

Soosaare maaüksuse detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 1994DP1

Tellijä: Mihkel Arens

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tartu 2024

Esikaanel: maa-ameti kaldaerofoto, vaade põhjast.



Sisukord

SELETUSKIRI

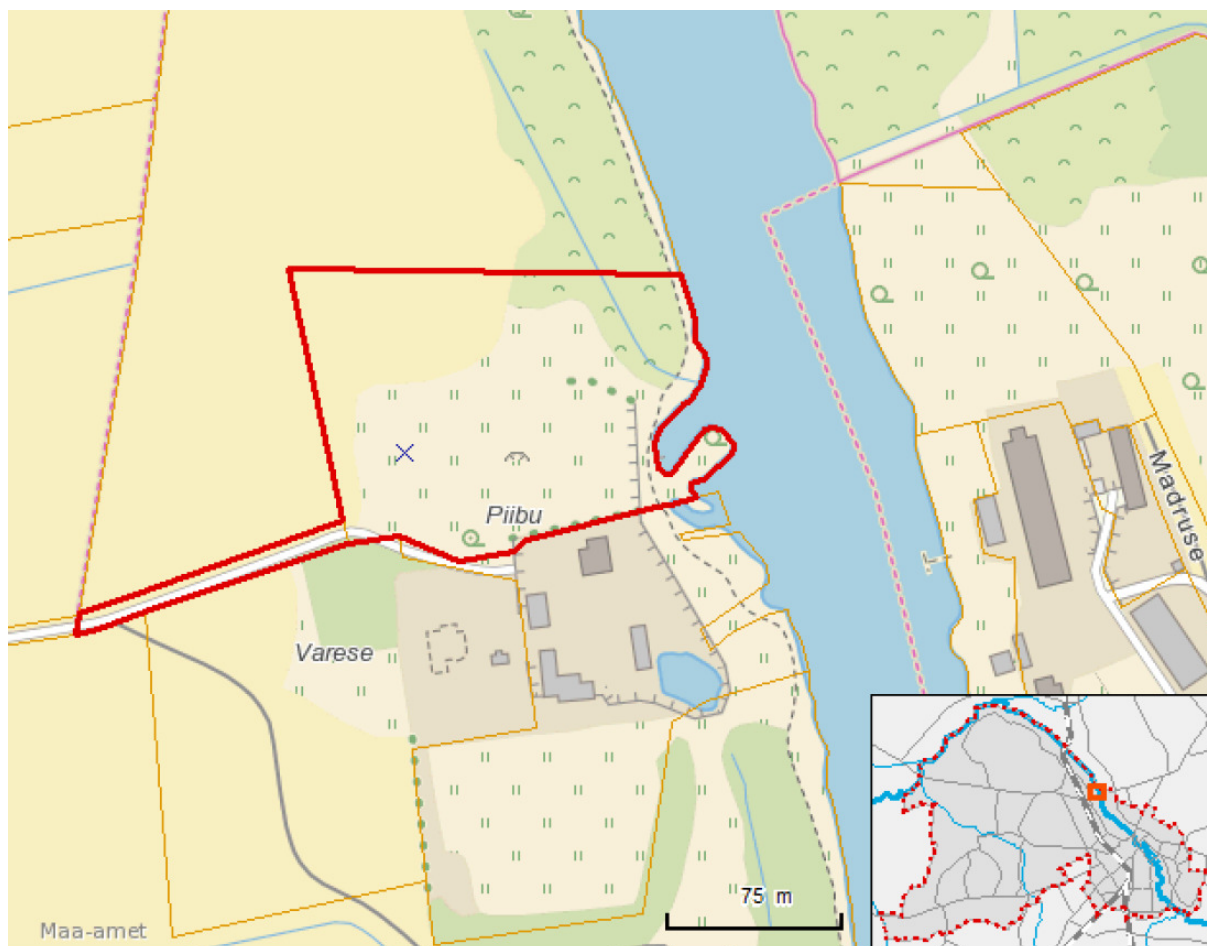
1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
2	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.2	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	10
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.6	Tehnovõrgud.....	11
2.6.1	Side	11
2.6.2	Elekter.....	12
2.6.3	Vesi ja kanalisatsioon.....	12
2.6.4	Küte.....	12
2.7	Tuleohutus	13
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	13
2.10	Servituutide seadmise vajadus	14
2.11	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus.....	15
2.12	Planeeringu elluviimine	15
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	19



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Tähtvere külas asuvat Soosaare maaüksust ja juurdepääsutee osas Jõe maaüksust. Planeeringuala suuruseks on u 1,9 ha.



Skeem 1. Planeeringuala piir vastavalt algatamise korraldusele.

Planeeringu eesmärk on kaaluda üksikelamutele ehitusõiguse määramise võimalusi.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 05. mai 2020. a korraldus nr 497 „Soosaare maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Metricus OÜ 2020. a mais koostatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 20G8365_1. Maa-ala on mõõdistatud koordinaatsüsteemis L-EST'97 ja kõrgused süsteemis EH2000.

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



1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tähtvere külas asuv Soosaare maaüksus suurusega 18 672 m² on elamumaa sihtotstarbega. Kruunt on hoonestamata, kõlvikuliselt jaguneb rohumaaks, haritavaks maaks, õuemaaks ja muuks maaks. Krundi idakülge piirneb Emajõe ja kaldal kulgeb Jänese matkarada. Krundil kasvab III kaitsekategooria alune liik künnapuu (*Ulmus laevis*) ning krundile ulatuvad ka Emajões ja jõekaldal paiknevate II kaitsekategooria nahkhiireliikide ja III kaitsekategooria kalaliikide esinemisalad.



Skeem 2. Väljavõtte maa-ameti looduskaitse kaardirakendusest.

Planeeringualale toimub juurdepääs Vorbuse-Kardla riigiteelt nr 22102 Piibu tee T1 maaüksuse kaudu, mis on riigiomanduses olev kohalik killustikukattega tee, (teeregistris Oleski tee, nr 8310043). Tee jätkub eraomandis oleval Jõe maaüksusel, mis on maatulundusmaa koosseisus ja pole eraldi välja krunditud. Tee on juurdepääsuks ja naabermaaüksustele Varese ja Piibu.

Soosaare maaüksuse loodeosas on põld ja ülejäänud krundil looduslik rohumaas üksikute puudega, lõunapiiril võsa. Krundi kirdenurgas on madalapõhjaline kraav, pigem lohk.

Planeeringuala maapinna kõrgused jäävad vahemikku ca 31.54 - 34.83 m. Vastavalt Alkranel OÜ 2018. aastal koostatud tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel", tõuseb planeeringualal (V–piirkond) Emajõe maksimaalne veetase absoluutkõrguseni 34,7 m 1% tõenäosusega + 0,8 m (kord saja aasta jooksul + 0,8 m), kõrguseni 34,4 m 1% tõenäosusega + 0,5 m (kord saja aasta jooksul + 0,5 m), kõrguseni 33,9 m 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul),

kõrguseni 33,5 m 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul) ning 32,9 m 25% tõenäosusega (kord 4 aasta jooksul). Üleujutatavad madalad alad asuvad vahetult Emajõe kaldal. Ehituskeeluvööndi piiril on maapinna kõrgus 33.40...34.70, kus üleujutustõenäosus on kõige madalamas kohas veidi üle 5% ning kõrgemas kohas alla 1%.

Soosaare kinnistul asub madalpinge elektriliin ja liitumispunkt, teised tehnovõrguühendused puuduvad. Krundil on inertse materjali hunnikud, hooned puuduvad. Krundil asub kohalik geodeetilise võrgu punkt (nr 2417), millel on 3 m laiune kaitsevöönd. Vastavalt ruumiandmete seaduse §-le 26 on geodeetilise märgi kaitsevööndis geodeetilise märgi omaniku (antud juhul Tartu linna) loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Kui projekteerimise käigus selgub, et geodeetiline märk takistab planeeringulahenduse elluviimist, võib geodeetilise märgi teisaldada vastavalt ruumiandmete seaduse §-le 24.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala suurusega ca 1,9 ha asub Tähtvere külas Tartu linnas Emajõe ääres. Planeeringuala kõrval asub kaks elamumaa kinnistut, Piibu (pindala 17 543 m²) ja Varese (pindala 19 879 m²). Neid ümbritsevad maatulundusmaad ja Emajõgi. Ehitusregistri andmetel asub Piibu kinnistul 136 m² pindalaga kahekorruseline elamu, 102 m² garaaž, laut 93 m² ja kõrvalhoone 48 m². Varese kinnistul asub 425 m² ehitisealuse pindalaga kahekorruseline üksikelamu. Teised lähimad elamumaad paiknevad üle jõe ca 150 m kaugusel ja ca 400 m kaugusel Vorbuse-Kardla tee ääres.

Krundil kehtivat detailplaneeringut ei ole.

Planeeringu algatamise ajal kehtis 21.07.2006 a kehtestatud Tähtvere valla üldplaneering, mille kohaselt asus Soosaare maaüksus elamumaa juhtotstarbega alal.

Kehtiva (Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud) Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Emajõe ja Kardla-Vorbuse tee vaheline piirkond kavandatud tervikuna väikeelamute jaoks ning eesmärgiks seatakse mitmekülgse hoonestuslaadiga väikeelamute piirkonna väljaehitamine. Emajõe äärne roheala maa tuleb kavandada uuselamute piirkonnaga ühtselt ning kuulub väljakruntimisele. Piirkonna põhjaküljes on reserveeritud maa-ala Tartu põhjapoolse ümbersõidutee ja Tiksoja silla perspektiivse asukoha jaoks. Tiksoja silla lõunaosas asuv elamuala on ettenähtud ühendada Tartu linnaga ning alal on detailplaneeringu koostamise kohustus. Täpsemad tingimused ehitamiseks on antud arhitektuuriüksuste kaupa. Piirkond kuulub Tähtvere TH14 arhitektuuriüksusesse.

Arhitektuuriüksuse TH14 ala tingimused on:

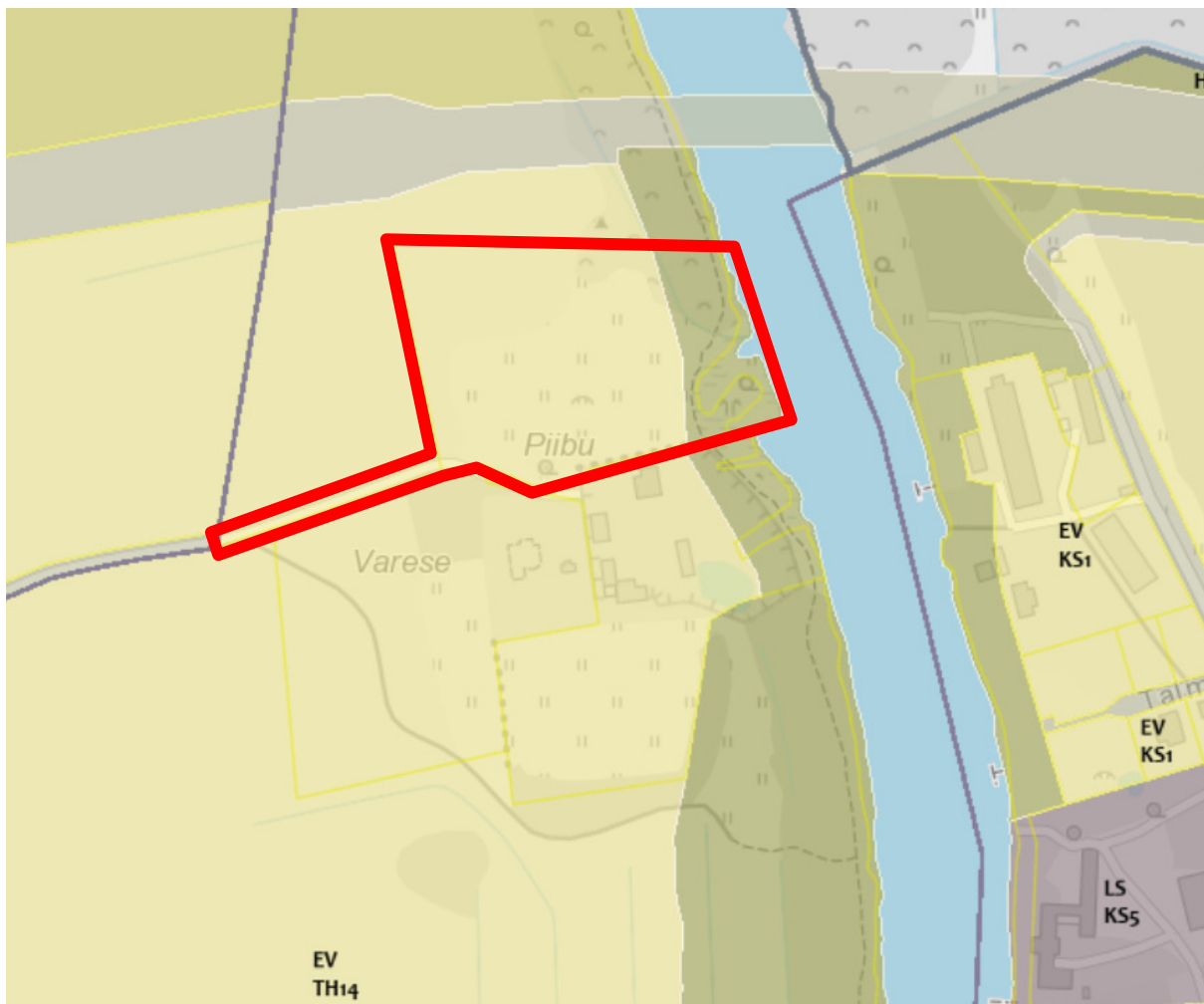
- Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks mitmekülgse hoonestuslaadiga väikeelamute piirkonna väljaehitamine.
- Kruntide kohta kehtivad väikeelamu maa-ala juhtotstarbekohased üldtingimused. Emajõe - äärne roheala maa tuleb kavandada uuselamute piirkonnaga ühtselt ning kuulub väljakruntimisele ja tuleb saavutada linnaga kokkulepe selle avaliku kasutamise osas detailplaneeringu koostamise käigus. Piirkonda tuleb ette näha lasteaia (krundi pindala min 6000 m²) ja piirkonda teenindava kaupluse asukoht.
- Piirkonna hoonestamisel määratakse arhitektuurinõuded tervikliku hoonestuskavaga. Kruntimisel ja hoonestusalade määramisel järgida ehitusjoone põhimõtet. Varikatused võivad vähesel määral ulatuda kohustuslikust ehitusjoonest ettepoole. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st. Lubatud on krundile ühe elamu püstitamine

ning majapidamis- ja abihoone funktsioonid peavad soovitavalt olema lahendatud hoone mahus. F. R. Kreutzwaldi tänava (riigimaantee) äärsete olemasolevate villade olulises mahus laiendamine ei ole lubatud. Üleujutusriskide vältimiseks kuulub kavandatud uushoonestusala tervikuna täitmisele.

- Suurim korruselisus on 2.
- Suurim täisehitus on 25%, üle 1500 m² krundil kuni 20%.
- Sokli kõrgus 0,3...0,7 m
- Minimaalne krundi suurus 1000 m²
- Piirded lahendada kaasaegselt, kõrgusega 1,2-1,5m. Tõkkepuud keelatud.

Emajõgi on kohaliku tasandi roheline koridor. Emajõe ääres u 40 m ulatuses on planeeringuala määratud rohealaks. Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe ning ehitustingimustega.



Väljavõte üldplaneeringust.

Ala asub jõeäärsel elamualal, kus looduslikud tingimused on võimaldanud endisaegsete talukohtade rajamist – Rückeri kaardile on märgitud Teppo talukoht, kolme-, kahe- ja üheverstasel kaardil Tepoküla talukoht, Eesti vabariigi aegsel katastrikaardil Oleski A10 maaüksus ning Eesti vabariigi aegsel kaardil (M 1:25 000) samas kohas Ootiumi talukoht. Tegemist on lammialal paiknevate lokaalsete liivasaartega, kus jõe üleujutuste tõenäosus on väike ja ehitus-geotehnilised tingimused võrreldes ülejäänud lammialaga on soodsad.

Planeeringualale toimub juurdepääs Vorbuse-Kardla riigiteelt nr 22102 Piibu tee T1 maaüksuse kaudu, mis on riigiomanduses olev kohalik tee. Tee jätkub eraomandis oleval Jõe maaüksusel (Oleski tee). Juurdepääs kallasrajale toimub mööda olemasolevaid põlluteid läbi Soosaare ja Jõe maaüksuste.

Planeeringualale toimub juurdepääs mööda Oleski teed, mis on u 3,3 m laiune kõvakatteta tee kogupikkusega ca 445 m. Piirkonna krundipiirid on kujunenud 90ndatel toimunud maareformi käigus ning vajadusega juurdepääsusi eraldi välja kruntida ja avalikku kasutusse määrata ei arvestatud. Seetõttu on Oleski teest umbes 122 m Jõe maaüksuse põllumaa koosseisus ja eraomanduses. Tee alguslõik on 2019. aastal välja krunditud riigile kuuluvast põllumaast - tegemist on transpordimaa kinnistuga aadressiga Vorbuse küla, Piibu tee T1. Antud lõigu linnale omandamise menetlus on pooleli.

Oleski tee on juurdepääsuks olemasolevatele elamutele ja piirkonna perspektiivsetele elamutele tulevikus. Antud teed on kasutatud juurdepääsuks juba ajalooliselt, nt on juurdepääs märgitud Eesti topograafilisele kaardile 1:25 juba aastast 1923-1935, et pääseda ligi jõeäärsetele talu kohtadele. Piirkonnas ei ole teist teed, mis ühendaks antud piirkonda avalike teedega ilma ebamõistlike kulusid tegemata. Soosaare maaüksusele elamute ja avaliku juurdepääsu kavandamisel jääb Jõe maaüksusel asuv teelõik kahe avalikult kasutatava teemaa vahele ning on seetõttu oluline kahe avaliku tee ühendamiseks. Lisaks on mööda Oleski teed kavandatud juurdepääs Emajõe kallasrajale, jalgteel vajadus on märgitud üldplaneeringus, mistõttu on tee juurdepääsuks ka laiemale isikute ringile.

Lähim bussipeatus asub Tartu-Tiksoja maantee ja Vorbuse-Kardla maantee ristumiskoha juures planeeringualast ca 1 km kaugusel. Lähim esmatarbekauplus asub 3,6 km kaugusel ja lähim kool 2,5 m kaugusel Tartu linnas. Tartu-Tiksoja maantee ääres asub eraldiseisev kergliiklustee, Vorbuse-Kardla maanteel kergliiklusteed puuduvad. Alternatiivse võimalusena on võimalik liikuda Tartu linna ka paadiga või Emajõeäärsel matkarajal kõndides või jalgrattaga sõites. Mööda Emajõe on Raekoja platsini 4 km.

Planeeringualast põhjapoole kavandatakse uut maanteed ja silda üle Emajõe (Tartu põhjapoolne ümbersõit). Kontaktvööndi joonisele on kantud maantee projektlahendus (RoadPlan OÜ töö nr 20085-3).

2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Kruntideks jaotamine on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

Soosaare maaüksus on planeeritud jagada neljaks üksikelamukrundiks (Pos 1, 2, 3, 4), üheks juurdepääsutee krundiks (Pos 5), üheks roheala krundiks (Pos 7) ja üheks tootmismaa krundiks puurkaevu tarbeks (Pos 8).

Jõe kinnistust on planeeritud moodustada teemaa krunt (Pos 6). Pos 6 krundi moodustamine on vajalik juhul, kui maa antakse üle Tartu linna omandisse..

2.2 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

Hooneid on lubatud ehitada joonisel 3 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Abihoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 4 m. Hoonestusala piires on lubatud ka juurdepääsude, parkla ja haljasala ehitamine. Kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga abihooned võib ehitada hoonestusalast välja, kuid mitte ehituskeeluvööndisse. Abihoone ehitamine tuleb kooskõlastada naabriga kui seda soovitakse ehitada krundipiirile lähemale kui 4 m.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on üksikelamud.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna üldiste ehitustavadega.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- maa-aluse korruse rajamisel arvestada Emajõe üleujutusriske;
- katuse tüüp ja kalle – lamekatust;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, kivi (v.a klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid;
- ± 0.00 sidumine – arvestades Emajõe üleujutuse tõenäosust vähemalt 34.70 m on lubatud krundi pinda lubatud tõsta kõrguseni 34.70;
- piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega 1,2 m. Piirded peavad olema avadega. Lubatud on puit ja metallpiirded ning hekid. Keelatud on plankaiaid. Väravad peavad avanema hoovi poole. Piirdeid ei ole lubatud rajada kallasraja (Pos 7) ega selle juurdepääsuteele (Pos 5 ja Pos 6).

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektiga (RoadPlan OÜ töö nr 20085-3). Projektlahendus on kantud planeeringu joonistele.

Juurdepääs planeeringualale ja Emajõe kallasraja on kavandatud Vorbuse-Kardla riigiteelt nr 22102 ja mööda Oleski teed. Avaliku juurdepääsu tagamiseks on moodustatud teemaa krundid Pos 5 ja Pos 6.

Juurdepääsutee (Pos 5 ja Pos 6) on väga väikese liikluskoormusega tupiktee, mistõttu on see planeeritud jagatud liiklusruumina. Liiklusohutuse tagamiseks on planeeritud kiirust piirata 20-le km/h. Tee katendiks on planeeritud vähemalt siirdekateend. Tupiktee lõppu on planeeritud manööverdusala, mille suurus piisab ka prügiauto ja lumesaha manööverdamiseks. Mõlemale poole katendit jääb 1,5 m laiune haljasriba, mida saab kasutada lume vallitamiseks. Kuna juurdepääsutee on väga väikese kasutuskõrusega ei ole sinna välisvalgustust planeeritud. Juhul kui tulevikus otsustatakse siiski valgustus rajada peab vältima valgusreostuse tekkimist ja valgustite süttimine lahendama näiteks liikumisanduritel. Kruntide juurdepääsud tuleb lahendada juurdepääsuteelt Pos 5 nii, et manööverdusala jäävad elamukrundi piiridesse, väravad ei tohi avaneda tänava poole. Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

Detailplaneeringuga on kavandatud jalakäijatele juurdepääs Jänese matkarajale ja Emajõe kallasraja. Emajõel kui avaliku veekogu kaldal on 10 meetri laiune kallasraja vöönd, mis peab olema

läbitav kõigile ning vastavalt kokkuleppele on lubatud kallasrajale matkaraja ehitamine, selle hooldamine ja avalik kasutus. Seadusjärgselt tuleb kallasrajal tagada nii avalik juurdepääs kui vaba liikumisvõimalus ja liikumist ei ole lubatud piirata. Samuti ei ole lubatud piirata pääsu kallasrajale. Planeeringuala juurdepääsutee krundid Pos 5 ja Pos 6 on planeeritud avalikku kasutusse. Juurdepääs kallasrajale on planeeritud 5 m laiuse teekoridorina, mis on krundi Pos 5 koosseisus. Kallasrajal asuvale matkarajale tuleb ehitada kraavi ületamiseks sild või truup.

Autode ja jalgrataste parkimine on lahendatud krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Igale krundile on arvestatud 2 parkimiskohta, mis on võimalik lahendada nii hoone mahus (garaaž) kui krundil. Täpne parkimiskohtade paigutus määratakse ehitus projektis. Jalgrataste parkimine on lahendatud hoone mahus (garaaž või muu abihoone) või krundil.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil Pos 7 kasvav III kaitsekategooria alune liik künnapuu (Ulmus laevis) säilib olemasolevas asukohas. Olemasolevat kõrghaljastust on planeeritud võimalikult palju säilitada. Hoonestusalale jäävat kõrghaljastust on lubatud likvideerida vaid vahetult enne hoone ehitamist.

Jänese matkaraja ääres kallasrajal ja veekaitsevööndis kasvavad puud säilitatakse, lubatud on sanitaarraie ja suuremate puude all kasvava isetekkelise loodusliku uuenduse eemaldamine. Raietööd veekaitsevööndis tuleb kooskõlastada keskkonnaametiga.

Emajõeäärse Jänese matkaraja krunt Pos 7 on planeeritud avalikku kasutusse.

Kuna üleujutatav ala ulatub krundi Pos 2 hoonestusalale tuleb seal maapinda tõsta kuni absoluutkõrguseni 34.70 m, et oleks võimalik ohutult hooneid ehitada ning ühiskanalisatsiooni rajada.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 40% elamukrundi pindalast peab olema haljasala ja haljastatud pinnast peab vähemalt 25% olema kõrghaljastatud. Haljastuse kavandamisel arvestada maaküttekontuuri piirangutega. Kõrghaljastuse võimalik asukoht on esitatud põhijoonisel. Kruntidel Pos 2 ja Pos 3 on soovitatav rajada kõrghaljastusega alad põhjapoolse krundipiiri serva, et varjata vaateid kavandatavale maanteele. Krundil Pos 1 on planeeritud säilitada kõrghaljastus krundi lõunaosas, millega on tähtsat ka minimaalne kõrghaljastuse nõue. Krundil Pos 4 on kõrghaljastuse ala planeeritud loodenurka. Kõrghaljastuse ala asukohta krundil võib ehitusprojektiga täpsustada/muuta. Madala juurestikuga taimi on võimalik istutada ka maaküttekontuuri alale. Välialade projekteerimisse on soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud sissesõidutee lähistele, asukoht määratakse hoone projektis. Jäätmete kogumine peab olema lahendatud esteetiliselt. Prügikonteinerid peavad olema paigutatud ligipääsetavasse kohta ning olema varjestatud ja mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Side

Läheduses puudub olemasolev sidevõrk millega liituda. Planeeringus on esitatud perspektiivne sidekaablite koridor planeeringualal. Võimalik liitumine lahendatakse tulevikus projekti alusel kui olukord on muutunud soodsamaks.



2.6.2 Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 02.06.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 350839.

Hoonete toide on planeeritud alajaamast Vee:(Puhja). Planeeringualal asuv õhuliin on kavandatud asendada maakaabliga. Planeeritud kruntide ja naaberkinnistu „Piibu“ elektrivarustus on kavandatud maakaabliga. Mitmekohalised liitumiskilbid on planeeritud krundile teepoolse piiri äärde. Krundile Pos 6 on kavandatud perspektiivne elektrikaabli asukoht.

Piibu kinnistu elektrivarustuse ümberehitamise kulud kannab planeeringust huvitatud isik ehk Soosaare maaüksuse omanik.

2.6.3 Vesi ja kanalisatsioon

Planeeringuala on märgitud Tartu linna üldplaneeringu järgi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavaks alaks. Kuna ühisvõrke ei ole veel rajatud tuleb kuni nende välja ehitamiseni lähtuda reovee kohtpuhastamise eeskirjast arvestusega, et lokaalsed lahendused kavandatakse viisil, mis tagavad keskkonnanõuetele vastavuse ja lihtsaima hilisema ühisvõrkudega liitmise. Terviklikel arendusaladel ja kohtades, kus loodud krundistruktuur ei võimalda lokaalseid lahendusi võib enne ühisvõrkude välja ehitamist kavandada alasiseselt ühistulise tehnovõrkude rajamise tingimusel, et need on hiljem võimalik kas kinnistute kaupa või kogu arendusala ühe kliendina samuti ühisvõrkudega liita.

Planeeringus on esitatud perspektiivsed vee ja kanalisatsioonitorude asukohad planeeringualal. Võimalik liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga lahendatakse tulevikus projekti alusel kui olukord on muutunud soodsamaks. Ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud alale (Pos 5) reoveepumpla.

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud krundile Pos 1 puurkaev. Planeeritud kruntide ööpäevane veevajadus on kuni 4 m³. Kuna vett võetakse alla 10 m³/d siis puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata. Veehaardele moodustatakse hooldusala, mille ulatus on 10 m. Puurkaevu rajamissügavus määratakse projektiga. Kaevu rajamisel tuleb arvestada üleujutusriskiga ning sellest lähtuvalt tuleb kaevu ümbruses olevat maapinda tõsta absoluutkõrguseni 34.70 m.

Kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni on kavandatud kruntidele reovee kogumiskaevud. Projekteerimisel tuleb reovee kogumismahutite asukoha valikul arvestada nende hilisema ühendamisega tänava torustikuga. Tartu linn ei võta kohustust vastutada lokaalsete vee- ja reoveelahenduste eest.

Planeeringuale on kavandatud sademeveekanalisatsioon, mille eesvooluks on jõgi. Kruntidele on lubatud rajada ka tiigid, kuhu võib sademevett juhtida.

Täpne veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee lahendus määratakse projektis.

2.6.4 Küte

Planeeringuala ei asu Tartu linna kaugküttepiirkonnas. Hoonete kütmiseks on lubatud kasutada elektrit, soojuspumpasid, päikesepaneele ja puitu. Põhijoonisel on esitatud lubatud maaküttekontuuri paigaldamise alad. Osaliselt on maaküttekontuur planeeritud ehituskeeluvööndisse, kus rakendub looduskaitseaduse erand (Looduskaitseadus § 38 lg 5 p 8). Maaküttekontuur on planeeritud väljapoole kaitsealuste liikide levikualasid.



2.7 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Tuletõrjevee tagamiseks on krundile Pos 8 planeeritud vähemalt 30 m³ tuletõrje veemahuti.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

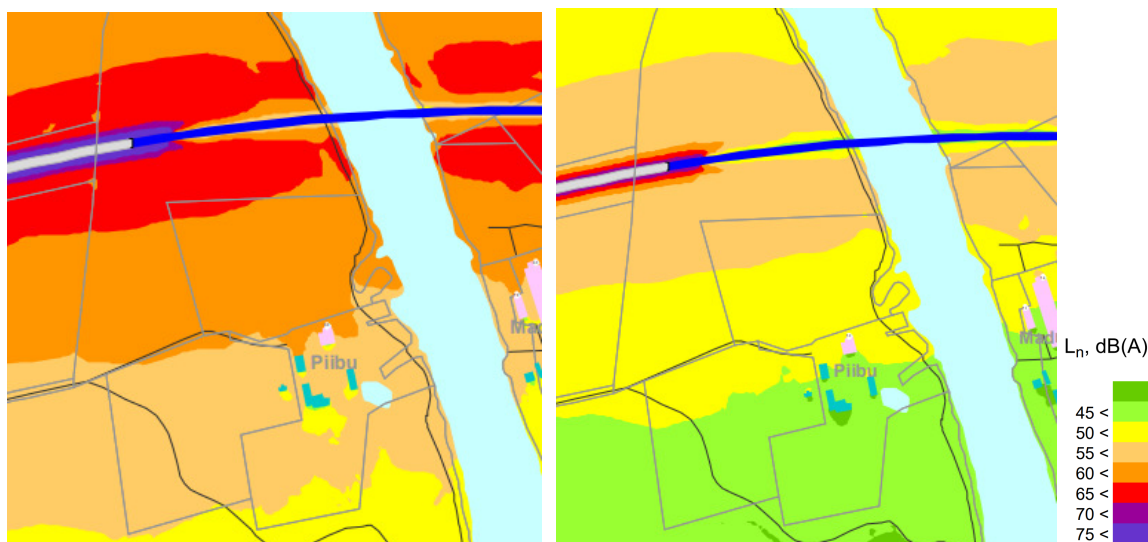
2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ja immutada krundi piires haljasalale, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmete kogumine ja käitlemine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Riigitee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 162,6-167,3 km asuva Kärevere möödasõidu, 170,5-178,7 km asuva Kardla-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti raames koostatud müra modelleerimise järgi võib päevane müratase krundil ulatuda 60...65 dB-ni, sh krundi loodenurgas võib müratase ulatuda 65...70 dB-ni ja öine müratase 50...55 dB-ni, sh krundi maantee poolses küljes 55...60 dB-ni.





Skeem 3. Väljavõte mürakaardist päeval ja öösel ajal.

Müra piirväärtus päeval ajal on 60 dB (hoonete teepoolsel küljel 65 dB), öösel ajal 55 dB (hoonete teepoolsel küljel 60 dB). Müra sihtväärtus päeval ajal on 55 dB, öösel ajal 50 dB. Planeeritud krundil võib müratase ületada sihtväärtust, kuid tõenäoliselt ei ületa piirväärtust.

Mürataseme vähendamiseks on vajalik rakendada leevendavaid meetmeid. Kuna maantee (ja sild) asuvad planeeringuala maapinnast oluliselt kõrgemal, ei oleks krundile rajatavad müratõkkeseinad efektiivsed. Efektiivselt on võimalik müra vähendada maantee serva rajatava müratõkkeseinaga. Maantee eelprojektis puudub info müratõkkeseinte projekteerimise kohta, kuid edasise projekteerimise käigus peaks sellega arvestama.

Mürataseme vähendamiseks hoonetes tuleb rakendada ehituslikke meetmeid – paigaldada müratakistavad avatäited ning ehitada müra takistav sein- ja laekonstruktsioon. Täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

Servituutide vajadus ning avalikku kasutusse määramine on planeeritud alljärgnevalt:

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 5	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 8	Veetoru, kanalisatsioonitoru, sademeveetoru, elektrikaabli, sidekaabli ja reoveepumpla ehituseks ja kasutamiseks.
Pos 6	Avalik tee	Avalik tee kõigile kasutamiseks koos õigusega tee ehitamiseks ja hooldamiseks.
Pos 7	Avalik matkarada	Avalik Jänese matkarada. Tegemist on Emajõe-äärse haljasala (puhkekoridor, roheala ja matkarada) avalikku kasutusse määramisega, sh õigusega matkaraja ehitamiseks ja hooldamiseks. Täpsemad ala kasutamise tingimused määratakse edasiste kokkulepetega.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 8	Pos 1, Pos 2, Pos 3, Pos 4, Piibu maaüksus	Puurkaev koos veetoru ja elektrikaabliga ehituseks ja kasutamiseks. Piibu maaüksuse elektrikaabli ehituseks ja kasutamiseks.

2.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Pos 6 krundil on olemasolev eratee, mis kavandatakse planeeringuga avalikult kasutatavaks teeks. Tee avalik kasutus tagatakse maa linna omandisse andmisega või juhul, kui maad üle ei anta, seatakse tee avaliku kasutuse tagamiseks servituut või sundvaldus.

2.12 Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee (Pos 5 ja Pos 6) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh pinna- ja sademeveerajatised) (edaspidi: rajatised) projekteerimiseks, rajamiseks, väljaehitamiseks (va kallasrajale juurdepääs ning matkarada) ega vastavate kulude kandmiseks. Kallasrajale juurdepääsu ja matkaraja väljaehitaja on Tartu linn. Soosaare kinnistu igakordne omanik (edaspidi: arendaja) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike tegevuste tegemise, rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

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.

Pärast arendaja poolt rajatiste väljaehitamist antakse planeeritud tee (Pos 5 ja Pos 6) detailplaneeringus määratud otstarbel kasutamiseks Tartu linnale tasuta üle.

Ehitusloa võib anda enne rajatiste väljaehitamist, kui ehitusluba taotleva kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne planeeringukohastele hoonetele ehitusloa väljastamist linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud hoone valmimise ajaks piisavad tagatised ja garanteeritakse Pos 5 ja Pos 6 planeeritud tee koos rajatistega väljaehitamine ning tasuta üleandmine Tartu linna omandisse hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks ning olemas on tee ehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringuala kinnisasjade omanike ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist ning avalikku kasutusse määratavate kruntide omandiõiguse Tartu linnale tasuta üleandmist tagava kokkuleppe. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega

kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheaselt.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa- ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ Yulia Kolnes	8756289665 18.01.2021	
2			
3			
4			
5			
6			
7			

4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Olemasolev olukord
2. Kontaktvööndi seosed
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud