Teguri 37b, Tartu 50107
Tel.: 730 0310
faks: 730 0315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR. N 382

Tartu Linn X = 5905
Y = 7080

Ülenurme valla Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri. joonised ia lisad

Objekti asukoht: *ÜLENURME VALD, RÄNI KÜLA, MÄE MAAÜKSUS*

Tellija: *EESTI MAAÜLIKOOL (END. EESTI PÕLLUMAJANDUSÜLIKOOL)*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*
Planeerijad: *MIHKEL LEMBER*
REET LEHTLA
Kontrollija: *TEELE NIGOLA*

TARTU 2006

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS....4

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus....4

1.2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta....4

1.3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid....4

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid....4

1.5. Kirjavahetus....4

1.6. Planeeringu koostajad....4

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS....5

3. PLANEERIMISETTEPANEK....6

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine....6

3.2. Kruntide hoonestusala piiritlemine....6

3.3. Kruntide ehitusõigus....6

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele....8

3.5. Ehitistevahelised kujad....8

3.6. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted....8

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted....10

3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse põhimõtted....10

3.8.1. Sademevee- ja reoveekanalisatsioon....10

3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus....11

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus....11

3.8.4. Sidevarustus....12

3.8.5. Gaasivarustus....12

3.8.6. Soojavarustus....12

3.8.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel....13

3.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks....13

3.10. Servituudid ja kitsendused....14

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused....15

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja....15

3.13. Planeeringu rakendamise võimalused....15

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE....16

5. Graafiline osa....18

5.1. Situatsiooniskeem M 1:5000....19

5.2. Olemasolev olukord M 1:1000....20

5.3. Planeeringu põhikaart M 1:1000....21

5.4. Tehnovõrkude kaart M 1:1000....22

5.5. Tehnovõrkude ülevaateskeem M 1:2500....23

6. Planeeringu lisad....24

6.1. Ülenurme Vallavalitsuse 18.11.2004 korraldus nr 528 "Räni küla Mäe maaüksuse (94901:005:0725) detailplaneeringu algatamine (18.11.2004)....25

6.2. Väljavõte Riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Ilmatsalu-Uhti eelprojektist, km 182,6-194,2 (14.10.2004)....26

6.3. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 3486218 (31.01.2005)....27

6.4. Eraküte AS projekteerimistingimused nr 09 (09.02.2005)....28

6.5. Tartu Veevärk AS tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr INF/177 (11.02.2005)....30

6.6. GS Temo OÜ projekteerimistingimused (18.02.2005)....31

6.7. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkond tehnilised tingimused nr. 59084 (18.02.2005)....32

6.8. Tartu Teedevalitsuse tingimused detailplaneeringule nr. 7.4/79 (25.02.2005)....34

6.9. Maanteeameti projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 11.3-2/219 (25.02.2005)....35

6.10. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastuskiri nr 41-12-3/2597 "Mäe maaüksuse detailplaneering" (03.06.2005)....36

6.11. Maanteeameti kiri nr 11.3-2/1100 "Kooskõlastusest" (03.06.2005)....37

6.12. Tartu Teedevalitsuse kooskõlastuskiri nr 7.4/653 "Mäe maaüksuse detailplaneering" (04.08.2005)....38

6.13. Koopia planeeringu põhikaardile (20.07.2005) kantud Tartu Teedevalitsuse ning Maanteeameti kooskõlastustest....39

6.14. Koopia planeeringu põhikaardile (26.05.2005) kantud Tartumaa Päästeteenistuse kooskõlastusest....40

6.15. Koopia planeeringu tehnovõrkude kaardile (20.07.2005) kantud AS Eraküte ning GS Temo OÜ kooskõlastustest....41

6.16. Koopia planeeringu tehnovõrkude kaardile (20.04.2005) kantud AS Tartu Veevärk kooskõlastusest....42

6.17. Koopia planeeringu tehnovõrkude kaardile (22.04.2005) kantud Elion Ettevõtted AS ning Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna kooskõlastustest....43

6.18. Ülenurme Vallavalitsuse 29.08.2005 kiri nr 7-8/435 "Mäe maaüksuse detailplaneering" (29.08.2005)....44

6.19. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 03.10.2005 kiri nr 9-1.3/DP-05-069 "Ülenurme valla Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine" (03.10.2005)....45

6.20. Ülenurme Vallavalitsuse 25.10.2005 kiri nr 7-8/592 "Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringust" (25.10.2005)....46

6.21. Tartu Ülikooli 21.11.2005 kiri nr 6.1-13/DH-20795 "Ülenurme valla Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastusest" (21.11.2005)....47

6.22. Dots. Ain Raali 17.11.2005 kiri TÜ Haldusosakonnale "Arvamus tunneli rajamise kohta TÜ farmaatsia instituudi katsebaasi territooriumile" (17.11.2005)....48

6.23. Koopia AS Eesti Statoili kooskõlastusest nr 366 (22.11.2005)....49

6.24. Väljavõte riigimaantee T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ilmatsalu-Uhti eelprojektist (M 1:5000), saadetud Toner-Projekt OÜ poolt (29.11.2005)....50

6.25. OÜ Lõunakeskuse 13.12.2005 kooskõlastus nr 29....51

6.26. Tartu Linnavalitsuse 14.02.2006 korraldus nr 253 "Ülenurme vallas Räni külas asuva Mäe maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine" (14.02.2006)....52

6.27. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 16.02.2006 kiri nr 9-1.3/DP-05-069 "Ülenurme valla Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine" (16.02.2006)....53

6.28. Ülenurme Vallavalitsuse 31. märtsi 2006. a korraldus nr 113 “Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine” (31.03.2006).....54

6.29. Väljavõte ajalehest Postimees teatega Mäe maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmisest (04.04.2006).....55

6.30. Ülenurme Vallavolikogu 30. mai 2006. a otsus nr 53 “Räni küla Mäe kinnistu detailplaneeringu kehtestamine” (30.05.2006).....56

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Ülenurme Vallavalitsuse 18.11.2004. a korraldus number 528 detailplaneeringu algatamise kohta.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta

Käesolev detailplaneering käsitleb 60 214 m^2 suurust Mäe maaüksust (katastriüksuse tunnus 94901:005:0725, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa) ning selle lähiümbrust (planeeringulahenduse terviklikkuse mõttes ka osa Ringtee 69/Jaagu ning Tartu linna Raja tn 32 kinnistust). Detailplaneeringu eesmärgiks on Mäe maaüksuse kruntideks jagamine ning krundi ehitusõiguse ja maakasutuse määramine ärihoonete ehitamiseks. Mäe maaüksuse omanik on planeeringu koostamise ajal Eesti Maaülikool (endise nimega Eesti Põllumajandusülikool).

1.3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu linna üldplaneering aastani 2012 (kehtestatud 06.10.1999 LVK määrus nr 99);
- Ülenurme valla ehitusmäärus (kinnitatud Ülenurme vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 17);
- Ülenurme vald Räni küla Jaagu kinnistu detailplaneering (OÜ Arhitekt Ülo Peil töö nr. 05.02 DP);
- Ringtee 75A ja 75F kruntide detailplaneering (2004. a. koost. Kobras AS, töö nr M 105);
- Ringtee ja Riia tänavatega ning Riia 195 ja 181 kruntidega piiratud ala detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 08.06.2000.a. otsus nr. 153);
- Riigimaantee T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ilmatsalu-Uhti ristmik lõigu km 182,6-194,2 eelprojekt (AS Teede Tehnokeskus, 2002 töö nr 30; väljavõtte koostanud 14.12.2004 a. Heli Just - Maanteeameti planeeringute osakond, vt. lisa 6.2.; digitaalne joonis saadetud 29.11.2005 OÜ Toner-Projekt poolt, vt. lisa 6.24.).

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 170 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas M 1:500 (töö nr N 418), mõõdistatud 17.12.2004.

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

1.6. Planeeringu koostajad

Kobras AS-i töötajatest osalesid käesoleva detailplaneeringu koostamisel planeerijad Mihkel Lember ja Reet Lehtla, planeerija assistent Teele Nigola ning kontrollis Ene Kõnd.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringusse on haaratud Mäe maaüksus (94901:005:0725), mis asub Tartu linna lääne piiri ääres, Ülenurme vallas Räni külas.

Mäe maaüksuse piirinaabrid koos katastritunnuse ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

- põhjas Kogre (94901:005:0502, tootmismaa);
- kirdes Kogre 1 (94901:005:0482, maatulundusmaa);
- idas reformimata riigimaa (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt) ja Raja tn 32 (79503:004:0030, maatulundusmaa);
- lõunas Ringtee 69/Jaagu (94901:005:0182, maatulundusmaa (vastavalt kehtivale detailplaneeringule ärimaa));
- edelas Nurmise (94901:005:0181, maatulundusmaa);
- läänes reformimata riigimaa (transpordimaa);
- läänes ja loodes Mäe (94901:005:0724, maatulundusmaa);
- loodes Eerika 90 (94901:005:0705, elamumaa).

Planeeringu koostamise ajal pääseb planeeritavale alale Tartu poolt kasutades Ringtee (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt) ja Raja tänavat. Täiendavalt pääseb planeeritavale alale ka ca 190 m kaugusel põhjasuunas asuvalt Tartu-Viljandi tugimaanteelt nr 48.

Planeeritava ala naaberaladel asuvad valdavalt teenindus-, äri- ja tootmishooned (v.a loodes, kus asub korruselamu). Piirkonna ärihooned on 1-2 korruselised ning ca 10 m kõrged. Keskmine krundi suurus on 3-4 ha. Käsitletavas piirkonnas ei ole välja kujunenud kindlaid ehitusjooni tänavatevõrgu suhtes.

Planeeringuala reljeef on tasane ning langeb lääne suunas (ca 4 m 345 m kohta). Maapinna absoluutkõrgus maaüksuse lääneosas on ligikaudu 68 ja idaosas 72 m.

Planeeritav ala on hoonestamata põllumaa. Olemasolev kõrghaljastus praktiliselt puudub (krundi Raja tänava poolses servas asub 2 puud).

Olemasolevatest tehnovõrkudest asuvad planeeringuala põhjaosas kesk- ja madalpingeliinid (nii õhu- kui kaabelliinid) ning krundi põhja- ja idaosas kanalisatsioonitorustikud. Elektriliinid lähtuvad Kogre (94901:005:0502) maaüksusel asuvast 15 kV Kesko-Agro alajaamast. Kanalisatsioonitorud on amortiseerunud ega tööta ning need on määratud likvideerida.

Planeeritava krundi maakasutust piirab Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee, mille kaitsevöönd vastavalt Teeseadusele (RT I 1999, 26, 655) mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Riigimaantee kuulub Maanteeameti andmetel I klassi maanteede hulka, millel on vastavalt teede- ja sideministri 28.09.1999 määrusele nr 55 “Maanteede projekteerimisnormid” 300 meetri laiune sanitaarkaitsevöönd.

Ülenurme vallal üldplaneering puudub ning Tartu linna üldplaneeringust Mäe maaüksusele otseseid piiranguid või suuniseid ei tulene.

Lähim Tartu linnaliini bussipeatus asub planeeringualast idas Ringtee tänaval (vt. kaart 2).

Planeeringuala asukoht on näidatud kaardil 1, olemasolev olukord kaardil 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud jagada Mäe maaüksus kaheksaks (8) kinnistuks, mis oma kasutamise otstarbelt jagunevad neljaks:

- Raja tn 34 – automaattankla ja üldmaa krunt, suurusega 7 010 m^2;
- Raja tn 36, Raja tn 38 ja Raja tn 40 ning Mäeotsa – ärihoonete krundid suurustega 12 102, 16 561, 12 833 ja 2 095 m^2;
- Mäe tee ja Ringtee laienduse – eraldi krundid jalg- ja sõiduteedele, millised on kavas määrata avalikult kasutatavateks teedeks (pindalad vastavalt 7 671 ja 1 912 m^2);
- Mäe alajaama – eraldi krunt komplektalajaamale suurusega 30 m^2.

3.2. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi ehitusõigusega ala on näidatud planeeringu põhikaardil suuremana kui suurim lubatud ehitusalune pindala, et jätta suurem vabadus hoonete asukoha valikuks. Kruntide hoonestusalad on seotud krundipiiride ja kavandatud sõiduteedega (vt planeeringu põhikaarti), nii et hoonestusalade omavaheline kaugus on vähemalt 14 meetrit (vastavalt Ülenurme valla 30.09.2005 ehitusmäärusele).

3.3. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on lubatud Raja tn 36, Raja tn 38 ja Raja tn 40 ning Mäeotsa kruntidel vastavalt ärimaa sihtotstarbele (Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrus nr 36) rajada kontorite, äride ja teenindusotstarbelisi ehitisi. 15% krundist Raja tn 34 on ette nähtud automaattankla rajamiseks ning 85% on määratud kasumit mitte taotlevaks üldmaaks (nt. parkide ja muruväljakute maa). Krundid Mäe tee ja Ringtee laienduse on määratud olemasolevate ja kavandatavate teede aluseks avalikult kasutatavaks transpordimaaks, sealhulgas on automaattankla teenindamiseks krundile Mäe tee ette nähtud ehitusala maa-aluse kütusemahuti rajamiseks. Mäe alajaama krunt on planeeritud tootmismaa sihtotstarbega maaks (alajaamade maa 0030).

Arvestades ümbruskonnas väljakujunenud horisontaalse iseloomuga hoonemahtusid on vertikaalsuse rõhutamiseks Raja tn 36, Raja tn 38 ja Raja tn 40 ning Mäeotsa kruntidel kavandatud hoonete kõrguseks kuni 3 korrust (v.a tehnilised rajatised).

Raja tn 34, Mäe tee ja Ringtee laienduse kruntidele hoonete ehitusõigust ei määrata (lubatud on ehitada rajatisi vastavalt planeeringu põhikaardil kajastatule).

Planeeritavast kruntide ehitusõigusest annab ülevaate tabel 1.

Tabel 1. Kruntide ehitusõigus

	Planeeringueelne krunt	**Planeeringujärgsed krundid**							
Krundi aadress	**Mäe maaüksus (94901:005:0725)**	**Raja tn 34**	**Raja tn 36**	**Raja tn 38**	**Raja tn 40**	**Mäe tee**	**Ringtee laienduse**	**Mäe alajaama**	**Mäeotsa**
Krundi pindala	60 214 m^2	7 010 m^2	12 102 m^2	16 561 m^2	12 833 m^2	7 671 m^2	1 912 m^2	30 m^2	2 095 m^2
Maakasutuse sihtots-tarve	100% M	15 % Ä, 85% Üm	100 % Ä	100 % Ä	100 % Ä	100 % L	100 % L	100 % T	100 % Ä
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-	0	3	3	3	0	0	1	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala *	-	-	4 841 m^2	6 624 m^2	5 133 m^2	-	-	30 m^2	628 m^2
Krundi suurim lubatud täisehitusprotsent	-	-	40%	40%	40%	-	-	100 %	30%
Hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus maapinnast **	-	-	korruselisus 3, kõrgus 15 m	korruselisus 3, kõrgus 15 m	korruselisus 3, kõrgus 15 m	-	-	korruselisus 1, kõrgus 4 m	korruselisus 3, kõrgus 15 m
Ehitise kasutamise otstarve	-	• kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); • muu nimeta-mata rajatis, nagu näiteks varikatus jalg-ratastele või lahtine oote-paviljon (24219).	• kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200). • kaubandus- ja teenindushooned (12300); • tänavad ja teed (21120); • toitlustushooned (12130); • büroo- ja administratiivhooned (12200);			• maanteed, tänavad, teed (21100); • kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200); • rajatis vedel- või gaasikütuse hoidmiseks (24221), ainult Mäe tee.		• kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200).	• toitlustus-hooned (12130); • büroo- ja administratiiv-hooned (12200); • kaubandus- ja teenindushooned (12300); • tänavad ja teed (21120); • kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid (22200).

* - Maksimaalne hoone ehitusalune pindala. Seda näitajat ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.
** - Maksimaalne hoone korruselisus / kõrgus maapinnast (täitmise korral kavandatud maapinnast). Neid näitajaid ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus.

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine”. Ä (002) - ärimaa ; T (003) - tootmismaa; L (007) - transpordimaa; Üm (0051) - üldmaa; M (011) - maatulundusmaa.

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga esitatavad nõuded hoonete ja piirete välisviimistlusele on antud tabelis 2. Planeeritavad hooned peavad olema mahuliselt liigendatud (vältida tuleb monotoonsete “karpmajade” teket) ning nende kavandamisel tuleb leida arhitektuurselt sobiv lahendus olemasoleva korruselamuga Eerika 90 (94901:005:0705) kinnistul.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	0°-30°
Hoonete katusekate *	plekk- ja kivimaterjalid
Hoonete välisviimistluse materjalid *	plekk-, klaas-, puit- (v.a palk) ja kivimaterjalid
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	ei määrata
Piirete kõrgus ja tüübid	kuni 2 m, võrkaed, hekk

***** - keelatud on matkivate materjalide kasutamine.

3.5. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” (RTI 2004, 75, 525).

Rajatav hoonestus peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP1 (tulekindel ehitis), mistõttu hoonestusalade sisese paigutusega tuleb tagada hoonete vahel minimaalselt 8 m ning hoonete ja krundipiiride vahel minimaalselt 4 m ulatusega tuleohutuskuja.

Käesoleva planeeringuga on vastavalt Ülenurme valla ehitusmäärusele (30.09.2005 nr 17) tagatud hoonestusala ja naaberkinnistu vahel minimaalselt 7-meetrine distants (vt. planeeringu põhikaarti – kaart 3).

3.6. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Vastavalt T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee Ilmatsalu-Uhti eelprojektile likvideeritakse Raja tänava läänepoolne mahasõit riigimaanteelt ning rajatakse planeeringuala kaguossa Ringtee 69/Jaagu (94901:005:0182) kinnistule uus ringristmik. Likvideeritava teelõigu pikkus on ca 70 m (vt. lisa 6.2. väljavõtet Ilmatsalu-Uhti eelprojektist). Kavandatud Ehitus Service’i ringteest kuni planeeritava alaga külgneva Raja tänavani on ette nähtud uus Ringtee tänavaga paralleelne kogujatee. Seoses sellega pole eelprojekti realiseerumisel enam võimalik Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaanteelt planeeringualale pääsemiseks sooritada vasakpööret.

Seoses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (Ringtee tänava) laiendamisega neljarealiseks sõiduteeks vastavalt Ilmatsalu-Uhti eelprojektile on planeeritavast Mäe kinnistust eraldatud Ringtee laienduse krunt eesmärgiga muuta see avalikult kasutatavaks transpordimaaks.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on planeeringuala põhjaosas tagatud Tartu-Viljandi maanteelt mööda olemasolevat põhja-lõuna suunalist kruusakattega teed ning Raja tänavat. Lõunaosas on juurdepääs kavandatud Ilmatsalu-Uhti eelprojektiga näidatud kogujateelt (eelprojektiga planeeritut vt ptk 2 ja lisa 6.2.).

Kogujatee lääneserva on riigimaantee eelprojektiga näidatud kergliiklusele mõeldud tee (jalgtee ja jalgrattatee laiusega 3,5 m), mida on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud jätkata ka Raja tänavale ning planeeritavaid kinnistuid teenindavate sõiduteede äärde.

Krundile Raja tn 34 ei ole lubatud rajada juurdepääsuks uut mahasõitu Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt, juurdepääs on ette nähtud kogujateelt.

Käesoleva detailplaneeringuga on kogujateelt planeeritud uus ühendustee paralleelselt planeeringueelse Mäe maaüksuse lõunapiiriga kuni läänes asuva põhja-lõunasuunalise kruusateeni. Olemasolev kruusatee on ette nähtud laiendada 5 meetrini ning katta kõvakattega. Planeeritavate kruntide lõunapiiri lähedale kavandatud ühendustee annab täiendava juurdepääsu Raja tn 36, Raja tn 38 ja Raja tn 40 ning Mäeotsa kruntidele. Uue ühendustee äärde on samuti kavandatud kergliiklustee (väiksema liikluskoormuse tõttu laius 3 m). Nimetatud uutele teedele on planeeringu-eelsest Mäe maaüksusest eraldatud transpordimaa kinnistud (Mäe tee ja Ringtee laienduse), ettepanekuga määrata need avalikult kasutatavateks teedeks (s.h riigimaantee e. Ringtee tänava laiendamiseks).

Planeeritavatele teedele on ette nähtud ehitusjärjekord. Esimeses etapis pääseb planeeritavatele kruntidele Viljandi mnt poolt mööda Raja tänavat, rekonstrueeritavat kruusateed ning kavandatavatelt uutelt siseteedelt (põhjapoolne osa kogujateest ning planeeritavate kruntide lõunapiirile kavandatud ühendustee). Teine etapp näeb ette uue ringristmiku rajamist Ringtee 69/Jaagu (94901:005:0182) kinnistule, mis on määratud ehitada välja samaaegselt Ringtee tänava laiendamise/rekonstrueerimisega ning Valga mnt ühenduse loomisega (vastavalt AS Teede Tehnokeskuse poolt 2002. a. koostatud riigimaantee T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Ilmatsalu-Uhti ristmik km 182,6-194,2 koostatud eelprojektile – töö nr 30).

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole määratud parkimiskohti, sest hoonete kasutamise sihtots-tarbed ja täpne maht ning paigutus krundil on planeeringu koostamise ajal teadmata. Iga krundi parkimiskohtade arv ja paigutus tuleb lahendada vastava krundi hoonestuskava või hoone projektiga. Parkimiskohtade arv leitakse hoone suletud brutopinna ja parkimisnormatiivi kaudu olenevalt kavandatavast ehitise liigist arvestades, et tegemist on äärelinnaga. Parklates peab iga 50 parkimiskoha kohta olema 1 koht invatranspordi jaoks. Maapealsed parklad on soovitatav jagada haljasribadega (hekkide või puudereaga) ca 20 autokohaga osadeks. Teed/tänavad on ette nähtud rajada kõvakattega.

Raja tn 34 krundile planeeritud automaattanklale on ette nähtud juurdepääs kahest suunast. Lääne pool tankimispüstakut mahub korraga liikuma üks sõiduauto (laius 3,6 m) ning ida pool 2 sõiduautot (laius 5 m), võimaldades kütust tankivast autost möödasõitu sooritada.

Lähtuvalt Maanteeameti 03.06.2005 kirjast nr 11.3-2/1100 nähakse käesoleva detailplaneeringuga ette Raja tänava suunal kergliikluse tunnel, millega on seotud kavandatavad jalgteed Raja tn 34 krundil. Tunnel hõlmab planeeritavat krunti Raja tn 34, Raja ja Ringtee tänavat ning kinnistut Raja tn 32 (79503:004:0030). Kergliikluse tunnelisse pääseb mööda kaldteid, et tagada liiklemisvõimalus kõigile kergliiklejatele. Tunneli põhimõtteline asukoht ning läbilõige on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3). Projektiga on lubatud täpsustada tunneli põhimõttelist lahendust,

sealhulgas seda, kas kasutada kaldteid ja/või treppe. Tunneli, kaldteede ja kergliiklustee Raja tn 32 krundile ehitatava osa suhtes seatakse planeeringuga tingimuseks, et olemasolevad okas- ja lehtpuuhekid peavad säilima ehitustegevuse käigus, selle tagamiseks ei tohi kaldteede/tunneli kaevik hekiga paralleelses osas hekile lähemale kui 2 m ning kergliiklustee kaevik hekile lähemale kui 1 m ulatuda. Vajaduse korral on lubatud likvideerida hekke kuni 3 m ulatuses Raja tn 32 krundi põhjapiirist lõuna suunas. Tunneli projekt tuleb kooskõlastada vastavate maaomanike ning Maanteeametiga, et tagada ühilduvus Ringtee tänava rekonstrueerimisprojektiga.

Ringtee laienduse krundi idaservas asub olemasolev bussipeatus, millest lähtuvalt on näidatud Raja tn 34 krundi kergliiklusteed (laius 3,5 m) koos ülekäiguradadega kuni Raja tn 36 ja Mäeotsa kruntideni.

Kavandatud teed ja juurdepääsud on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3).

3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal praktiliselt puudub (planeeringualal Raja tänava ääres asuvad 2 puud, mis likvideeritakse seoses kogujatee väljaehitamisega). Detailplaneeringuga on kavandatud äri- ja teeninduspiirkonna ilmestamiseks rajada mõlemale poole kogujateed (Raja tn 34, Raja tn 36 ja Mäeotsa kruntide piiride äärde) ning Raja tänava lõunaserva (Raja tn 36 ja Raja tn 38 kruntide äärde) lehtpuude rida. Raja tn 38, Raja tn 40 ja Mäeotsa kruntide lõunapiiri ning Raja tn 40 krundi läänepiiri äärde tuleb rajada puude rivi, kasutades vaheldumisi heitlehiseid ja igihaljaid liike, mis annab sügisperioodil juurde värvirikkust ning on esteetiline ka talvekuudel.

Hoonete projektidega koos kavandatavad maapealsed parklad on soovitatav liigendada ja eraldada haljastusega (puude või hekkidega).

Planeeritav kõrghaljastus on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3). Planeeritav haljastus peab olema rajatud hoonete kasutuselevõtu ajaks.

3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude liitumispunktide asukohtadest annab ülevaate kaart 5.

3.8.1. Sademevee- ja reoveekanalisatsioon

Detailplaneeringuga kavandatavate hoonete prognoositav kanaliseeritava vee hulk on ca 70 m^3 ööpäevas. Vastavalt AS Tartu Veevärk 11.02.2005 tehnotingimustele INF/177 (vt. lisa 6.5.) on planeeritavale alale kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon.

Tehnovõrkude kaardil (kaart 4) on näidatud sademevee- ning reoveekanalisatsioonitorude perspektiivsed ühenduskohad hoonestusalani. Kavandatavate torustike asukohad hoonestusalal tuleb lahendada hoonestuskava või hoone projektiga.

Planeeringuala kruntide reovee eesvooluks on Viljandi mnt kanalisatsioonitorustik De 315. Raja tänava pikendusele on planeeritud isevoolne reoveekanalisatsioonitorustik kuni Viljandi mnt

kanalisatsioonitorustikuni. Igale hoonestatavale krundile on näidatud eraldi ühendus tänavatorustikuga.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine planeeringualalt Tartu linna ühiskanalisatsioonivõrku on keelatud. Planeeringualal kogunev sademevesi on maaomaniku nõusolekul ette nähtud juhtida planeeringualast loodes Erika-Kandiküla kõrvalmaantee ääres Rätsepa kinnistul (katastritunnus 94901:005:0855) asuvasse kraavi. Kruntidel asuvatelt parklatelt ja sõiduteedelt s. h kavandatavalt automaattankla platsilt kogunev sademevesi tuleb enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist puhastada õlipüüdurite abil (tankla õlipüüduri asukoht on näidatud planeeringu tehnovõrkude kaardil – kaart 4). Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada, et kõrgematelt reljeefivormidelt valguv sademevesi juhitaks hoonetest kõrvale.

3.8.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veega varustamine on ette nähtud Raja tn 36, Raja tn 38 ja Raja tn 40 ning Mäeotsa kruntidele. Prognoositav tarbitava vee hulk on ca 70 m^3 ööpäevas. Vastavalt AS Tartu Veevärk 11.02.2005 tehilistele tingimustele INF/177 on ette nähtud planeeringuala veega varustamiseks luua olemasolevale Raja tänavale ja selle pikendusele veetorustik De 160. Ühenduspunktideks on idas Raja tn 31 kinnistu kohal Raja tänavaga ristuv vee magistraaltorustik Di 200 ning teiselt poolt Viljandi mnt ja Eerika tee ristmikul asuv veetorustik DN 100.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada erakrundile kavandatavatele torustikele isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks.

Igale krundile on kavandatud üks eraldi veeühendus peatorustikust. Detailplaneeringu põhikaardil on näidatud veetorustike perspektiivsed ühenduskohad hoonestusaladeni. Kavandatavate torustike asukohad hoonestusala siseselt tuleb näidata hoonestuskava või hoone projektiga. Mitme hoone rajamisel samale kinnistule tuleb nende veega varustamine lahendada ühe veeühenduse ja ühe veemõõdusõlme kaudu.

Tuletõrje veevarustuseks on ette nähtud rajada planeeringualale kokku 6 hüdranti, mille veevarustus tagatakse kavandatava veetorustiku baasil. Planeeritud hüdrantide paigutusel on arvestatud, et kogu ala oleks kaetud hüdrantide 90-meetrise teeninduspiirkonnaga (s.t lähimate hüdrantide omavaheline kaugus ei ületa 180 meetrit). Hüdrantide asukohad on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3).

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Detailplaneeringualal asuvad Eesti Energia AS Jaotusvõrgule kuuluvad 6 kV kaabelliinid ja 15 kV õhuliin. Õhuliini asendamiseks uue maakaabliga on ette nähtud kaablitrass piki olemasolevat sõiduteed (Raja tn). Planeeringu koostamise ajal paigaldati Ringtee 69/Jaagu kinnistu täiendavaks elektritoiteks ühendus Raja tn ääres asuvast “Kesko-Agro" alajaamast läbi planeeritava ala (paralleelselt loode- ja läänepiiriga) ja Nurmise kinnistu (94901:005:0181) kuni planeeritavast alast lõunas asuva “Jaagu” alajaamani.

Planeeringuala elektrivarustus on vastavalt Eesti Energia AS 18.02.2005 tehnilistele tingimustele nr 59084 ette nähtud “Kesko-Agro” ja ehitatava uue alajaama baasil. “Kesko-Agro” alajaam rahuldab lähimate kinnistute elektrivajaduse. Uue 10/0,4 kV komplektalajaama jaoks on Mäeotsa krundi

läänepoolse piiri äärde kavandatud Mäe alajaama krunt. Alajaama toide on ette nähtud planeeringualast lõunas Ringtee/Jaagu (94901:005:0182) kinnistul asuvast kaabelliinist, mis on ühenduses “Kesko-Agro” alajaamaga põhjas ning “Jaagu” alajaamaga lõunas.

Objektide elektrivarustuseks on kruntide piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilpideni on ette nähtud tuua olemasolevast ja ehitatavast alajaamast 0,4 kV maakaablitega.

Planeeritava ala välisvalgustus on ette nähtud rajada kõigi planeeritavat ala ümbritsevate teede äärde (vt. kaart 4) ning kruntide siseselt lahendada hoonestuskava või hoone projektiga. Kavandatav kergliikluse tunnel planeeritavast alast idas on samuti ette nähtud kuritegevuse vähendamiseks ning nähtavuse suurendamiseks valgustada. Tänavavalgustust (s.h tunneli valgustust) on lubatud täpsustada koostatava(te) projekti(de)ga.

3.8.4. Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtted AS 31.01.2005 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 3486218 on planeeringuala sideühendusega varustamiseks ette nähtud kaablikanalisatsioon Riia tänava kaablikanalisatsioonist kuni planeeringualani (kaabli pikkus planeeritava alani ca 675 m). Täiendavad võimalikud liitumispunktid asuvad Raja tn 32 kinnistu idaservas (kaabli pikkus planeeritava alani ca 280 m) ja Tartu-Viljandi mnt ääres Tõnissoni maja kinnistu (94901:005:0582) idapoolse piiri ääres (kaabli pikkus planeeritava alani ca 145 m).

Planeeringu põhikaardil on näidatud kõik sideühenduse võimalused Raja tn 34, Raja tn 36, Raja tn 38 ja Raja tn 40 ning Mäeotsa kruntideni. Sideühenduse võimalikud liitumispunktid on ära toodud tehnovõrkude ülevaateskeemil (kaart 5).

3.8.5. Gaasivarustus

Vastavalt GS Temo OÜ 18.02.2005 projekteerimistingimustele Mäe kinnistu detailplaneeringu koostamiseks on planeeritavate Raja tn 36, Raja tn 38 ja Raja tn 40 ning Mäeotsa kruntide gaasivarustus ette nähtud Raja tänava olemasolevast B-kategooria gaasitorustikust DN 63, millest lähtuvalt on planeeritud gaasitorustik kõigi nelja planeeritud hoonestusalani. Kavandatava gaasitorustiku ühenduspunkti asukoht on näidatud kaardil 4 (koordinaadid Tartu linna kohalikus süsteemis on x = 6060,62 ja y = 6986,8). Antud punktist on võimalik rakendada koguvõimsust maksimaalselt 300 nm^3/h.

3.8.6. Soojavarustus

Vastavalt AS Eraküte 09.02.2005 projekteerimistingimustele nr 09 on planeeringualale kavandatavate hoonete soojaga varustamine ette nähtud kahe liitumispunkti abil Raja tänava kaugküttetorustikust. Kavandatavad küttetorud on paigutatud planeeritavate krundipiiride äärde, jäädes enamasti avalikult kasutatavale transpordimaale, aga ka Raja tn 36 ja Raja tn 38 kruntidele. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada soojatorudele isiklik kasutusõigus torustike valdajale.

Vajalike torustike asukohad planeeringualal tulevaste hoonete ühendamiseks tuleb lahendada hoonestuskava või hoone projektiga.

3.8.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3). Tabelis 3 on toodud rajatavate tehnovõrkude ligikaudsed pikkused.

Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Madalpingekaabel	945
Valgustuskaabel	1240
Kõrgepingekaabel	225 (305)
Sidekanalisatsioon	1200 (2180)
Veetoru	1020 (1365)
Reoveekanalisatsiooni toru	850 (1100)
Sademevee kanalisatsiooni toru	1075 (2005)
Gaasitoru	515 (590)
Soojatoru	950

Märkus. Tabelis toodud pikkused on antud planeeringuala ulatuses. Sulgudes on toodud tehnovõrgu ligikaudne kogupikkus kuni planeeringualast kaugemale jäävate liitumispunktideni.

3.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb igal krundil koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, konteinerid tuleb paigutada asukohta, kus neile on kerge ligi pääseda jäätmete äravedu teostaval mootorsõidukil. Prügikonteinerite asukohad näidata ära hoonestuskava või hoone projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Tulenevalt suure liiklussagedusega maantee lähedusest on käesoleva planeeringuga ette nähtud kõrghaljastuse rida hoonestusalade ja maantee eraldamiseks ning liiklusest tulenevate kahjulike mõjude mõningaseks leevendamiseks (müra, tolm, heitgaasid, vähene visuaalne esteetilisus).

Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müritaseme mõõtmise meetodid” tuleb planeeringuga kavandatud tegevusi käsitleda III kategooria ehk segaalana (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted), kus müra taotlustase on päeval 60 dBA ja öösel 50 dBA. Aastal 2005 on Ringtee tänava ööpäevane liiklussagedus planeeringualaga külgnevas lõigus ligikaudu 12 000 sõidukit, 20 aasta perspektiivis see näitaja hinnanguliselt kahekordistub. Müraarvutuste põhjal on sellise liiklussageduse juures müra taotlustase tagatud alates 70 meetri kauguselt planeeritavast rekonstrueeritavast Ringtee tänavast, nimetatud distants on tagatud ka Raja tn 36 ja Mäeotsa kruntide hoonestusalade idapiiri paigutamisega. Automaattanklas (Raja tn 34 krundil) viibivad inimesed lühiajaliselt ning sisuliselt on tegu liikluse ja liiklusmaa ühe osaga, mistõttu selles osas planeeringuga müranõudeid ei määratleta. Sellest lähtuvalt võib öelda, et planeeringuala müratase on rahuldav ning puudub vajadus täiendavate müra vähendamise meetmete järele.

Planeeritava ala idaossa krundile Raja tn 34 kavandatud automaattankla eeldatav summaarne laadimiskäive on suurem kui 2000 m^3 aastas. Sellest lähtuvalt tuleb vastavalt Välisõhu kaitse

seadusele (RT I 2004, 43, 298) ja Keskkonnaministri 02.08.2005 a. määrusele nr 101 (Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba) enne tankla rajamist taotleda välisõhu saasteluba.

3.10. Servituudid ja kitsendused

Ülenurme Vallavalitsuse nõudel on kõikidel ärimaa sihtotstarbega kinnistutel kohustus proportsionaalselt oma kinnistu suurusele osaleda kergliiklustunneli ning kõigi planeeritud teede väljaehituses.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt tabelile 4.

Tabel 4. Servituut

Teeniv kinnisasi/isik	**Valitsev kinnisasi/isik**	**Servituut**
Raja tn 32, Raja tn 34, riigimaa Ringtee ja Raja tänava ulatuses	kohalik omavalitus (Tartu linn/Ülenurme vald)	kergliikluse tunneli / juurdepääsu servituut
Ringtee 69/Jaagu, Ringtee tn 71, Ringtee tn 73b, Ringtee tn 73a, Ringtee tn 75b, Ringtee tn 75c, Ringtee tn 75d, Riia tn 179a	Raja tn 34, Raja tn 36, Raja tn 38, Raja tn 40, Mäe tee, Ringtee laienduse, Mäe alajaama, Mäeotsa	juurdepääsu servituut (kavandatava kogujateeni)

Planeeritav kergliikluse tunneli servituut on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kõigile uutele tehnovõrkudele, mis ei teeninda kinnistut, millel ta asub (s.h Mäe tee ja Ringtee laienduse kruntidel), seada liinide ja torustike valdajatele isiklik kasutusõigus.

Planeeritava ala idaosas asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt (Ringtee tänav), mille kaitsevöönd vastavalt Teeseadusele (RT I 1999, 26, 377) mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Teekaitsevöönd kitsendab maakasutust Ringtee laienduse ja Raja tn 34 kruntidel.

Vastavalt Maanteeameti andmetele kuulub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee I klassi maanteede hulka, mille sanitaarkaitsevöönd vastavalt teede- ja sideministri 28.09.1999 a. määrusele nr 55 on 300 meetrit. Sanitaarkaitsevööndisse jäävad planeeritaval alal kogu ulatuses Raja tn 34, Raja tn 36, Raja tn 38, Ringtee laienduse ja Mäeotsa ning osaliselt Raja tn 40 ja Mäe tee krundid.

Kavandatavatele uutele teedele ja Ringtee tänava laiendusele on moodustatud eraldi transpordimaa krundid – Mäe tee ja Ringtee laienduse. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetatud kruntide määramiseks avalikult kasutatavateks teedeks.

Planeeringuga tehtavate kitsenduste ja seatavate isiklike kasutusõiguste ettepanekud on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 3).

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Krundi piiretena on lubatud kasutada traatvõrgust tarasid ning taimmaterjalist hekke kõrgusega mitte üle 2 m. See tagab visuaalse avatuse ning hea vaadeldavuse kogu planeeringuala ulatuses, vähendades sellega ka kuritegevuse ohtu. Planeeritav tänava- ja tunnelivalgustus aitab kaasa nähtavuse suurendamisele ning seeläbi ka kuritegevuse vähendamisele.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Kavandatava kogujatee ühendamine Mäe maaüksuselt Lõunakeskuse ringristmikuga tuleb täiendavalt kooskõlastada OÜ Lõunakeskusega koos kogujatee kasutamiskorra kokkuleppimise ja vastavate servituutide seadmisega. Planeeringuga on ette nähtud ehitusjärjekord hoonetele ja rajatistele. Planeeritavad sõiduteed ehitatakse välja kahes etapis. Esimese etapi teed ehitatakse välja enne hoonete ehitusloa väljastamist ning teine etapp samaaegselt Ringtee tn rekonstrueerimise ja Valga maantee ühenduse loomisega (vt. täpsemalt punkt 3.6).

Jalakäijate tunneli ehitamiseks on vajalik Raja tn 32 (79503:004:0030) kinnistu omaniku nõusolek. Tunneli, kaldteede ja kergliiklustee Raja tn 32 krundile ehitatava osa suhtes seatakse planeeringuga tingimuseks, et olemasolevad okas- ja lehtpuuhekid peavad säilima ehitustegevuse käigus, selle tagamiseks ei tohi kaldteede/tunneli kaevik hekiga paralleelses osas hekile lähemale kui 2 m ning kergliiklustee kaevik hekile lähemale kui 1 m ulatuda. Vajaduse korral on lubatud likvideerida hekke kuni 3 m ulatuses Raja tn 32 krundi põhjapiirist lõuna suunas. Tunneli projekt tuleb kooskõlastada vastavate maaomanike ning Maanteeametiga, et tagada ühilduvus Ringtee tänava rekonstrueerimisprojektiga.

Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks planeeritavatel kruntidel on Raja tänava, kergliiklustunneli ja siseteede olemasolu, mille väljaehitamise kohustust ei võta enda peale Ülenurme Vallavalitsus. Nimetatud rajatiste väljaehitamise kohustus on igakordsetel planeeritavate kruntide omanikel, kusjuures väljaehitamine peab toimuma terviklikult ning selle finantseerimine jaotuma proportsionaalselt kinnistute pindaladele igakordsete krundiomanike vahel, kuna rajatised teenindavad kõiki planeeritud krunte. Kirjalikul kokkuleppe/kooskõlastuse saamisel Maanteeametiga on lubatud kergliiklustunneli rajamine siduda ka Ringtee tänava rekonstrueerimisega. Tankla rajamise eelduseks on välisõhu saasteloa olemasolu. Planeeritaval alal koguneva sademevee ära juhtimiseks Rätsepa kinnistule (94901:005:0855) on vaja taotleda selle omaniku nõusolek.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Tabel 4. Kooskõlastused

Koos-kõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
21.04.2005	AS Tartu Veevärk	Kooskõlastatud	Peeter Pindma arendusjuht
22.04.2005	Elion Ettevõtted AS	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Valdur Lints sideliiniinsener
25.04.2005	Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkond	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.	Taivo Huik juhtivspetsialist
30.05.2005	Tartumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud märkusega: Hoonete tulepüsivusklass peab olema TP1.	Pjotr Vorobjov peainspektor
03.06.2005	Tartumaa Keskkonnateenistus	Kooskõlastatud märkusega: Sademevee juhtimiseks Rätsepa kinnistul (eramaa) olevasse kraavi (kaart 5) on vajalik maaomaniku nõusolek.	Jalmar Mandel juhataja
04.08.2005	Tartu Teedevalitsus	Kooskõlastatud liiklusskeem Tartu Teedevalitsusega	Jüri Tomson juhataja asetäitja
09.08.2005	Maanteeameti planeeringute osakond	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Tunneli asukoht täpsustatakse projektiga. 2. Ülenurme vald tagab planeeringu-kohaste teede ja trasside väljaehitamise enne ehituslubade väljastamist (ehitusseaduse § 13).	Raul Vibo osakonna juhataja
11.08.2005	GS Temo OÜ	Kooskõlastatud nr 27	Heigo Rästas juhataja
16.08.2005	AS Eraküte Tartu osakond	Kooskõlastatud nr 424	Leo Susi juhataja
22.11.2005	Ringtee tn 71 omanik, AS Eesti Statoil	Kooskõlastatud nr 366 tingimusel, et enne alternatiivse variandina ette nähtud sidekaablikanalisatsiooni rajamist sõlmib arendaja Ringtee 71 krundi omanikuga tehnorajatisele isikliku kasutusõiguse lepingu.	Helle Kirs juhatuse liige
13.12.2005	Ringtee 69/Jaagu jt naaberkinnistute omanik, OÜ Lõunakeskus	Kooskõlastatud nr 29 järgmistel tingimustel: 1. Lõunakeskuse uus ringristmik rajatakse kooskõlastatava detailplaneeringuga määratud asukohta pärast Maanteeameti poolt kavandatava Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee rekonstrueerimist Ilmatsalu ristmikust Uhti ristmikuni kilomeetritel 182,6 kuni 194,2 vastavalt eelprojektile, mille koostas AS Teede Tehnokeskus (töö nr 30; 2002. a.).	Jaan Lott juhatuse liige

		2. Kogujatee (DP Mäe tee) ühendamine Mäe maaüksuselt Lõunakeskuse ringristmikuga kooskõlastatakse OÜ Lõunakeskusega täiendavalt koos kogujatee kasutamiskorra kokkuleppimise ja vastavate servituutide seadmisega.	
14.02.2006	Tartu Linnavalitsus	Planeeringuga anda lahendus jalakäijate tunneli või estakaadi projekteerimiseks ja püstitamiseks	Laine Jänes linnapea Jüri Mölder linnasekretär
10.03.2006	Raja tn 32 omanik, Tartu Ülikool	Kooskõlastan	Riho Illak Tartu Ülikooli haldusdirektor
31.03.2006	Ülenurme Vallavalitsus	Vastu võetud 31. märtsi 2006. a korraldusega nr 113	Aivar Aleksejev vallavanem
30.05.2006	Ülenurme Vallavolikogu	Kehtestatud 30. mai 2006. a otsusega nr 53	Heiki Sarapuu vallavolikogu esimees

5. GRAAFILINE OSA

5.1. Situatsiooniskeem M 1:5000

5.2. Olemasolev olukord M 1:1000

5.3. Planeeringu põhikaart M 1:1000

5.4. Tehnovõrkude kaart M 1:1000

5.5. Tehnovõrkude ülevaateskeem M 1:2500

6. PLANEERINGU LISAD

6.1. Ülenurme Vallavalitsuse 18.11.2004 korraldus nr 528 “Räni küla Mäe maaüksuse (94901:005:0725) detailplaneeringu algatamine (18.11.2004).

6.2. Väljavõte Riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Ilmatsalu-Uhti eelprojektist, km 182,6-194,2 (14.10.2004).

6.3. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 3486218 (31.01.2005).

6.4. Eraküte AS projekteerimistingimused nr 09 (09.02.2005).

6.5. Tartu Veevärk AS tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks nr INF/177 (11.02.2005).

6.6. GS Temo OÜ projekteerimistingimused (18.02.2005).

6.7. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkond tehnilised tingimused nr. 59084 (18.02.2005).

6.8. Tartu Teedevalitsuse tingimused detailplaneeringule nr. 7.4/79 (25.02.2005).

6.9. Maanteeameti projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 11.3-2/219 (25.02.2005).

6.10. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastuskiri nr 41-12-3/2597 “Mäe maaüksuse detailplaneering” (03.06.2005).

6.11. Maanteeameti kiri nr 11.3-2/1100 “Kooskõlastusest” (03.06.2005).

6.12. Tartu Teedevalitsuse kooskõlastuskiri nr 7.4/653 “Mäe maaüksuse detailplaneering” (04.08.2005).

6.13. Koopia planeeringu põhikaardile (20.07.2005) kantud Tartu Teedevalitsuse ning Maanteeameti kooskõlastustest.

6.14. Koopia planeeringu põhikaardile (26.05.2005) kantud Tartumaa Päästeteenistuse kooskõlastusest.

6.15. Koopia planeeringu tehnovõrkude kaardile (20.07.2005) kantud AS Eraküte ning GS Temo OÜ kooskõlastustest.

6.16. Koopia planeeringu tehnovõrkude kaardile (20.04.2005) kantud AS Tartu Veevärk kooskõlastusest.

6.17. Koopia planeeringu tehnovõrkude kaardile (22.04.2005) kantud Elion Ettevõtted AS ning Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna kooskõlastustest.

6.18. Ülenurme Vallavalitsuse 29.08.2005 kiri nr 7-8/435 “Mäe maaüksuse detailplaneering” (29.08.2005).

6.19. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 03.10.2005 kiri nr 9-1.3/DP-05-069 “Ülenurme valla Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine” (03.10.2005).

6.20. Ülenurme Vallavalitsuse 25.10.2005 kiri nr 7-8/592 “Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringust” (25.10.2005)

6.21. Tartu Ülikooli 21.11.2005 kiri nr 6.1-13/DH-20795 “Ülenurme valla Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastusest” (21.11.2005)

6.22. Dots. Ain Raali 17.11.2005 kiri TÜ Haldusosakonnale “Arvamus tunneli rajamise kohta TÜ farmaatsia instituudi katsebaasi territooriumile” (17.11.2005)

6.23. Koopia AS Eesti Statoili kooskõlastusest nr 366 (22.11.2005)

6.24. Väljavõte riigimaantee T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ilmatsalu-Uhti eelprojektist (M 1:5000), saadetud Toner-Projekt OÜ poolt (29.11.2005)

6.25. OÜ Lõunakeskuse 13.12.2005 kooskõlastus nr 29

6.26. Tartu Linnavalitsuse 14.02.2006 korraldus nr 253 “Ülenurme vallas Räni külas asuva Mäe maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine” (14.02.2006).

6.27. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 16.02.2006 kiri nr 9-1.3/DP-05-069 “Ülenurme valla Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu kooskõlastamine” (16.02.2006).

6.28. Ülenurme Vallavalitsuse 31. märtsi 2006. a korraldus nr 113 “Räni küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine” (31.03.2006).

6.29. Väljavõte ajalehest Postimees teatega Mäe maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmisest (04.04.2006).

6.30. Ülenurme Vallavolikogu 30. mai 2006. a otsus nr 53 “Räni küla Mäe kinnistu detailplaneeringu kehtestamine” (30.05.2006).