EE	100*-150 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 12	1130 m ²	100% EE	100*-150 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 13	1032 m ²	100% EE	100*-150 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 14	1032 m ²	100% EE	100*-150 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 15	972 m ²	100% EE	100*-150 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °

Pos 16	1046 m ²	100% EE	100*-150 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 17	1164 m ²	100% EE	100*-150 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 18	1071 m ²	100% EE	100*-150 m ²	8.6 m	1 põhihoone, 1 abihoone	20-35 °
Pos 19	867 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 20	902 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 21	903 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 22	926 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 23	870 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 24	937 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 25	1081 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 26	912 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 27	907 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 28	1060 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 29	1060 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 30	1175 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 31	923 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 32	889 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 33	999 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 34	995 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 35	1078 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 36	1135 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 37	1094 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 38	1163 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 39	1202 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 40	997 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 41	977 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 42	1062 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 43	1155 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 44	1247 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 45	1012 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 46	1012 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 47	1203 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°

Pos 48	1150 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 49	1082 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 50	1106 m ²	100% EE	100*-150 m ²	7.5 m	1 põhihoone, 1 abihoone	0-5°
Pos 51	7662 m ²	100% L	-	-	-	-
Pos 52	701 m ²	100% L	-	-	-	-
Pos 53	768 m ²	100% L	-	-	-	-
Pos 54	644 m ²	100% Üm	-	--	avalik mänguväljak	-

* - arhitektuurse lisatingimusega on määratud ka vähim lubatud ehitusalune pindala.

*** Koolimaja krundile ei ole määratud täielikku ehitusõigust, kuna koolihoone väljaehitamine on ette nähtud alles kaugemas tulevikus ja ei ole õige liigsete piirangutega tulevikutegijat kammitsema. **Käesolev detailplaneering sätestab arhitektuurikonkursi korraldamise kohustuse.** Vastavalt lähteülesandele on koolile reserveeritud krunt, näidatud võimalik hoonestusala ja antud perspektiivsed ühendused tehnovõrkudega. Parkimine tuleb lahendada krundi põhjaosas ja mängu- ning spordiväljakud lõunaküljel. Kooli krundil tuleb leida ka koht **teise toorme kogumispunktile.**

Joonistel näidatud hoonestusala on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab vabamalt valida hoone asukohta ja kuju, arvestades kohustusliku ehitusjoone ja hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. On lubatud väikesemahuliste varikatuste ja rõdude rajamine ettepoole kohustuslikku ehitusjoont, terrassi tohib rajada väljapoole ehitusala suunaga krundi sisemusse.

Abihoone on lubatud ehitada **kooskõlas tuletõrjenormidega** vabalt valitud kohta krundil, kuid tänavapoolsele krundipiirile mitte lähemale kui 22 m. Abihoone suurim ehitusalune pindala võib olla kuni 20 m² ja suurim lubatud kõrgus kuni 4 m. Abihoone ehitamine ja kasutamine ei tohi takistada ega segada naabreid.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 Tabelis 3.

Tabel 3. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed

Kood	Ehitise kasutamise otstarve
11101	Üksikelamu – pos 3-50
12632	Põhikooli või gümnaasiumi õppehoone – pos 1
22246	6-35kV alajaam ja jaotusseade – pos 2
21120	Tänavad ja teed – pos 51-53

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud alale on juurdepääs Vaarika, Mureli, Raja, Savi tänavatelt ja Tamme puiesteelt. Tulenevalt planeeringulahendusest ja kavandatavate hoonete iseloomust on planeeritud tänavavõrk. Ala läbib Vaarika tänava pikendus, mis ühendab ala Raja tänavaga. Tamme puiesteele on juurdepääs antud uult planeeritavalt (Tamme puiestee risti olevalt) tänavalt ja Mureli tänava kaudu. Mureli tänavat on pikendatud selliselt, et tekib juurdepääs tupikusse jäävatele uutele kruntidele. Perspektiivis tuleb tupik likvideerida ja rajada ühtne katkematu tänav kruntide Pos 7 ja 8 vahelt Savi tänavani. See loob jalgratta- ja kõnniteele loogilise jätku Savi tänavani. Tänavate ühendamisel tuleb kaaluda ühendustee rajamist ainult jalgratturitele ja jalakäijatele.

Teine tupik ümberkeeramiskohaga tekib krundi Pos 3 ees. Tupikust on antud juurdepääs ka planeeritavale alajaamale ja avalikule mänguväljakule. Kooli krundi Pos 1 ja olemasoleva Savi 2a krundi vahele on rajatud jalakäijate ja jalgratturite tee loogiliseks jätkuks planeeritavale tänavale.

Alale on planeeritud sõiduteed (sõiduraja laius 2.6 m vastavalt EVS 843:2003), jalakäigutee (laius 1,5-2 m) ja jalakäigutee koos jalgrattateega (1.5 m+1.5 m)*. Jalakäigu- ja jalgrattateede ristumisel sõidutee või kruntidele sissesõitudega peab kergliiklejatele olema tagatud katkematu kulgemine ilma konarusteta, s.t. et auto peab ristumise ületama kergliiklejate tasapinnas. See võimaldab ka puuetega inimestel sujuvalt liikuda. Kogu kvartalisisesel alal on projekteeritud kiirus 30km/h (õueala), Raja tänaval ja Tamme puiesteel endiselt 50 km/h. Planeeritavatele tänavatele on ette nähtud rajada alleed sõidutee ja jalakäigu-jalgrattatee eraldamiseks (ruumivajadus 1-1.5 m). Olemasolevate tänavate ääres ja Vaarika tänava pikendusel on ära kasutatud olemasolevat haljastust ja seda vajadusel täiendatud.

Parkimine on ette nähtud krundisisene. Igale väikeelamukrundile on arvestatud 2 parkimiskohta, mis on võimalik lahendada hoone mahus või krundil. Kruntidele juurdepääsud on määratud arvestades kavandatavate hoonete ilmakaarelise paiknemise, mõistlikkuse ja jalakäijate turvalisusega. Juurdepääsu laiuseks on arvestatud ca 3 m.

Tänavad tuleb katta asfaldiga, kõnniteed eraldada äärekividega. Kõnniteede ja jalgrattateede eristamiseks tuleb kasutada erivärvilist pinnakatet, värvilisi eraldusmärke jms. Puudealune pinnas tuleb jätta katteta ja külvata muru. Kõnnitee ja sõidutee ristumised peavad olema ohutud – jalakäijate ülekäik peab olema sõidutee ja kõnnitee vahepealsel tasandil (madalamal kõnniteest ja kõrgemal sõiduteest). **Tänavaprojektidega tuleb määrata liikluse rahustamise täpsed meetmed.**

Tänavate ehitamisel ei tohi vigastada säilitatavaid puid!!! Tuleb kasutada kõiki ettevaatusabinõusid.

Raja tänavale on linn tulevikus kavandanud bussipeatuse. Bussitasku täpne asukoht ja gabariidid selguvad tänava projekteerimise käigus. Planeeringus antud tänavaruum on bussiliikluseks piisav.

*tänavate lõiked on antud põhijoonisel

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on endine EPMÜ katse- ja õppeaed, seetõttu kasvab alal palju erinevat sorti viljapuid. Ala läbiva teeraja ääres kasvab pärna-vahtra segaallee. Vaarika ja Mureli tänavate ääres väljaspool Raja 24 krundi kasvab hulgaliselt isekasvanud ja ka tänava elanike istutatud puid. Raja 24 krundi ümbritseb kõrge ja vana kuusehekk.

Ligi saja-aastane allee on suures osas säilitatud (lähemalt vt alljärgnevast tabelist)

Puu number joonistel	Märkused	Planeeringujärgne staatus
1	h.vaher, kaheharuline; seisukord hea	säilitatav
2	h.pärn. seisukord hea	säilitatav
3	h.jalakas; seisukord rahuldav	säilitatav
4	h. pärn; seisukord väga hea	säilitatav
5	h. vaher; seisukord väga halb – mitmeharuline, mädanikuga.	likvideeritav
6	h. pärn; seisukord väga hea	säilitatav
7	h. pärn; seisukord väga hea	säilitatav

8	h. jalakas; seiskord rahuldav	säilitatav
9	h. pärn; seisukord väga hea	säilitatav
10	h. vaher; seisukord rahuldav	säilitatav
11	h. pärn; seisukord väga hea	säilitatav
12	h. jalakas; seisukord rahuldav	säilitatav
13	h. pärn; seisukord väga halb	likvideeritav
14	h.vaher; seisukord hea	säilitatav
15	h. pärn; seisukord hea	säilitatav
16	h. pärn; seisukord hea	säilitatav
17	h. pärn; seisukord väga hea	säilitatav
18	h.jalakas; seisukord hea	säilitatav
19	h. pärn; seisukord hea	säilitatav
20	h.vaher; seisukord hea	säilitatav
21	h. pärn; seisukord hea	säilitatav
22	h. pärn; seisukord väga halb	likvideeritav
23	h. pärn; seisukord väga hea	säilitatav
24	h.vaher; seisukord hea	säilitatav
25	h.vaher; seisukord hea	säilitatav
26	h. pärn; seisukord hea	säilitatav
27	h. vaher; seiskord väga halb – mitmeharuline, mädanikuga.	likvideeritav
28	h. jalakas; seiskord väga halb	likvideeritav
29	h.vaher; seisukord hea	säilitatav
30	h.vaher; seisukord hea	säilitatav
31	h.vaher; seisukord halb	likvideeritav

Viljapuudest on näidatud likvideeritavatena need, mis jäävad uushoonestuse alla, tänavakoridori, valgust või nähtavust varjama. Ülejäänud puud tähistab tingmärk “soovituslikult säilitatavad”, mis tähendab, et puude säilitamise/likvideerimise üle otsustab inimene, kes lõpuks selle krundi omandab. Ei saa eeldada, et iga inimene tahab endale lagedat ja tühja ala, kus buldooser võib vabalt sõita. Lähtudes säästlikkuse printsiibist ehk siis olemasolevate väärtuste maksimaalsest ärakasutamisest, tuleb inimestele anda võimalus teha õigeid valikuid. Vanad sammaldunud õunapuud kaunistavad iga aeda. Uute puude kasvatamine võtab teadupärast aega inimpõlve.

Krundi ümbritsev harilikust kuusest hekk on määratud enamuses likvideerida. Puud on omal ajal istutatud lähestikku, mistõttu on võrad liitunud. Üksikute

puude vahelt välja raiumisel ei jää ülejäänud ellu, kuna kuusk ei kasvata uusi oksid ega moodusta uut võra. Teiseks on kuusel on pinnapealne juurestik, seega lõhkudes juured (ehituse käigus), tekivad mädanikud ja ka keskmise tugevusega tuul lükkab puud pikali.

Planeeritava koolimaja Savi tn küljel on hekk esialgu säilitatud, et tekitada kooli hoovil turvatunnet. Likvideerida tuleb kuivanud puud. Pikemas perspektiivis tuleb ka see likvideerida ja asendada uute puudega. Enne koolimaja ehituse algust ei ole ette nähtud hekki likvideerida, sest kohalikele inimestele on puud armsad ja loovad turvalise tänavaruumi.

Olemasolevatest kuuskedest on ette nähtud säilitada põhijoonisel näidatud üksikpuud ja üks kümnepuuline kuusegrupp (peenikesed puud tuleb vahelt välja raiuda). Samuti on ette nähtud säilitada suured tammed ja muud väärtuslikud lehtpuud. **Kõik säilitatavad puud on näidatud põhijoonisel.**

Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud rajada alleed (soovitav puuliik on pooppuu, istutuse vahekaugus 4-5 m). Olemasolevate tänavate ääres on olemasolevat haljastust osaliselt ära kasutatud ja planeeritud lisaks juurdeistutusi.

Krunt pos 54 on ette nähtud avalikuks mänguväljakuks. Krunt külgneb kooli ja eramute kruntidega, asub turvaliselt kvartali sees, kuid on ometi jälgitav. Mänguväljaku juurde pääseb Savi tänavalt ja uuel kavandatavalt tänavalt jalgsi ning jalgrattaga. Väljak on kasutamiseks kõigile piirkonna lastele.

Väljaku hooldus ja omandivorm fikseeritakse edaspidistes kokkulepetes.

Mänguväljaku täpne kujundus, vahendite asukoht, turvanõuded ja haljastus tuleb lahendada eraldi projektiga.

4.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

4.6.1. Üldosa

Raja 24 krundi läbivad gaasi- ja veetorustik. Ümbritsevatel tänavatel on vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorud, elektri- ja telekommunikatsiooniliinid. Välja on ehitatud tänavavalgustus. Tamme puiesteel puudub Raja ja Mureli tänavate lõigus kanalisatsioon.

4.6.2. Joogi- ja tuletõrjevee varustus

Lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele nr INF/646.

Planeeritava ala veega varustamine on planeeritud Tamme pst, Raja, Mureli ja Vaarika tänavate veetorustikest. Igale krundile on planeeritud eraldi veeühendus peatorustikust. Veetorud on planeeritud sõiduteede alla.

Tööst kõrvaldatud torustikud on ette nähtud likvideerida.

Uute planeeritavate tänavate ristumiskohale moodustuvale väikesele haljasalale on ette nähtu koht tuletõrjehüdrandile. Veetorustike projekteerimisel tuleb arvestada ka hüdrandist tulenevate nõuetega. Krundisisese torustiku asukohta tohib projekteerimise käigus täpsustada. Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ühisveevärgi valdajalt.

4.6.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala kruntide reovee eelvooluks on võetud Savi, Raja ja Vaarika tänavatel asuvad kanalisatsioonitorustikud. Tamme puiesteele on planeeritud kanalisatsioonitorustik. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendus tänavatorustikust.

Tänavatele on planeeritud asukoht sademeveetorustiku jaoks. Raja tänaval kaaluda projekteerimise käigus sadeveerennde projekteerimist. Krundidel on sademevesi ette nähtud immutada pinnasesse. Koolimaja parkla peab olema varustatud õli-liivapüüduriga.

4.6.4. Gaasivarustus

Kõigile kruntidele on kavandatud gaasiühendus hoonete kütmiseks. Planeeritavatele tänavatele on ette nähtud gaasitorustikud, mis on ühendatud Vaarika tänava ja Raja tänava olemasolevate gaasitorustikega.

Perspektiivse koolimaja küte tuleb lahendada kaugkütte baasil.

4.6.5. Elektrivõrk

Planeeritav ala on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistele tingimustele nr 48288.

Planeeringus on ette nähtud eraldi krunt uuele komplektalajaamale. Krunt on koormuskeskme lähedal, koolimaja ja elamute vahelisel alal. Alajaama pääseb teenindama tupiktänava ümberkeeramiskohale rajatud juurdepääsult.

Alajaama toide on planeeritud sisselõikena "Savi-Pirni"10kV kaabelliini.

Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks on kruntide piiridele planeeritud 0.4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Kapid on valdavalt planeeritud üks kahe krundi kohta. Kapi asukoht on valitud kahe krundi vahelise piiri keskele. Joonistel on näidatud, kus kapp asub kruntide välisel alal haljasalal või kruntide sees. Viimasel juhul tuleb krundipiire paigaldada selliselt, et võrguvaldajal on võimalik kappi hooldama pääseda ilma hoovi sisenemata.

4.6.6. Telekommunikatsioonivõrk

Kõigile kruntidele on kavandatud telekommunikatsiooniühendus.

4.6.7. Välisvalgustus

Välisvalgustus lahendatakse tänavaprojektidega. Tehnovõrkude joonisel on näidatud kohad tänavavalgustuspostidele. Vajadusel tuleb olemasolevad laternad Raja ja Savi tänavatel ümber tõsta.

4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojektis ja kooskõlas prügiveedu teostava firmaga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Koolimaja krundile tuleb näha ette koht jäätmemaja tarvis. Elamukrundid tuleb vähemalt 20% ulatuses haljastada ja 10% ulatuses kõrghaljastada.

4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatava elamurajooni planeerimisel võeti aluseks ühtlase mahuga, kuid mitmekesiste (samas ühtse stiiliga) arhitektuursete lahenduste saavutamise soov. Arhitektuurinõudeid hoonetele kajastab alljärgnev Tabel 4. **Koolihoone ja –õue parima lahenduse saamiseks tuleb korraldada arhitektuurikonkurss.**

Tabel 4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Aadress	Nõutav korruselisus	Katusekallete vahemik	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid	Kohustuslik ehitusjoon, piirded	+/-0 sidumine
Pos 1	2*	vaba	Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki!	Puit, krohv, kivi (va klombitud tellis). Keelatud imiteerivate ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja uksed.	Raja ja Savi tn suhtes, 15 m krundipiirist Piirded: metallvõrkpiire, ažuurne puitlippaepostidel, hekki uputatud võrk- või lattaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirde kõrgus 1.3-1.5 m.	I korruse põranda pind - + 0.2-0.8 m planeeritud maapinnast
Pos 3-7	2	20 - 35° Keelatud on kelpkatus.	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid, üllaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki! Värv: tumedamad punakad, sinised ja hallid toonid	Keelatud imiteerivate ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja uksed. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Värv: kollakad, rohekad, pruunikad, sinakad naturaalsed toonid.	Planeeritava tänava suhtes, 4.8 m krundipiirist. Piirded: metallvõrkpiire, ažuurne puitlippaepostidel, hekki uputatud võrk- või lattaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirde kõrgus 1.3-1.5 m.	I korruse põranda pind - + 0.3-0.7 m planeeritud maapinnast
Pos 8-10	2	20 - 35° Keelatud on kelpkatus.	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki! Värv: tumedamad punakad, sinised ja hallid toonid	Keelatud imiteerivate ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja uksed. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Värv: kollakad, rohekad, pruunikad, sinakad naturaalsed toonid.	Vaarika tn suhtes, 9. m krundipiirist. Piirded: metallvõrkpiire, ažuurne puitlippaepostidel, hekki uputatud võrk- või lattaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirde kõrgus 1.3-1.5 m.	I korruse põranda pind - + 0.2-0.8 m planeeritud maapinnast
Pos 11-18	2	20 - 35° Keelatud on kelpkatus.	Eterniit, valtsplekk, kivi. Kasutada ajas püsivaid, üllaid ja soliidseid materjale. Keelatud kasutada kivi imiteerivat plekki! Värv: tumedamad punakad, sinised ja hallid toonid	Keelatud imiteerivate ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja uksed. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Värv: kollakad, rohekad, pruunikad, sinakad naturaalsed toonid.	Vaarika tn pikenduse suhtes, 5m krundipiirist. Piirded: metallvõrkpiire, ažuurne puitlippaepostidel, hekki uputatud võrk- või lattaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirde kõrgus 1.3-1.5 m.	I korruse põranda pind - + 0.2-0.8 m planeeritud maapinnast
Pos 19-35	2	0 - 5° arhitektuurse mitmekesisuse huvides peaks teine korrus olema 40-80% alumise korruse pindalast.	vaba	Keelatud imiteerivate ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja uksed. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Värv: pastelsed	Vastavalt krundile planeeritavate tänavate suhtes 5 m krundipiirist, Raja tänava suhtes 4 m krundipiirist ja Tamme pst suhtes 9.2 m krundipiirist. Piirded: metallvõrkpiire, ažuurne puitlippaepostidel, hekki uputatud võrk- või lattaed.	I korruse põranda pind - + 0.2-0.8 m planeeritud maapinnast

Aadress	Nõutav korruselisus	Katusekallete vahemik	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid	Kohustuslik ehitusjoon, piirded	+/-0 sidumine
		Rõdude ja väiksemate varikatuste rajamine väljapoole kohustuslikku ehitusjoont on lubatud.		heledad toonid kombineerituna valgega . või kontrastid – valge-must, lilla-kollane jne.	(horisontaalne) postidel, hekki uputatud võrk- või lattaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirde kõrgus 1.3-1.5 m.	
Pos 36-50	2	0 - 5° arhitektuurse mitmekesisuse huvides peaks teine korrus olema 40-80% alumise korruse pindalast. Rõdude ja väiksemate varikatuste rajamine väljapoole kohustuslikku ehitusjoont on lubatud.	vaba	Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед. Lubatud krohv, kivi, puit (v.a. klombitud tellis). Värv: pastelsed heledad toonid kombineerituna valgega . või kontrastid – valge-must, lilla-kollane jne.	Vastavalt krundile planeeritavate tänavate suhtes 5m krundipiirist, Tamme pst suhtes 9.2 m krundipiirist. Piirded: metallvõrkpiire, ažuurne puitlippaed (horisontaalne) postidel, hekki uputatud võrk- või lattaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirde kõrgus 1.3-1.5 m.	I korruse põranda pind - + 0.2-0.8 m planeeritud maapinnast

*koolimaja korruselisus täpsustatakse arhitektuurikonkursi käigus, kuid see ei tohi olla madalam kui 2 korrust.

4.9. Servituutide vajadus

Kruntidele on vajalik seada isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

4.10. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- ❖ hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ❖ selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- ❖ territoriaalsus;
- ❖ erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- ❖ jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- ❖ atraktiivsed materjalid, värvid;
- ❖ kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne).

4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitatakse krundi igakordsete omanike poolt.

4.12. Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Kehtivas Tartu linna üldplaneeringus on maakasutuse sihtotstarbeks ette nähtud üldmaa, käesolevas Raja 24 krundi planeeringus väikeelamumaa, üldmaa ja transpordimaa.

Eesti Põllumajandusülikoolile kuuluv Raja tänava õppe- ja katseaed on olnud tõhusaks abiliseks paljudele aednikuks, maastikuarhitektiks, mesinikuks,

maastikukaitsjaks või –hooldajaks pürgijaile. Aias kasvab palju sorte erinevaid viljapuid, põõsaid, suvikuid, püsikuid; mesitarud on aidanud tudengitel teooriast praktikasse jõuda.

Paraku on selline hiigelaed keset linna muutnud luksuseks, mida ükski ülikool endale tänapäeval enam lubada ei saa. Arvestades väikeelamukruntide nappusega linnas ja Tammelinna arenguprintsiipidega, on alale eramute ehitamine igati loogiline edasine tegevus. Ümbritsev väikeelamupiirkond oma toimiva struktuuri ja tänavavõrguga, väljakujunenud leibkonnatüüpide (lastega pered, tudengid) ja piirkonna üldise äärelinliku õhustikuga loob silla planeeringus väljapakutud suurte kruntidega ühepereelamute sujuvaks sisenemiseks keskkonda.

Planeeringu realiseerimine võimaldab linnale uue, olemasolevaga tiheda kontakti loonud eluala tekkimise, kus paindlikud (kui samas piiritletud) arhitektuurinõuded ja rohke haljastus (alleed, säilitatud viljapuud, suured aiad) tekitavad kaasaegse elukeskkonna moodsate hoonete ning meeldivalt vanamoelise aedlinliku miljööga.

4.13. Planeeringu realiseerimise võimalused

Detailplaneering realiseeritakse kahes etapis. I etapis realiseeritakse (kruntimisega seotud toimingud, majad, tänavad, tehnovõrgud) planeering kruntidel Pos 5-10, Pos 26-32 ja Pos 40-46. Etapiviisiline väljaehitamine tuleneb olemasolevate hoonete praegusest kasutusviisist ja kasutamise vajadusest lähitulevikus.

II etapis ehitatakse välja ülejäänud tänavad, tehnovõrgud ja hooned. Enne I etapis ette nähtud tänavate, tehnovõrkude, haljastuse ja välisvalgustuse lõplikku realiseerimist ei ole lubatud järgmises etapis kavandatud hoonete projekteerimine ja püstitamine. Etappide piirid on näidatud maakasutuse joonisel (joonis 6).

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti piirkonna arendajaga ja arendajat esindava arhitektuuribürooga ja Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonnaga.

Ühendused tehnovõrkudega rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Planeeringuga kavandatavad tänava maa-alad antakse pärast tänavate lõplikku väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale. Tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademevete kanalisatsiooni rajaja määratakse hilisemate kokkulepete käigus. Avalikku kasutusse jäävate rajatiste, tänavate, jalgtänavate, haljasalade ja tänavavalgustuse hooldaja on pärast nende üleandmist Tartu linn.



5. Koostöö planeeringu koostamisel

6. Kooskõlastused

1. Tartumaa Päästeteenistus
juhtivinspektor Peeter Kaitsa, 07.03.2005 põhijoonisel
2. Tartu LV linnamajanduse osakond
juhataja Mati Raamat, 02.03.2005 põhijoonisel
3. Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond
juhataja Raal Kivi, 02.03.2005 põhijoonisel

Joonised

Joonis 1 – Asendiplaan

Joonis 2 – Linnaehituslikud seosed

Joonis 3 – Olemasolev olukord

Joonis 4 – Põhijoonis

Joonis 5 – Tehnovõrgud

Joonis 6 – Maakasutus



7. Lisad