



Raid Invest OÜ
Tel: +372 510 9000
E-post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: 138/22
Asukoht: Ilmatsalu, Kooli tee 7

Ilmatsalu, Kooli tee 7 krundi DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 219539

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Ermo ja Katie Claire Kontson

Sisukord

Sisukord	2
Seletuskiri	3
1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	3
1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
1.2. Vastavus üldplaneeringule	4
1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed	5
1.4. Erinevate liikumisviiside analüüs	6
2. Planeeringulahendus	7
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus	7
2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
2.3. Kruntide ehitusõigus	8
2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	9
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
2.7. Kujad	11
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	11
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	11
2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas	12
2.8.3. Veevarustus	12
2.8.4. Reoveekanaliseerimine	12
2.8.5. Sademeveekanaliseerimine	12
2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
2.8.7. Soojavarustus	13
2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus	14
2.8.9. Maaparandus	14
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	16
2.11. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus	16
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
2.13. Planeeringu rakendamise võimalused	17
Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	18
JOONISED (esitatud digitaalselt eraldi failidena):	
Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	
Joonis nr 1: Olemasolev olukord	
Joonis nr 2: Põhijoonis	
Joonis nr 3: Tehnovõrgud	

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Ermo ja Katie Claire Kontson on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Ilmatsalu alevikus Kooli tee 7 krundile. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada maa-ala elamumaa kruntideks ja määrata ehitusõigus üksik- ja kaksikelamutele. Olemasolev elamu soovitakse säilitada.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse krunt jagada ning määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslike hoonete püstitamiseks.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 27.12.2022. a korraldus nr 1440 „Ilmatsalu, Kooli tee 7 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Tartu Linnavolikogu 07.10.2021.a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Tee-Geodeesia OÜ poolt 26.09.2024.a koostatud tööd nr: TG03A-24GEO (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500. Täiendavalt on kasutatud Maa-ameti kitsenduste WMS teenusest tulenevaid andmeid.

1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala asukoha iseloomustamiseks on koostatud skeem nr 1 situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Kooli tee 7 krunt pindalaga 3,9 ha asub Ilmatsalu aleviku lõunaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Krundil asub rohumaad, kõrghaljastus puudub. Ehitisregistri andmetel asub krundil üks kahekorruseline üksikelamu, mille ehitisealune pind on 383 m². Olemasolev elamu on ühendatud elektrivõrguga, ühisveevärgiga ja kanalisatsiooniga ning hoone kütmiseks on rajatud maaküte.

Juurdepäas krundile toimub läbi põhjaosas asuva ja Tartu linnale kuuluva Kooli tee 5 krundi, mille kasutamise sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa ja seal asub Ilmatsalu põhikool.

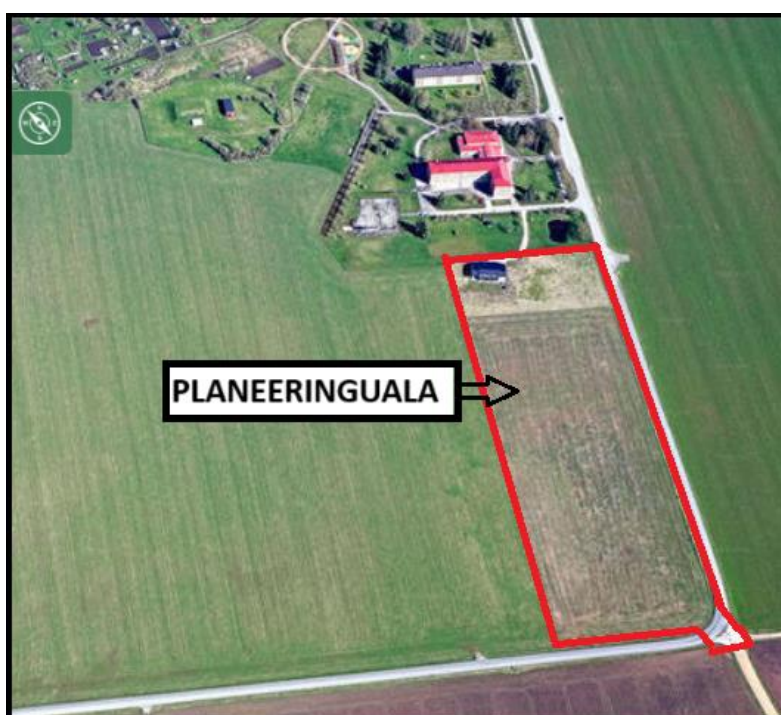
Lääne-, lõuna- ja idaküljes asuvad riigile kuuluvad maatulundusmaad. Krunt piirneb ida- ja lõunaküljest riigiteega nr 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee.

Krundil ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Krundil reljeef on kerge kagu- lääne suunalise langusega. Maapinna absoluutkõrgused krundil on vahemikus ca 46m kuni 50.31m. Planeeringualast kagu suunas asuva ristmiku juures on riigiteel teekatte abs kõrgus ca 51m.

Väljavõte Maa-ameti fotolaost (foto aprill 2024)

Foto 1



1.2. Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kuulub Kooli tee 7 kinnistu Ilmatsalu-Tüki kompaktse asustuse arengualasse ning krundi kasutamise juhtotstarve on väikeelamu maa-ala. (vt. skeem 1) Ümbritsevad maatulundusmaad on üldplaneeringus määratud väärtuslikuks põllumajandusmaaks.

Täpsemad ehitustingimused ühtse keskkonna loomiseks on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Kooli tee 7 kuulub asumisse ILM5, kus maa-alad on hoonestatud üksikelamute ja väiksemate korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks asumile iseloomuliku hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise. Maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooneid või ehitada olemasolevate asemele uusi.

Tänaväärne hoonestus peab järgima väljakujunenud ehitusjoont. Minimaalne lubatud krundi suurus on 2000 m², krundi täisehitusprotsent 15%, maksimaalne lubatud korruselisus 2.

Kruntide moodustamisel tuleb tagada otsene juurdepääs tänavalt, s.t et iga krunt peab külgnema avalikult kasutatava tänavaga, autode parkimine peab olema tervikuna lahendatud krundisisesele. Kruntidele tuleb määrata lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse.

Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab elamumaal haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Terviklik haljastatud ala krundil peab jääma suurem kui kõvakattega ala. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Hekk ei tohi hakata piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel.

1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Lähipiirkonnas on detailplaneeringutega kavandamisel mitmeid uusi arengualasid.

Planeeringualast ca 900 m kaugusel Tartu linna asumi suunas on koostamisel „Tüki küla, Õngu tee 1 maaüksuse detailplaneering“, millega on u 3,1 ha suurusele alale kavandatud ca 8 üksik- ja kaksikelamu krunti.

Ilmatsalu alevik on kompaktse ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikku väärtust kandev valdavalt hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Piirkonda iseloomustavad tihe korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste olemasolu.

Aleviku keskel asuv hoonestus koosneb kahe- ja kolme korruseliste korterelamute grupist, mille lähenduses asuvad pagid, lasteasutused, bussipeatused jms.

Aleviku äärealadel on ühe- ja kahekorruseliste üksikelanute alad. Planeeringuala asub samuti aleviku äärealal ning on seetõttu üksikelanute rajamiseks sobiv.

Planeeringualast ca 600m raadiuses asuvad Ilmatsalu põhikool, lasteaed Lepatriinu ja noorte huvikeskus.

Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis, kus vastavalt Transpordiameti 18.11.2022. a lähteseisukohtadele, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata ning kavandada meetmed häiringute mõju leevendamiseks.

Lisaks tuleb näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljaspool planeeringuala.

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaaal, moodustades koos alevikus asuvate elamualadega loomuliku terviku. Planeeringuala asub Tartu linna asumist ca 7 km kaugusel, mistõttu on teenused kättesaadavad peale mootorsõidukiga ka jalgrattaga liiklemisel.

Kokkuvõtvalt viiakse detailplaneeringuga ellu üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarvet.

Olemasolev ja kavandatav transpordivõrgustik, sh Tartu linna lähedus, toetab üksikelanute planeerimist alale. Planeeritud hoonestus, kuni kahekorruselised üksikelanud, ühtib naaberaladele planeeritud lahendustega ning on piirkonnas sobilik.

1.4. Erinevate liikumisviiside analüüs

Seoses Ilmatsalu aleviku arenguga on planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused muutunud erinevate liikumisviiside harrastajatele heaks, kuna sõiduteed on osaliselt juba ääristatud väljaehitatud kergliiklusteedega.

Ilmatsalu aleviku liiklus on avatud nii sõidukitega ja jalgsi liiklejatele kõvakattega tänavate kaudu. Kergliiklustee kulgeb Tartusse ning ühendab alevikus sees asuvaid avalikke asutusi ning bussipeatuseid.

Kergliiklustee suundub ka planeeringuala lähedusest Ilmatsalu põhikooli juurest ca 400m kaugusel asuvasse Ilmatsalu bussipeatusesse. Planeering näeb ette ühenduse rajamise Kooli tee 5 krundil oleva jalg- ja jalgrattateega.

Planeeringu koostamise ajal toimub juurdepääs planeeringualale peamiselt erasõidukitega. Alevikus on võimalik kasutada ka ühistransporti.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu km 7,29-7,77. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 596 autot ööpäevas. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud riigiteelt nr 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu.

Planeeringu realiseerimisel kasvab tee liikluskoormus ca 60 auto võrra ööpäevas.

Olemasolevale liikluskoormusele planeeringu realiseerumisel lisanduv liikluskoormus ei põhjusta läbilaskvuse probleeme.

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist aleviku edaspidise arengu alal, head ühendust olemasolevate kergliiklusteede, bussipeatuste, tänavatega ning läheduses asuvate avalike asutustega, on selge, et planeeringuala tulevastele elanikele on tagatud erinevate liikumisviiside head kasutamismõimalused.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub Tartu linna asustusüksuse läheduses ning on hästi ligipääsetav ühistranspordiga – ühistranspordipeatus asub otse aleviku keskel. Samuti on hea ligipääs autodega.

Ala asub küll riigitee kõrval, kuid vastavate meetmete rakendamisel ei ole müra tase elamutes ja kruntidel ülenormatiivselt kõrge. Üldplaneeringuga on alale määratud väikeelamumaa juhtotstarve – seetõttu on tegemist üldplaneeringu elluviimisega.

Planeeringuala juurdepääsu kavandamiseks on Transpordiamet väljastanud 18.11.2022.a seisukohad ning määranud juurdepääsu võimaliku asukoha riigiteelt. Planeeringu koostamise ajal tehtud koostöö raames Transpordiamet täiendavat juurdepääsu riigiteelt võimalikuks ei

pidanud. Samuti on Tartu Linnavalitsus seisukohal, et senine juurdepääs olemasolevale elamule tuleb planeeringuga kavandada kooli territooriumi väliselt. Seega on ainuke võimalik lahendus planeeringuala liikluse lahendamiseks planeeritud viisil.

Arvestades planeeringualal olemasoleva hoonete mahtusid ja alevikus asuvaid tugifunktsioone on planeeringuga kavandatav hoonestus alevikku mahuliselt ja funktsioonilt sobiv täiendus. Planeeritud elamute kõrgus ja maht haakub planeeringualal juba olemasoleva elamu mahuga ning aleviku elamute valdava hoonestusega.

2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeering näeb ette Kooli tee 7 krundi jagamise, mille tulemusel moodustub:

14 elamumaa krunti (Pos 1-6, 8-15);

1 haljasala maa (Pos 7) ning

1 transpordimaa krunt (Pos 17) elamukruntide teenindamiseks ning 1 transpordimaa krunt (Pos 16) kõrvalmaantee äärse kergliiklustee rajamiseks .

Moodustatavate kruntide piire ja pindalaid on lubatud katastriüksuste moodustamise käigus mõõdistamistulemustel täpsustada.

Moodustatavad kruntide piirid ja pindalad on kujutatud joonisel 2.

2.3. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 2).

Pos 1-6, Pos 8-15 kruntidele antakse ehitusõigus ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Pos 7 krunt on lubatud kujundada pargiks ning rajada sellele avalikult kasutatavaid spordi- ja puhke rajatise (näiteks spordi- ja puhke atraktsioonid).

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) on tähistatud hoonestusalad. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning rajada haljastust.

Planeeringus näidatud võimalike hoonete kuju ja asukoht on illustratiivsed. Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrge kvaliteediga materjale.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma Ilmatsalu aleviku hoonete ehituslaadiga.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- katuse tüüp ja kalle – põhihoonel viil-või kelpkatuse, abihoonetel lubatud ka lamekatuse või kaldkatuse;
- katuse harjasuund paralleelne tänavaga;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, kivi (v.a klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid;
- sokli kõrgus 0,2 kuni 0,6 m;
- piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega kuni 1,2 m. Piirded peavad olema avadega; lubatud on puit ja metallpiirded ning hekid. Keelatud on plankaiad; väravad peavad avanema hoovi poole;
- kohustuslik ehitusjoon- on määratud Pos 2-6, Pos 8-15 kruntidele planeeringuala sisemise tänava järgi ja katuseharja suund paralleelselt tänavaga. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata planeeringuala põhjaosas asuvale Pos 1 olemasolevale elamule, kuna krunt on juba hoonestatud.

Hoonete (katustele ja seintele) on lubatud kavandada päikesepaneele, sobivalt hoonete arhitektuuriga. Maapealsed päikesepaneelid ei ole lubatud.

2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga kavandatud kruntidele on planeeritud juurdepääsud rajada 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu teelt.

Planeeringuala siseselt moodustatakse uus tänav Pos 17. Sõidutee ja kõnnitee eraldada äärekivi või muude liikluskorraldusvahenditega. Tänavaaärde on kavandatud kõrghaljastus. Tänavaelementide täpne lahendus antakse projekteerimisel. Pos 17 tänava kaudu on planeeritud 3,5m laiune maa-ala otseteeks Ilmatsalu kooli territooriumile.

Liiklusohutuse tagamiseks on planeeritud kiirust piirata 20-le km/h. Tee katendiks on planeeritud asfalt. Kuna juurdepääsutee on väga väikese kasutuskooormusega (14 krundi teenindav tee kuni 28-le sõiduautole), ei ole sinna välisvalgustust planeeritud. Juhul kui tulevikus otsustatakse siiski valgustus rajada, peab vältima valgusreostuse tekkimist ja valgustite süttimine lahendada näiteks liikumisanduritega

Täna ja riigitee ristmiku projekteerimisel tuleb ristmikule projekteerida liiklust rahustavad meetmed .

Üldplaneeringu järgi on Kooli tee ja Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee jalgrattateede tugivõrgu osa. Jalg- ja jalgrattatee rajamiseks moodustatakse Pos 16.

Autode ja jalgratate parkimine tuleb tagada krundisiseselt, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Uue eramu parkimismäärataviks on 3 parkimiskohta krundile. Igale krundile on arvestatud 3 autoparkimiskohta, mis on võimalik lahendada nii hoone mahus (garaaž) kui krundil. Projekteerimisel on võimalik väiksema parkimiskohtade vajaduse põhjendamise korral autode parkimiskohtade arvu võrreldes standardiga vähendada.

Väljastada tuleb olukorda, kus krundil puudub ümberpööramise ala ja autod tagurdavad kõnniteele.

Kõnnitee katkestusi krundile pääsemiseks võib teha ühe juurdepääsu laiuses. Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse projekteerimisel. Jalgratate parkimine on lahendatud hoone mahus (garaaž või muu abihoone) või krundil.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Tulenevalt Kooli tee 7 krundi suurusest ja asukohast on kompaktse asustuse tingimuste täitmiseks moodustatud üldkasutatavateks aladeks:

- avalikult kasutatav haljasalamaa krunt Pos 7 (2002m²);
- avalikult kasutatava jalg- ja rattatee rajamiseks Pos 16 (2506m²).

Need avalikud alad moodustavad koos rohkem, kui 10% planeeringualast ning need antakse pärast planeeringu kehtestamist Tartu linnale tasuta üle. Planeeringuala elanike sotsiaalsete vajaduste täitmiseks mõeldud haljasala on väiksem kui üldplaneeringu tingimus on, kuid seejuures kavandatakse antud planeeringuga elamualale jalg- ja jalgrattatee ühenduse jaoks

vajalik ruumivajadus ja tagatakse selle vajalikus osas väljaehitamine, st luuakse mugavad jalakäijate liikumised planeeringualalt Ilmatsalu alevikku ja kooli avalike alade kaudu.

Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab elamukruntidel haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Terviklik haljastatud ala krundil peab jääma suurem kui kõvakattega ala. Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Hekk ei tohi hakata piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikul. Planeeringus kajastatud haljastuslahendus võib projekteerimise käigus muutuda. Kruntidele haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavusega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Jäätmekäitlus lahendatakse igal elamukrundil. Jäätmekonteinerite täpsed asukohad määratakse projekteerimisel. Jäätmete kogumine peab olema lahendatud esteetiliselt. Prügikonteinerid peavad olema paigutatud ligipääsetavasse kohta ning olema varjestatud ja mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning planeeritud üksikelamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonete vaheline vahekaugus on rohkem, kui 8m.

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“. Pos 1 olemasoleval elamul säilivad olemasolevad tehnovõrgud.

Kaugemal asuvate olemasolevate taristute asukohad ja planeeritud taristu ühenduspunktid on näidatud skeemil 1 „Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed“. Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“.

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega.

2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, reoveekanaliseerimis-, sademeveekanaliseerimis- ning side- ja elektriühenduse lahendus.

2.8.3. Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevärgi võrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 27.02.2023. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/95.

Planeeringuala hoonete veega varustamiseks tuleb rajada veeringtorustik, mis tuleb ringistada ühelt poolt 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee veetoriga De 110 (Kooli tee 1 sissesõidu teel) ning teiselt poolt Kooli tee 7 kinnistul asuva De 110 veetoriga.

Planeeringualale lähim tuletõrje veevarustuse hüdrant nr ILM6 asub Ilmatsalu haljasriba kinnistul ca 200m kaugusel planeeringualast. Seetõttu on planeeringuga kavandatud planeeringualale 1 lisahüdrant.

2.8.4. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 27.02.2023. a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/95.

Detailplaneeringuala reoveekanaliseerimise eesvooluks on Kooli tee T1 kinnistul asuv De 200. Planeeritud on iseoolne tänavatorustik alates eesvoolust kuni planeeringuala viimase krundini.

2.8.5. Sademeveekanaliseerimine

Elamukruntide sademevesi on kavandatud immutada kruntidel või suunata sademeveetorustiku kaudu planeeringuala Pos 7 haljasalale kavandatud tiiki.

Tuginedes „Kooli tee 5 Ilmatsalu Põhikooli juurdeehituse“ käigus läbi viidud geoloogilise uuringu andmetele (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, aruanne nr 32029, 2008.a) võib järeldada, et elamukruntide sademeveed saab immutada/kokku koguda

vastava kinnistu piires. Soovitatav on ka elamukruntidel sademevett koguda ja kasutada näiteks kastmiseks põuasel perioodi rajades selleks taaskasutusmahuteid, veesilmasid krundile vms. Sademevee süsteemide projekteerimisel tuleb vältida, et olemasolevad maaparandussüsteemid ei hakkaks suunama vett ebasobivatesse kohtadesse ja vajadusel likvideerida/ümber suunata endised drenaažisüsteemid vms.

Immutusvõimaluste projekteerimiseks endise maaparandussüsteemi alal tuleb enne projekteerimist teha geoloogiline uuring.

Planeeritud tänava sademevesi kogutakse kokku vertikaalplaneeringuga ja restkaevudega ning juhitakse läbi õlipüüduuri torustike kaudu tiiki või sademevee immutusnõvasse. Alternatiivina on lubatav projekteerimisel lahendused, kus tänava sademevesi juhitakse tänava äärsete immutusnõvade abil tiiki ehk sademevee torustiku ei rajata vaid ainult kraavijuhtmed koos truupidega.

Teedelt tulenev sademevee hulk on 26 l/s 20 minutiga 31,34 m³. Arvestades „Kooli tee 5 Ilmatsalu Põhikooli juurdeehituse“ käigus läbi viidud geoloogilise uuringu andmetele (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, aruanne nr 32029, 2008.a) võib järeldada, et tegemist on liivase/kruusase pinnasega ja ei ole alust arvata, et maapind ei võtaks vett vastu. Pinnasevesi tuleb uuringu andmetel vastu ca 4-4.5 m sügavusel ja puudub vajadus rajada tiigile ülevoolul.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisitorustikku on keelatud.

2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele (nr 437881, väljastatud 26.01.2023). Detailplaneeringu alale on planeeritud maakaabliga ühendus Aabitsa:(Puhja) alajaama fiidril F4 olevast jaotuskilbist 46805JK.

Kruntide piiridele (asukohaga elamukrundi sees) on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Hoonete krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele.

2.8.7. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Planeeringualal on lubatud kasutada elektri-, vedel-, tahke-, maa-, õhk- ja kõiki alternatiivkütte allikad. Eelistatud on alternatiivkütteallikad-

maa- ja õhk soojus, päikeseplatereid jms. Keelatud on kasutada õhku saastavaid küteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi. Maakütet on lubatud paigaldada kogu elamukrundi ulatuses arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatud paigaldusnõudeid ning mahus, mis tagab krundi kõrghaljastuse rajamise võimaluse.

2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Telia telekommunikatsiooni-alastele tehnilistele tingimustele nr 37636760, 01.02.2023. a.

Tehniliste tingimuste põhjal on kavandatud sideühendus (4-avalise multitoruga või sidetoriga) Telia AS sidekaevust nr 23. Arenduspiirkonna keskele tuleb paigaldada sidekaev KKS2. Alates sidekaevust tuleb paigaldada iga kinnistu piirile sidetoru või 2-avaline multitoru ja alates sidekaevust 14 kuni planeeritud sidekaevuni 24-kiuline singlemode optiline kaabel.

2.8.9. Maaparandus

Kooli tee 7 maaüksus paikneb osaliselt maaparandussüsteemi ehitise Ilmatsalu II (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2103900820050/001) maa-alal. Vastavalt Põllumajandus- ja Toiduameti 31.10.2022. a kirjale nr 6.2-2/46292 teenindavad Kooli tee 7 krundil paiknevad võimalikud drenaažisüsteemid ainult käsitletavat maaüksust, ega mõjuta naabermaaüksuste maaparanduse toimimist, mistõttu planeeringualale jäävaid dreene säilitada pole vaja.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt kultuurimälestisi, loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ja miljööväärtuslike hoonestusalade määramiseks.

Riigiteest tulenevad võimalikud häiringud

Planeeritav ala külgneb riigiteega ning planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd.

Riigitee äärsetel maa-aladel on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine.

Transpordiamet on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks.

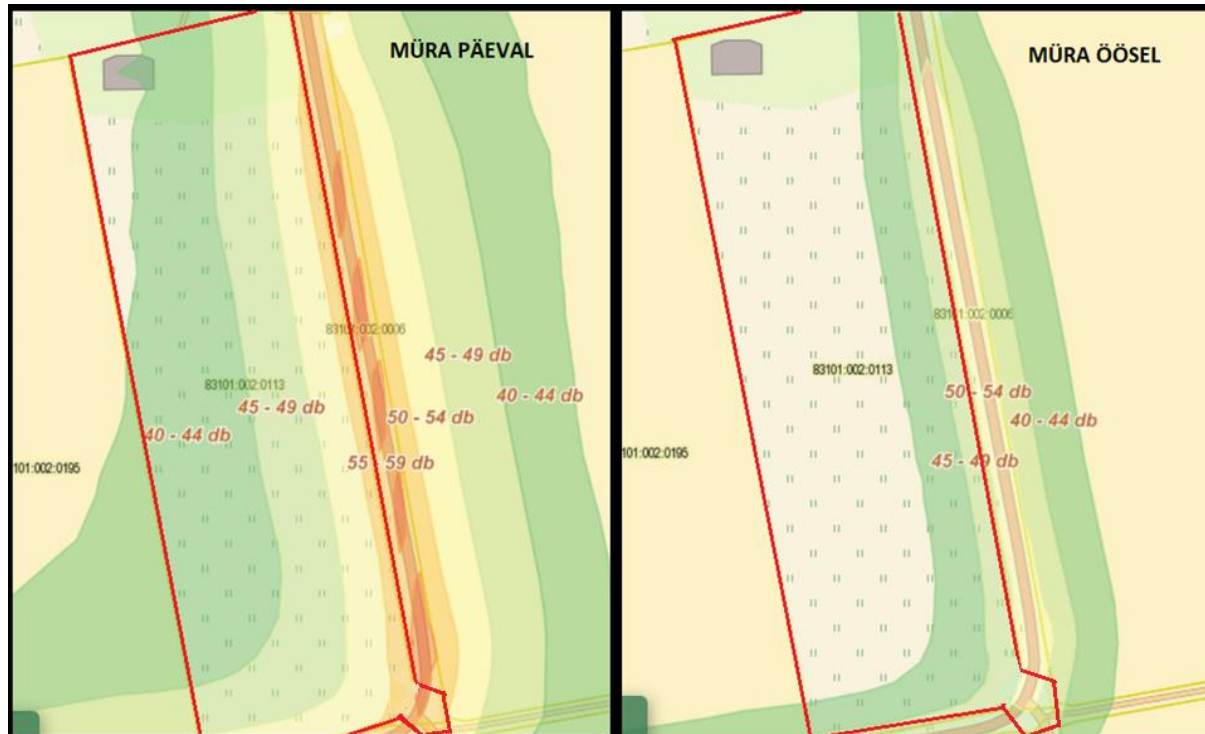
Võimalike riigiteeliiklusega kaasnevate negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste, vähemal määral ka vibratsioon) vähendamiseks on elamud paigutatud riigi teest võimalikult kaugemale st min 30m kaugusele riigitee äärest.

Liiklusemüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 596 sõidukit, planeeringualaga piirneval lõigul on kiirusepiirang 90km/h, mis läheb alevi keskuse suunas üle 50km/h piirangulaks.

Planeeringu koostamise jooksul ei ole läbi viidud spetsiaalset mürauringut, andmete saamiseks on kasutatud Maa-ameti mürakaarti.

Arvestades külgneva riigitee madalat liiklussagedust ja planeeritud hoonestusalade kaugust teest, ei ületa eeldatavasti antud piirkonnas müratasemed ette nähtud norme. Hoonestusalad on paigutatud riigiteest kaugemale ja mürarikastest aladest eemale.

Väljavõte Maa-ameti mürakaardilt



Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb võtta kasutusele meetmed riigiteelt lähtuva müra vähendamiseks- nt kavandada riigitee poolsesse külge vähem aknaid, akende kavandamisel

rajada need võimalikult helikindlatena. Elamute projekteerimisel tuleb järgida standarti EVS 842:2016 Ehitiste heliisolatsiooninõuded.

Transpordiamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja riigiteelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal. Vastav vastutus on planeeringust huvitatud isiku kohustus, kes peab tagama, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasest.

Õhusaaste ei ole perspektiivset liikluskoormust ning vahekaugust riigiteest arvestades probleemiks.

Jäätmete kogumine tuleb lahendada kõvakattega alal eelistatult avalikust ruumist mittevaadeldavates kohtades, varjestatult ja kinnistes kogumismahutites.

Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele.

Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismiohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hooned varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;
- parklate jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski.

2.11. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Planeeringualal olemasoleva Pos 1 elamu juurdepääs säilib (servituuti seadmata) olemasolevas asukohas Kooli tee 5 krundi kaudu seni, kuni käesoleva detailplaneeringuga planeeritud

juurdepääs Pos 17 krundi kaudu on valmis ehitatud. Pos 1 olemasolev juurdepääs on ettenähtud üksnes olemasoleva elamu teenindamiseks.

Tehnovõrkude rajamiseks seatakse koostatavate ehitusprojektide alusel isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks või servituudid. Tulenevalt asjaolust, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimise faasis, ei ole planeeringu loetavuse huvides planeeringuala avalikele aladele kavandatud tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse või servituudialasid planeeringu joonistele kantud. Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse alaks on vähemalt vastavava tehnovõrgu kaitsevöönd. Pos 1 elektrimaakaabli rajamiseks ja Pos 2 krundi kaudu toimuva veetorustiku rajamiseks seatakse servituudid või isiklikud kasutusõigused võrguvaldajatega.

2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

2.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste tehnorajatiste ja tee välja ehitamist ning vastavate kulude kandmist.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) ning maaparandussüsteemi väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks ja linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Planeeringu elluviimise eeldus ja huvitatud isiku kohustus on:

- avaliku tänavamaa krundi moodustamine (Pos 17 sh. Ilmatsalu kooli juurde suunduva jalgtee), väljaehitamine, sh kõrghaljastuse rajamine, ja linnale tasuta üleandmine;
- jalg- ja jalgrattatee (Pos 16) krundi moodustamine, tee väljaehitamine kuni planeeringuala juurdepääsuteeni ja selle ühendamine olemasoleva Ilmatsalu kergliiklusteega (Kooli tee 5 krundil) ja linnale tasuta üleandmine;
- avaliku haljasala maa moodustamine (Pos 7), väljaehitamine ja linnale tasuta üleandmine. Avalikule haljasala maale tuleb kavandada puhkeala koos kõrg- ja madalhaljastusega. Puhkealale tuleb paigaldada vähemalt kolm mängu- või treeningatraktsiooni või vähemalt kolmest erinevast atraktsioonist koosnev kompleksne mängu- või treeningrajatis, lisaks pingid ja prügikonteiner;
- tehnovõrkude, sh sademeveekanaliseerimise ja tiigi rajamine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide igakordse hoonestaja ja võrguvaldajate vaheliste kokkulepetele.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Telia	10.10.2024
OÜ Elektrilevi	14.10.2024
AS Tartu Veevärk	16.10.2024
Päästeamet	