



Kobras OÜ  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2021-074  
Juuli 2022

Huvitatud isik: Eesti Maaülikool

**F. R. KREUTZWALDI TN 62 KRUNDI**  
**DETAILPLANEERING**  
**SELETUSKIRI JA JOONISED**

Juhataja:

Erki Kõnd

Vastutav spetsialist:

Teele Nigola

*Volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

*Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7*

Maastikuarhitekt:

Priit Paalo

*Volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Kontrollija:

Silvia Türkson

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn, F. R. Kreutzwaldi tn 62  
X= 6475600, Y= 657190

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundi detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, F. R. Kreutzwaldi tn 62 (79301:001:0861)
TÖÖ EESMÄRK:	Töö eesmärgiks on F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundile määrata ehitusõigus õppekompleksi ja loomakliiniku laiendamiseks ning arendamiseks. Planeeritava ala suurus on <i>ca</i> 7,5 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>Eesti Maaülikool</b> Registrikood 74001086
Kontaktisik:	<b>Rauno Sirel</b> , arendusjuht <a href="mailto:rauno.sirel@emu.ee">rauno.sirel@emu.ee</a>
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	<b>Tartu Linnavalitsus</b> Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoja plats 3, 51003 Tartu <b>Liis Randmets</b> , planeerija Tel 736 1253 <a href="mailto:liis.randmets@tartu.ee">liis.randmets@tartu.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht / planeeringu koostaja:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312, 518 7602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostaja:	<b>Priit Paalo</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0312 <a href="mailto:priit@kobras.ee">priit@kobras.ee</a>
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Erki Kõnd</b> - projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	<b>Silvia Türkson</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitse järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## SISUKORD

<b>1.PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD</b>	
<b>PLANEERINGU ALGATAMISEL</b>	<b>6</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
<b>2.OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>6</b>
2.1. ÜLDINE INFO .....	6
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	8
<b>3.PLANEERIMISETTEPANEK</b>	<b>10</b>
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	10
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	10
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	10
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	13
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	13
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....	14
3.7.1. VEEVARUSTUS .....	14
3.7.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON .....	14
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS .....	15
3.7.4. SIDEVARUSTUS.....	15
3.7.5. SOOJUSVARUSTUS.....	15
3.8. VERTIKAALPLANEERIMINE .....	16
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	16
3.10. SERVITUUTIDE VÕI SUNDVALDUSTE SEADMINE.....	16
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	17
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	17
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	17

#### 4.KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

18

##### JOONISED (DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA):

Joonis 1. Asendisplaan M 1:5000;

Joonis 2. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:500;

Joonis 3. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500;

Joonis 5. Tehnovõrkude joonis M 1:500;

Joonis 6. Planeeringu 3D illustratsioonid.

# 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING ~~PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL~~

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 24.08.2021 korraldus nr 935 „F. R. Kreutzwaldi tn 62 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ning selle lisa.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele.

Planeeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundile kõrghariduse õppekompleksi ja loomakliiniku laiendamiseks ning arendamiseks.

~~F. R. Kreutzwaldi tn 62 kinnistu omanik on Eesti Maaülikool.~~

## 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu Linnavalitsuse 24.08.2021 korraldus nr 935 „F. R. Kreutzwaldi tn 62 detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ning selle lisa;
- ~~• Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering aastani 2030+” (algatamisel kehtinud);~~
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+” (hetkel kehtiv);

## 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i poolt veebruaris 2021 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „F. R. Kreutzwaldi tn 62 geodeetiline mõõdistus” mõõtkavas 1:500 (töö nr 2021-046). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. NB! Mõõdistatud ca 25 cm lumikattega.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

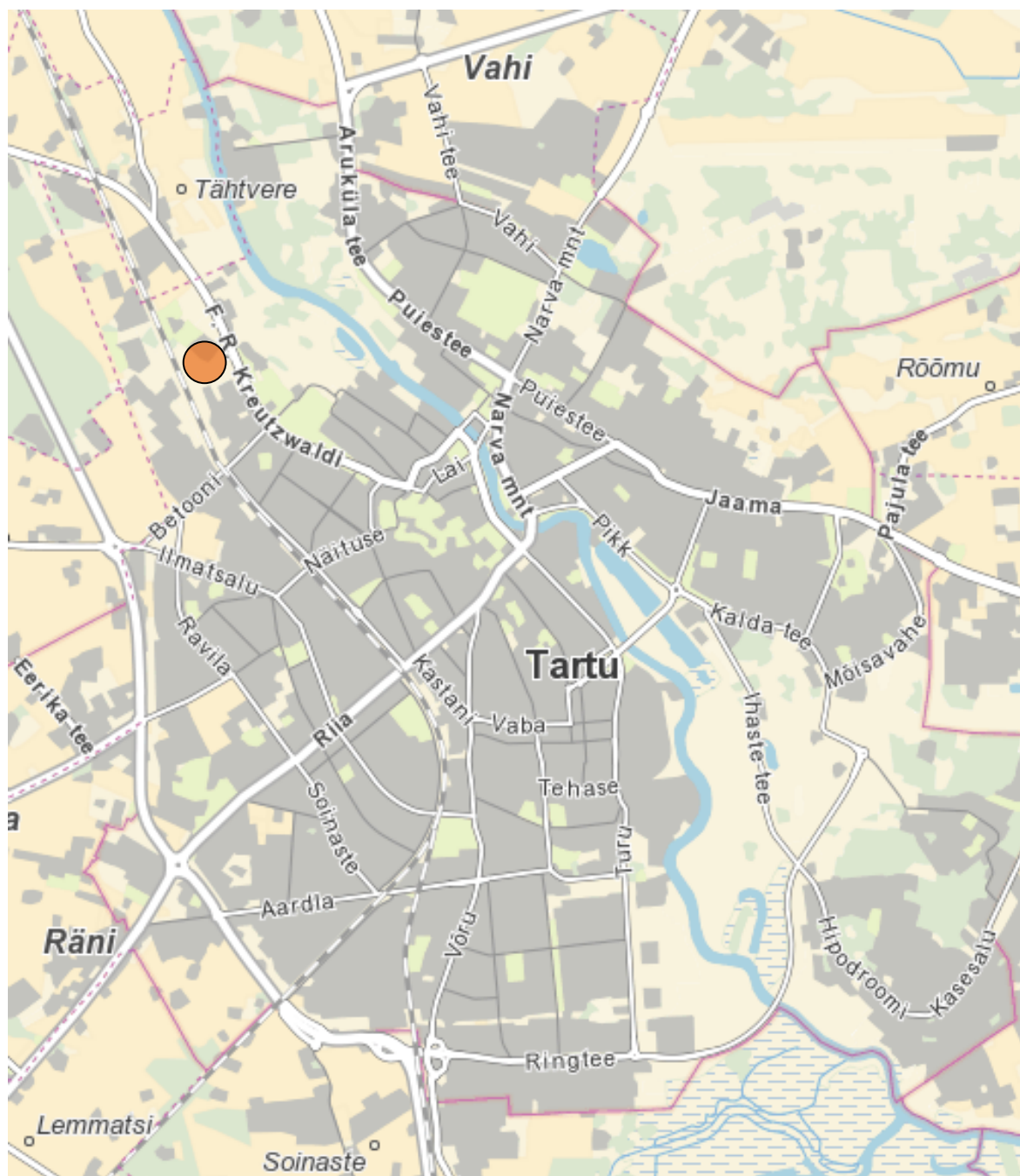
### 2.1. ÜLDINE INFO

Planeeringuala paikneb Tartu linna loodeosas, Tähtvere asumis F. R. Kreutzwaldi tänava ääres.

Ala on tasase reljeefiga. Piirkonna maapinna kõrgused jäävad absoluutkõrguste 49.00 ja 51.00 vahemikku. Maa-ameti mullastikukaardi andmetel asub planeeringuala kahkjate leetunud muldade piirkonnas. Krundil asub ehitisregistri andmetel 8154 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kahekorruseline Eesti Maaülikooli loomaarstiteaduskonna

hoone koos selle juurde kuuluva asfaltkattega parkimisala, juurdepääsude ja manööverdusplatsiga. Lisaks on alal ka asfaltkattega jalgteed. Suures ulatuses on F.R. Kreutzwaldi tn 62 krunt kaetud heintaimedega, lisaks paiknevad alal üksikud suured puud. Krundi olemasoleva kõrghaljastuse maht (võrade projektsioon maapinnal) on ligikaudu 5 400 m<sup>2</sup>. Planeeringualal asub kohaliku geodeetilise põhivõrgu punkt nr 19385.

Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on ca 7,5 ha. Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.



**Skeem 1.** Planeeringuala asukoht Tartu linnas. Asukoht on tähistatud oranži ringiga. Aluskaart: Maa-amet.

## 2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Detailplaneeringu koostamine on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Nii algatamisel kehtinud kui ka Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub F.R. Kreutzwaldi tn 62 krunt maa-alal, mille juhtotstarve on kõrgharidusasutuse maa, mis on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone või rajatise maa-ala. Piirkond on kavandatud tervikuna Eesti Maaülikooli õppe- ja teadushoonete maa-alaks. Ala toetav otstarve võib olla toitlustusasutuse maa.

Planeeritav ala piirneb transpordimaadega F.R. Kreutzwaldi tänav T19, T62, T61 ja Vaksali tn T61 ning ühiskondlike ehitiste maaga F.R. Kreutzwaldi tn 62d. Krundile on olemas kaks juurdepääsu F.R. Kreutzwaldi tänavalt.

Planeeringualasse on täielikult hõlmatud (vastavalt Maa-ameti andmetele) krundid:

- F. R. Kreutzwaldi tn 62 (100% ühiskondlike ehitiste maa, katastritunnus 79301:001:0861);
- F. R. Kreutzwaldi tänav T62 (100% transpordimaa, katastritunnus 79501:002:0510).

Planeeringualasse on osaliselt hõlmatud (vastavalt Maa-ameti andmetele) krunt:


- F. R. Kreutzwaldi tänav T19 (100% transpordimaa, katastritunnus 79501:002:0031);

Alal kehtib hetkel aastast 1991 EPA Tähtvere kompleksi detailplaneering, millega nähti F.R. Kreutzwaldi tn 62 krundile ette EPA Veterinaaria kateeder.

Planeeringuala asub piirkonnas, kuhu tänaseks on koondunud mitmed Eesti Maaülikooli õppehooned. Ala lähimas naabruses põhja pool Maaülikooli endine peahoone, kus täna tegutseb Tartu Waldorfgümnaasium. Teine lähim naaber lõuna suunas on AS Tartu Näitused näitusehallid koos suure näituste välialaga. Krundi naabruses asub veel mitmeid Maaülikooli õppehooneid, muu hulgas spordihoone ja ühiselamu. Lääne suunas teisel pool raudteed asuvad mitmed tootmishooned. Planeeringualast teisel pool Kreutzwaldi tänavat on mõned ühepereelamud.

Lähipiirkonna kruntide täisehitusprotsendid jäävad ligikaudu vahemikku 10 % (F. R. Kreutzwaldi tn 64) – 30 % (F. R. Kreutzwaldi tn 56). Naabruses asuva F. R. Kreutzwaldi tn 60 täiehitusprotsent jääb küll alla 10 %, kuid see on tingitud krundi otstarbest, mis nõuab suuri tühje alasid välinäituste korraldamiseks. Lähipiirkonnas on enamjaolt 1- kuni 5-korruselised hooned. Mitteeluhoonete korruselisus on enamjaolt 3 kuni 5 korrust ning eluhoonetel 1-2 korrust. Planeeringuga kavandatav krundi täisehitus (ca 30 %) ning ehitusõigus sobituvad piirkonnas väljakujunenud olukorraga.

Planeeritud hoonete maksimaalseks korruselisuseks on kavandatud 4, mis on vastavuses üldplaneeringuga.

Planeeringuala naabruses kehtestatud detailplaneeringute hoonestusalad ja ehitusõiguse põhinäitajad on esitatud joonisel 2 

Detailplaneeringuga kavandatava ruumilise arengu eesmärgiks on luua piirkonda väärtustav ning kaasaegne ja atraktiivne linnaruum, mis tagab meeldiva ja motiveeriva keskkonna kõrghariduse omandamiseks. Käesolevas planeeringus kavandatakse õppekompleksi juurde vabaaja tegevusteks mõeldud puhkeala ning katusealused



jalgrattaparklad, mis soodustavad nii õpilaste hulgas kui ka Tartu linnas tervikuna jalgrattaliikluse kasutamist. Selle toetamiseks on planeeringualal lahendatud ka jalg- ja jalgrattateede võrgustik.

Hoonestusaladel A ja C on lubatud püstitada kuni 3 hoonet, et võimaldada vajadusel lisaks põhihoonele ka teenindavate hoonete (prügimaja jms) rajamine. Hoonestusalale B on lubatud püstitada kuni 7 hoonet, et tagada veterinaar keskuse arenguks vajalike erinevate funktsioonidega hoonete (metsloomakliinik, uuringute keskus, biojäätmete hoone jms) rajamise võimalus. Samuti on vajalik rajade teenindavaid hooneid nagu tehnika garaaž jne.

Planeeringuala on hästi ühendatud Tartu linna ühistranspordivõrguga. Lähimad bussipeatused asuvad planeeringualal – „Zoomeedikum“ (krundil F. R. Kreutzwaldi tänav T62) ning vahetus läheduses Kreutzwaldi tänava ääres (peatused „Metsamaja“).

Planeeringualal asub mitu olemasolevat tuletõrje kustutusvee hüdranti.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

Detailplaneeringuga kavandatakse F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundil paikneva kõrgkooli õppekompleksi ja loomakliiniku laiendamist ning arendamist.

Hoonestusalal A on kavas laiendada olemasolevat hoonet nii õppetöös kui ka veterinaarkliiniku tarbeks vajalike ruumide osas. Hoonestusalale B on planeeritud rajada mitmed loomade raviks ning terviseuuringute jaoks mõeldud hooned ja rajatised. Samuti lao ning garaaži funktsiooniga hooned erineva ladustamisvajaduse katmiseks ning tehnika (treilerid, erinevad mootorsõidukid jms) hoiustamiseks. Lisaks ka hoone biojäätmetele ning suur koppel. Hoonestusalale C on planeeritud uus õppehoone.

#### 3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Uute kruntide moodustamist planeeringuga ei kavandata. F. R. Kreutzwaldi tn 62 (POS 1) krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% teadus- ja kõrgharidusasutuste maa. F. R. Kreutzwaldi tänav T62 (POS 2) krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% tee ja tänava maa ning sinna ehitusõigust ei määrata.

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

#### 3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeringuga on F. R. Kreutzwaldi tn 62 (POS 1) krundile kavandatud kolm hoonestusala. Hoonestusalad on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult valida hoone lõplikku asukohta. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel asukohas, kus see on oluline tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on kõikidele hoonestusaladele järgmised:

- 12634 Ülikooli, rakenduskõrgkooli õppehoone;
- 12635 Teadus- ja metoodikaasutuse hoone;
- 12646 Veterinaarkliinik;

Linn võib lubada täiendavalt otstarbeid, mis vastavad üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

Rajatisi (katusega jalgrattaparkla jne) võib rajada väljaspoole hoonestusala.

Planeeritud hoonestusalad on esitatud põhijoonisel.


#### 3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Tabelis 1 on esitatud olulisemad arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele.

Hoonestusala C parima lahenduse saavutamiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus.

Planeeritud jalgrattaparklad peavad olema katusega ning sobitume hoonete arhitektuuriga. Jalgrattaparkla peab asuma kõigi üldkasutatavate hoonete sissepääsude lähistel.

**Tabel 1.** Arhitektuurinõuded ehitistele

<b>Hoonete välisviimistluse materjalid</b>	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid ning plastmass. Lubatud katusekattematerjalid määratakse projekteerimisel.
<b>Hoonete ehitusjoon</b>	Ei määrata. 
<b>Hoone ±0.00 kõrgus (abs)</b>	±0.00 = 51.00. Vajadusel võib hoone ±0.00 kõrgust täpsustada projekteerimisel.
<b>Hoonete katusekalle</b>	Hoonestusala A – 0 kraadi. Hoonestusala B – lahendatakse projekteerimisel. Hoonestusala C – 0 kraadi.
<b>Piirded*</b>	Piirded ei ole lubatud. Välja arvatud hoonestusala B piirkonnas põhijoonisel märgitud ulatuses. Rajatav piire peab sobituma hoonete arhitektuuriga ning olema läbipaistev. Põhjendatud vajadusel (ravitavate loomade rahu jms huvides) ja ulatuses võib rajada läbipaistmatut piiret.

\* Hoonestusala B territooriumil peavad olema tagatud bioohutuse nõuded. Kliinikus viibivad loomad võivad olla nõrgestatud immuunsussüsteemiga, mistõttu võivad nad antud territooriumi riskasutusel saada nakkuseid. Tuleb vältida ka vastupidist olukorda, kus ravil olev nakkusohtlik loom nakatab antud alal liikuvaid võõraid loomi. Samuti on ala eraldamisega (piiretega) tagatud ohutus, et kogemata lahti pääsenud loomad ei jookseks tänavale või raudteele. Ravil olevate loomade rahu, heaolu ja ravi õnnestumise huvides tuleb vältida kõrvaliste inimeste sattumine alale.

### 3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Alale säilib olemasolev juurdepääs F. R. Kreutzwaldi tänavalt ning F. R. Kreutzwaldi tänav T62 kaudu. Planeeringualal on lahendatud sõiduteed, parkimine ning jalgteede võrgustik. **Juurdepääsude osas säilivad nii sisse- kui väljasõitudel parem- ja vasakpöörde võimalused.** Täiendavalt on kavandatud perspektiivne ~~avakoridor~~, et tulevikus oleks võimalik tagada ühendus Vaksali tänav T61 krundiga. Hoonestusala B piirkonna liikluslahendus on lahendatud läbisõidetavana ning ümberpöördeplatsiga, et tagada ala mugav ja turvaline teenindamine erinevate veokitega. Kogu krundisise autoliiklus on kavandatud kahesuunalisena.

**Planeeritud tänavaruumi mõõtmed on esitatud põhijoonisel asuvatel lõigetel.**

Autode parkimisarvutuse puhul ei saa lähtuda täielikult standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad", kuna planeeritavad hooned on väga suures ulatuses selliste funktsioonidega (veterinaaria, loomakasvatus), mida EVS

Joonisel oleks nagu uus juurdepääs planeeritud autole?

ei käsitle. Vastavalt Tartu linna ligipääsetavuse uuringule on parkimiskohtade vajadus planeeringualal 100% normist.

Hetkel on alal ca 8 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kahekorruselise hoone kohta ligikaudu 70 parkimiskohta. Planeeringuga kavandatakse ehitisealust pinda 21 500 m<sup>2</sup>. Oluline on asjaolu, et suur enamus parkimiskohtade vajadusest on seotud hoonestusaladele A ja C kavandatavaga. Hoonestusalale B on kavandatud loomade ning nende hooldajatega seotud tegevus, mille reaalne parkimisvajadus on suurusjärgus 10 kohta. Senisele kasutuskogemusel põhinev ning hoonestusalade A (kõrgkooliga seotud pinna suurus ca 12 000 m<sup>2</sup>) ja C (ca 12 000 m<sup>2</sup>) osas standardile EVS 843:2016 tuginev parkimiskohtade vajadus on esitatud tabeli 2. Kogu parkimine tuleb lahendada krundisisiselt ning parklad peavad olema liigendatud kõrghaljastusega.

**Tabel 3.** Autode parkimisarvutus

Planeeritud hoonestusala	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: brutopind / normatiiv	Normatiivsed/ planeeritud parkimiskohad
A	Korruselamute ala (kõrgkool) 1/200	12 000 / 120 = 100	100
	Veterinaarkliinik	Hinnanguline	15
B	Veterinaarkliinik	Hinnanguline	10
C	Korruselamute ala (kõrgkool) 1/200	12 000 / 120 = 100	100
		KOKKU	225 Planeeritud <b>229</b>

Mitte planeerida üle normi

Hetkel on Eesti Maaülikooli Kreutzwaldi tn 62 õppekompleksis õppekord ja ruumikasutus selline, et maksimaalselt saab kompleksis viibida 550 õpilast. Arvestades tuleviku laienemisperspektiivi, võib see number olla ligikaudu 825 õpilast. Vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" on tabelis 3 esitatud jalgrataste parkimiskohtade arvutus. Jalgrataste parkimiseks on kavandatud varjualusega alad. Soovituslik on planeeringuala ühendada Tartu rendirataste võrgustikuga.

**Tabel 3.** Jalgrataste parkimisarvutus

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: õpilane / normatiiv	Normatiivsed/ planeeritud parkimiskohad
POS 1	Keskuse klass: mujal (kõrgkool) 1/5	825/5=165	170 Planeeritud 170

Tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritud elektriauto parkimis- ja laadimiskoht ning laadimistaristu paiknemine 46-le parkimiskohale (iga viies koht parklas).

Hoonestusalade A ja B vahelisele alale on kavandatud veokite manööverdusala. Tegemist on alaga, kuhu transporditakse suurte autodega loomasööta, allapanu ning suurloomi. Täiendavalt toimub biojäätmete äravedu. Selliste toimingute puhul on oluline tagada suure veoki õige asend laadimistöödeks hoonete erinevate osade läheduses, mis nõuab suurt manööverdusala. Täpne manööverdusala suurus ja asend lahendatakse edasisel projekteerimisel.

Planeeringuga on esitatud liikluskorralduse võimalik lahendus, mida täpsustakse projektidega. Edasisel projekteerimisel tuleb kasutada alal liikluse rahustamise võtteid ning tagada tuleb jalgteede vertikaalplaneeringuline jätkuvus sõiduteede ja parklaaladega ristumisel.

### 3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeritud haljastus peab olema liigi ja rinderohke ning see tuleb rajada koos ehitusõiguse realiseerimisega. Planeeritud kõrghaljastus peab moodustama vähemalt 20 % krundi pinnast (täiskasvanud kõrghaljastuse võrade projektsioon maapinnal ca 14500 m<sup>2</sup>).

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalikult suures mahus säilitada, kuid täiendava dendroloogilise hinnangu koostamine ei ole vajalik, kuna **likvideeritavat väärtuslikku kõrghaljastust paikneb planeeringualal väga vähe.** Olulise haljastusliku väärtusega on F.R. Kreutzwaldi tänav T62 ääres paiknev allee, mis on planeeritud täies mahus säilitada.

täpsustada  
likvideeritav

Planeeringu põhijoonisel on esitatud võimalikud kõrghaljastuse alad mahuga ca 11 150 m<sup>2</sup>. Sellele lisanduvad puu sümbolitega tähistatud olemasolev säiliv kõrghaljastus (ca 1120 m<sup>2</sup>) ning uus planeeritud kõrghaljastus (ca 3630 m<sup>2</sup>). Ühe puu arvestuslikuks maapinna projektsiooni mahuks on võetud 28 m<sup>2</sup>. Kokku moodustab põhijoonisel kujutatud olemasolev ja planeeritud kõrghaljastus pindaliselt ligikaudu 15 900 m<sup>2</sup>, mis on ca 22 % krundi pinnast.

Haljastuse täpne paiknemine tuleb anda edasisel projekteerimisel maastikuarhitektuurse projektiga.

Haljastus tuleb rajada  
koos ehitistega.

### 3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuja 8 m või kompenseerida tuleohutuskuja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundil asuvate olemasolevate hüdrantide nr 789 ja nr 790 baasil.

### 3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Olemasolevad tehnovõrgud tuleb likvideerida või ümber ehitada selliselt, et tagatud oleks kõikide tehnosüsteemide toimimine.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

#### 3.7.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 19.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/839.

Iga hoonestusala tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Edasisel projekteerimisel tuleb kavandada hoonestusalade sisene hoonetevaheline veetorustik. Hoonestusaladele B ja C on kavandatud eraldi uus veevõrguga liitumine F. R. Kreutzwaldi tänava T62 veetorustikust De 225. Hoonestusalal A säilib olemasolev veeühendus.

F. R. Kreutzwaldi tn 62 kinnistut läbivad AS-le Tartu Veevärk kuuluvad vee-, reokanaliseerimis- ja sademeveetorustikud. Antud torudele tuleb tagada seadusega kehtestatud kaitsevöönd ja kuja hoone seinast ning seada servituut AS Tartu Veevärk kasuks. Olemasolevad vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud, mis jäävad hoonestusalale, tuleb tõsta ümber. AS-le Tartu Veevärk kuuluvatele torustikele tagada juurdepääs hooldustehnikaga.

AS-le Tartu Veevärk kuuluva DN 1000 betoon sademeveetorustiku läheduses on keelatud kasutada:

- rammvai (R=25 m);
- vibrorull (R=5 m).

#### 3.7.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Reovee- ja sademeveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk 19.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/839.

Planeeritavate hoonete reoveekanaliseerimine tuleb juhtida kinnistul asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku. Kavandada selleks vajalikud täiendavad torulõigud. Kinnistul asuv olemasolev amortiseerunud torustik tuleb rekonstrueerida. Täpsed ühenduskohad tuleb lahendada edasisel projekteerimisel.

Kinnistu sademevee eesvooluks on planeeritud Emajõgi. Krundi sademevesi juhitakse uue sademeveetorustiku abil F. R. Kreutzwaldi tänava ääres asuvasse kraavi, kust see liigub tänava all paikneva truubi kaudu F. R. Kreutzwaldi tn 7 krundil asuvasse kraavi ja sealt edasi Emajõkke.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb sajuvee vooluhulka piirata. Sademevee vooluhulga vähendamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid.

Kinnistu torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Hoonete planeerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb planeerida kinnistule I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

### 3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 22.11.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 388158.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kavandatud olemasoleva alajaama (olemasoleva hoone mahus) asendamine uues kohas. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga, Humala 283: (Veeriku), Tähtvere 260: (Veeriku) 260 ja AJ7895: (Veeriku) alajaamadest. Iga kavandatud hoonestusala tarbeks on uue alajaama kõrvale planeeritud liitumiskilbid ning maakaablid hoonestusaladeni.

Lubatud on kasutada ka päikeseenergia kasutamise erinevaid lahendusi.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline parkla-ala välisvalgustus. Täpsem välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis ei tekita piirkonda häirivat valgusreostust. Olemasolev välisvalgustus tuleb likvideerida või sobitada uute välisvalgustussüsteemi. Kruntide avalikult kasutatavad osad peavad olema nõuetekohaselt valgustatud.

### 3.7.4. Sidevarustus

Hoonestusalal A säilib olemasolev sideühendus krundi omaniku enda sidevõrgu baasil. Hoonestusaladele B ja C tuleb jagada sidevõrk hoonestusalast A. Täpsed ühenduskohad tuleb lahendada edasisel projekteerimisel. Planeeritud hoonestusalade varustamine sidevõrguga tuleb lahendada edasisel projekteerimisel. Täiendavaid liitumisi sideteenuse pakkujatega ei ole planeeritud.

### 3.7.5. Soojusvarustus

Soojavarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 16.09.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 205/21.

Hoonestusala A osas säilib olemasolev soojusühendus, kuid juurdeehituse projekteerimisel tuleb arvestada, et hoone ühendustorustik tuleb juurdeehituse alalt välja projekteerida.

Hoonestusala B hoonete soojusvarustus tuleb lahendada krundi lääne osas ümbertõstetavalt soojustorustikult.

Hoonestusala C soojusühendus on lahendatud planeeritud soojustorustiku abil algusega krundi loodepiiri lähisel paiknevast olemasolevast torustikust.

Soojatorustik tuleb lahendada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Lubatud on kasutada ka maakütet.

### 3.8. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ja suunata haljasaladele või planeeritud sademeveekanalisatsiooni. Vältida tuleb sademevee suunamist naaberkinnistutele. Planeeringualale jääva maapinna vertikaalplaneeringuline lõpplahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

### 3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kõik ohtlikud ning bioloogilised jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Planeeringuala avalikult kasutatavad osad peavad olema prügiurnidega varustatud.

Kuna planeeringuga kavandatakse veterinaarkliinikut ning sellega seotud objekte, siis on hoonestusala B ette nähtud ka eraldi hoone biojäätmete tarbeks. Tulenevalt planeeritava tegevuse iseloomust, koguneb territooriumil mitmeid biojäätmeid (väljaheited, suurloomade allapanu, meditsiinilistel protseduuridel tekkivad biojäätmed jne). Erinevate jäätmete liigiti kogumise mahutite suuruse ja arvu vajadus selgub edasisel projekteerimisel.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskooormusest tingitud müra taseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivse F. R. Kreutzwaldi tänav kõrval, kus esineb tänavast tingitud müra. Samuti ulatub krundile lääne suunas paiknevast raudteest tingitud müra. Vajadusel tuleb kasutada müra leevendavaid meetmeid (nt haljastus).

Planeeritud hoonete tehnoseadmete puhul tuleb tagada vastavus kehtivatele müranormidele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid nagu müratõkkeseinad vms.

### 3.10. SERVITUUTIDE VÕI SUNDVALDUSTE SEADMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualal tehnovõrkude servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.



### 3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videoalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama F. R. Kreutzwaldi tn 62 krundi igakordne omanik.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on F.R. Kreutzwaldi tn 62 kinnistu igakordse omaniku kohustus. Planeeringukohaste rajatiste välja ehitamise kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt F.R. Kreutzwaldi tn 62 kinnistu igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeritud haljastus tuleb rajada koos ehitusõiguse realiseerimisega ning tagada tuleb haljastuse standardikohased kasvutingimused.

Hoonestusala C hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on selle ala parima lahenduse saamiseks läbi viidud arhitektuurivõistlus.

Planeeringut on lubatud ellu viia etapiliselt. Vastavas etapis rajatavate hoonetega samaaegselt tuleb rajada ka neid hooneid teenindavad tänavad, parklad jms.

## 4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 4.

**Tabel 4.** Kooskõlastused ja koostöö.

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	AS Tartu Veevärk		
	Elektrilevi OÜ		
	AS Tartu Keskkatlamaja		
	Päästeameti Lõuna päästekeskus		

---

## JOONISED – digtaalselt esitatud eraldi failidena