

Tartu linn

Inseneri tn 8 krundi detailplaneering



Töö nr: DP-19-0321

Asukoht: Tartu linn, Ropka tööstuse linnaosa, Inseneri tn 8

Huvitatud isik: Tartu linn

Töö koostaja: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

(Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 7361242, lpmko@raad.tartu.ee)

Tartu 2020

Sisukord

Sisukord.....	2
Seletuskiri.....	4
1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	4
1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed	4
2. Planeeringulahendus.....	6
2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
2.2. Krundi ehitusõigus.....	6
2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
2.4. Erinevate liikumisviiside analüüs	7
2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
2.7. Kujad	9
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	10
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas.....	10
2.8.3. Veevarustus.....	10
2.8.4. Reoveekanaliseerimine.....	10
2.8.5. Sademeveekanaliseerimine.....	10
2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	11
2.8.7. Soojavarustus	11
2.8.8. Gaasivarustus	11
2.8.9. Telekommunikatsioonivarustus	12
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	12
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	13
2.11. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus	13
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
2.13. Planeeringu rakendamise võimalused	14
Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	14

JOONISED (esitatud digitaalselt eraldi failidena):

Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....

Joonis nr 1: Olemasolev olukord.....

Joonis nr 2: Põhijoonis.....

Joonis nr 3: Tehnovõrgud.....

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Inseneri tn 8 krundi detailplaneeringu tellijaks on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringuala asub Tartu linnas Ropka tööstuse linnaosas Turu tänava ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 7 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata krundile üldplaneeringukohane ehitusõigus büroo- ja tootmishoone ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid alale, kuhu kehtiva detailplaneeringuga ehitusõigust määratud ei ole.

Planeeringu lähtedokumentiks on Tartu Linnavalitsuse 03.03.2020. a korraldus nr 221. „[Inseneri tn 8 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine](#)“

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Elker LRT OÜ tööd nr: Tartu 81-20GA (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

Joonistel on kuvatud Inseneri tänava projektlahendusi (Tinter-Projekt OÜ töö nr: 14-19-TP "Tartu linn, Inseneri tänava ehitus. Põhiprojekt") ja kasutatud Maa-ameti kitsenduste WMS teenusest tulenevaid andmeid seisuga 14.04.2020.

1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed

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

Planeeringuala asub Tartu linna Ropka tööstuse linnaosas. Ala on hoonestamata ja asub endisel soisel Emajõe lammialal. Alale ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd.

Krundi reljeef on kaldega Emajõe suunas. Maa-ala pinnast on ehitustingimuste parandamiseks osaliselt täidetud ning tõstetud, maapinna absoluutkõrgused on vahemikus ligikaudu 31.4 kuni 35.5 m ja kinnistu madalamates osades maapinna täimistööd veel käivad. Vastavalt OÜ Alkranel uurimustööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus 1% tõenäosusega üleujutusala piir on absoluutkõrgusel 33.5 m. Põhjavesi on alal suhteliselt kaitstud.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Kaupmehe tänavalt, tehnovõrgud puuduvad.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 27. septembri 2005 korraldusega nr 1461 kehtestatud „[Ropka tööstuspargi detailplaneering](#)“, millega on Inseneri tn 8 krundile planeeritud haljasala. Naabruses asuvatele hoonestamata kruntidele on määratud ehitusõigus tootmishoonete rajamiseks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuala kasutamise juhtfunktsioon väikeettevõtluse ja –tootmise maa-ala (ÄV). Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Tänavaaärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Ala võib piirata piiretega. Kruntide moodustamisel on tingimuseks juurdepääsu tagamine avalikult tänavalt. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele. Tähelepanu tuleb pöörata jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele.

Planeeringuala asub tööstuspiirkonnas, mille intensiivseks arenguks andis tõuke Tartu linna idapoolse ringtee koos Ihaste silla rajamisega. Samuti toimib tööstuspargile positiivselt Inseneri tänava ühendamine Turu tänavaga ja Turu tn – Ropka tee foorjuhitavaks ümberehitamine.

Planeeringualalt on Turu tänava ja Ringtee kaudu hea ühendus Tartu linnaosadega, Tartu linna toimealaga ja samuti riigimaanteedega, tagatud on ka ülegabariidiliste veoste ligipääs.

Ropka tööstuspiirkonnas on head kergliiklejate juurdepääsu võimalused, kuna väljaehitatud tänavad on valdavalt kahepoolsete kergliiklusteedega. Sepa keskuse lähedal asuvas Sepa turu bussipeatuses on Tartu rattaringluse 11-kohaline rattalaenu punkt.

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt läbi viidud Euroopa Liidu URBACT II programmi projekti WOODFOOTPRINT raames töötati välja Emajõe-äärse Kesklinna ja Ihaste silda ühendava kergliiklustee põhilahendus. Projektiga kavandati kergliiklusteega ühendada omavahel kesklinn, Karlova linnaosa, Annelinn, Ropka linnaosa. Kergliiklustee on linna üldplaneeringuga kavandatud rajada Emajõe paremkaldale kallasraja maa-alale. Kergliiklustee ühendamine Emajõe vasakkaldaga plaaniti olemasolevate Turusilla, Sõpruse silla ja Ihaste silla kaudu. Karlova paremaks ühendamiseks Annelinnaga nähti ette Rebase tn sihis uue kergliiklejatele mõeldud silla rajamine.

Turu tänava ääres asuvad Turu tn – Kaupmehe tn ristmikust umbes 100 m kaugusel Vangla bussipeatused. Ristmikust 380 m kesklinna suunas, Sepa keskuse ees, asuvad Sepa turu bussipeatused. Planeeringu- ja selle lähiala ei ole otse ühendatud Sepa turu bussipeatustega, kuna Turu tänava ääres asub puurkaevude kaitsevöönd, mis ei võimalda ühendustee rajamist Sepa turu bussipeatuse ja tööstuspargi vahele. Bussipeatusi teenindab hetkel üks bussiliin.

Kogu Ropka tööstuse piirkond on järjest tihenemas. Terves Tartu linnaasumis pole enam väga palju tööstus- ja tootmisvõimalustega alasid, millele oleks võimalik mahutada planeeritavat ehitusmahtu. Tulenevalt krundi paiknemisest tööstusrajoonis ning selle heast ligipääsetavusest, on mõistlik krundi kasutuselevõtt ning nende omaduste võimalikult otstarbekas kasutamine.

Piirkonna hoonestus on erinevatest ajajärkudest ning seetõttu pole väljakujunenud ühtset hoonestuslaadi (sh hoonete kõrgus) ega domineerivaid viimistlusviise. Ka krundistruktuur on piirkonnas pidevas muutumises, vastavalt äri- ja tootmisettevõtete vajadustele liidetakse või jagatakse vanasid tööstusalasid, võimaldades ja toetades seeläbi paindlikult piirkonna arengut. Olemasolevaid hooneid rekonstrueeritakse ja laiendatakse, territooriume heakorrastatakse ja muudetakse avalikumaks ja läbipääsetavamateks.

Just tulenevalt piirkonna arengutrendidest on otstarbekas kavandada piisav hoonete kõrgus ja maht, võimaldades tööstusele ja tootmisele vajalikke erinõuete täitmist ning maksimaalselt ära kasutades krundi head paiknemist ja vaadeldavust. Kogu tööstusrajoonis eristuvad teistest hoonetest büroohooned oma kõrguse poolest. Tähe tn 118, Tähe tn 104a ja Tähe tn 116 kruntidel asuvad teistest hoonetest kõrgemad head vaadet omavad ja maamärgina toimivad juba vanemad büroohooned. Uut arhitektuurisuunda iseloomustavad piirkonnas Sepa tn 19, Turu tn 34 ja Turu tn 34b büroohooned.

Turu tänavast Emajõe pool arenev tööstuspark koos Tartu Vanglaga on hoonete ilmelt ja värvivalikult julge ja palju erinevaid arhitektuurseid lahendusi võimaldav, kuid seni suhteliselt madala hoonestusega - seetõttu on põhjendatud ka sellesse Ropka tööstuspargi osasse kõrgema hoonemahu kavandamine. Büroohoonest avaneb hea vaade Emajõe luhaaladele ja tööstuspargialale ning hoonel on head võimalused kujuneda piirkonna maa/tunnusmärgiks.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Inseneri tn 8 krunt kaheks. Lisaks krundile Pos 1 (Inseneri tn 8 krunt) moodustatakse Kaupmehe tn pikendusel tee maa-ala krunt Pos 2. Planeeritud kruntide piirid ja pindalad on toodud põhijoonisel (joonis nr 2). Detailplaneeringu realiseerumisel on lubatud krundi jagamine, moodustamiseks hoonete teenindamiseks vajaliku suurusega krundid, kui on tagatud nõuetekohane haljastus ja parkimine krundil.

2.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 2). Krundile Pos 1 määratud ehitusmaht annab võimaluse büroo- ja tootmishoonete rajamiseks. Detailplaneeringus on ehitise kasutamise sihtotstarbed määratud selliselt, et krundi oleks vajadusel võimalik kasutada ka teistsugustel piirkonda sobituvatel eesmärkidel.

Lisaks planeeritud hoonetele on lubatud ehitada kogu krundi piires rajatise, mis toetavad või ei sega ala sihtotstarbelist kasutamist tingimusel, et tagatud on planeeritud haljastusnõuete täitmine. Mitmekorruselise parklaehitise kavandamisel võib parkla haljastamisest loobuda.

2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) on tähistatud hoonestusala ning parkimise ja kaubaladustamise võimalikud asukohad krundil. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning rajada haljastust. Rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid, kui krundi haljastusnõuded on täidetud. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Büroo- ja tootmishoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Projekteerimisel tuleb pöörata tähelepanu sellele, et vaated nii Emajõelt kui ka tänavalt saavad esteetilised ja kvaliteetsed ega ole risustatud avatud laoplatsidega. Tagada tuleb meeldiv keskkond ja Emajõe kallastele liikuja turvatunne.

Hoonete projektide koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

Hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrge kvaliteediga materjale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Piirete kasutamine on lubatud. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

2.4. Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringuala külgneb perspektiivsete Inseneri ja Kaupmehe tänavatega, mis on täna väljaehitamata, kuid planeeringu realiseerumisel tagavad hea ühenduse olemasoleva tänavavõrguga nii autodele kui ka jalakäijatele ja teistele kergliiklejatele. Tulevikus, kui saab realiseeritud ka üldplaneeringukohane Emajõe-äärne sadama-ala, tekib hea ühendus ka veeteed mööda.

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist logistiliselt soodsas kohas, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede, bussipeatuste (lähim 620 m) ja magistraaltänavatega ning läheduses (880 m) asuvat rattaringluse rattalaenu punkti, võib eeldada, et planeeringuala tulevastele töötajatele ja teenuste tarbijatele on tagatud erinevate liikumisviiside kasutamise võimalused.

Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb projektlahenduse ja krundisisese liiklusskeemi koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele. Jalgratastele tuleb rajada varjualusega parklad.

Arvestades, et üldplaneeringuga on seatud prioriteediks kergliikluse ja jalgsi käimise ning ühistranspordi arengu jõuline suunamine, on soovitatav tulevikus piirkonna arenedes ja liikuvuse suurenedes rajada bussipeatused ja rattaringluse laenu punkt ka planeeringualale senisest lähemale (Ropka tööstusparki), mis suurendaks ühistranspordi kasutajate ja kergliiklejate hulka ning vähendaks autode kasutamist ja parkimisnõudlust.

2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Inseneri tänav 8 krundile on planeeritud juurdepääsud rajada nii Inseneri kui Kaupmehe tänavalt. Kergliiklejatele on lubatud projekteerida täiendavaid juurdepääse Emajõe poolt, kallasrajalt, perspektiivselt Emajõeäärselt kergliiklusteelt.

Hoone projektis tuleb esitada krundil liiklemise skeem ja lume ladustamise ala. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsud hoonetele ja manööverdusalad) rajatavad teed ning platsid. Näitlikud lume ladustamise alad on näidatud joonisel 2 ja 3.

Projekteerimisel tuleb järgida, et liiklemise teed ja õueala on selgelt ning kergelt arusaadavad. Muu hulgas peab projekteerimisel tagama autonoomsetele (isesõitvatele) sõidukitele arusaadava keskkonna.

Parklate projekteerimisel tuleb ette näha elektrimootoritega sõidukite (tasakaaluliikurid, jalgrattad, mopeedid ja autod) laadimisjaamade rajamine.

Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad. Parkla ja lume ladustamisala sulavee kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist puhastatud mudaõlipüüduris.

Jalgratta parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgratta hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgratast lisaks ratastele ka raamist. Jalgrattaparklad tuleb projekteerida varjualustena.

Detailplaneeringu koostamisel puudub teave töötajate hulga kohta ja jalgratta parkimiskohtade arvutus on koostatud hoone suletud brutopinna kohta. Kui projekteerimisel on teada töötajate arv, siis on lubatud koostada uus jalgratate parkimise arvutus, tagades 12 töötaja kohta vähemalt ühe jalgratta parkimiskoha olemasolu.

Sõidukite parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel, lähtudes standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimisnormatiividest. Projekteerimisel on soovitatav koostada parkimise nõudlust välja selgitav hinnang. Kuna tegu on suuremahulise tööstushoonestusega, siis on lubatud parkimiskohtade arvu vähendada automatiseeritud töökohtade puhul või vahetustega töö korraldamisel. Samuti on võimalik kaaluda parkimiskohtade vähendamist, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Parklate projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade mugavale asetusele hoonete sissepääsude suhtes.

Parkimiskohad tuleb projekteerida ka pisimopeedidele, mopeedidele ja mootorratastele, olenevalt ehitise kasutamise otstarvetest vajadusel ka järelkärudega sõidukitele. Vähemkaitstud ja ökoloogiliselt puhtamate sõidukite parkimiskohad tuleb projekteerida hoonete sissepääsudele lähemale.

Parkimishoonet on lubatud rajada kogu hoonestusala piires, avaparklate rajamine on lubatud ka väljaspool hoonestusala.

Tabel 1. Pos 1 planeeritud lahenduse standardikohane parkimiskohtade arvutus

	Planeeritud suletud brutopinna m ²	Väikeelamute ala (kasutatakse ka tootmismaa puhul kui see paikneb linna äärealadel)	Parkimiskohtade arv suletud brutopinna m ² kohta
AUTOD			
Büroohooned	5*1000	1/40	125
Tööstus- ja laohooned	32500	1/90	361
Kaubandus- ja teenindushooned	122	1/30	4
		KOKKU	490
JALGRATTAD			
Büroohooned	5*1000	1/100	50
Tööstus- ja laohooned	32500	1/200sb m ² või 1/12 töötaja kohta	163
Kaubandus- ja teenindushooned	122	1/50	2
		KOKKU	215

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud on maapinna tõstmine hoonestusalal minimaalselt absoluutkõrgusele 33.5 m.

Vähemalt 20% krundi pinnast peab olema haljastatud, sealhulgas 10% krundi pinnast kõrghaljastatud. Planeeringuga on näidatud tinglikud istutatava kõrghaljastuse asukohad krundil. Projekteerimise käigus võib kõrghaljastuse paigutus muutuda, kuid see ei tohi olla killustatud ja ainult ribadena kavandatud. Krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavusega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Avaparklate projekteerimisel liigendada parkla haljassaartega 10–20 kohalisteks gruppideks.

Jäätmekäitlus lahendada krundil. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete

tuleohutusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonetele esitatud nõuetest ja kõrgusest.

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lähialal olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“. Maagaasi ja elektri olemasolevate taristute asukohad on näidatud skeemil 1 „Situatsiooniskeem ning mõjuala linnaehituslikud seosed“. Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega.

Tartu Linnavalitsuse tellimusel on koostatud Inseneri tänava vee-, reovee- ja sademeveetorustike projekt, OÜ Tinter-Projekt töö nr 14-19-VK. Tänavaprojekti koosseisus on planeeringualaga külgnevasse tänavalõiku projekteeritud ka tehnovõrgud. Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus lähtub OÜ Tinter-Projekt tööst.

2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ning nende liitumispunktid. Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, reoveekanaliseerimis-, sademeveekanaliseerimis-, maagaasi- ja soojatransside ning side- ja elektriühenduse lahendus.

2.8.3. Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 20.03.2020. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/213. Tänavatorustikust on planeeritud ühendused planeeringuala hoonestusele.

Inseneri tn projekti koosseisus on tänavale projekteeritud De 160 PE veetoru. Kinnistu veeühendus on planeeritud varemprojekteeritud tänavatorustikust.

Kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Planeeringuala väline tuletõrjerveevarustus on planeeritud Inseneri tänava olemasoleva ja projekteeritud hüdrantide kaudu.

AS Tartu Veevärk tagab veevõrgust vooluhulga 15 l/s. Vajadusel on lubatud kinnistule täiendava tuletõrjevereservuaari projekteerimine.

2.8.4. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 20.03.2020. a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/213.

Inseneri tn projekti koosseisus on tänavale projekteeritud De 200 PVC reoveetorustik. Projekteeritud tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustikud kinnistule.

2.8.5. Sademeveekanaliseerimine

Sademevee liitumine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 20.03.2020. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/213.

Inseneri tänava projekti koosseisus on projekteeritud osalises ulatuses dreanaži- ja sademeveetorustik ning väljavool Emajõkke.

Planeeritud on tänavatorustike pikendamine ning ühendustoru kinnistule. Lubatud on ka sademevee juhtimine kinnistult otse jõkke – selline lahendus peab vastama sademevee suublasse juhtimise nõuetele.

Tänava sademevesi on planeeritud juhtida tänavatorustikku.

Katuste sademevesi on planeeritud suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist.

Parkla sademevee puhastamiseks on krundile planeeritud liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanaliseerimisitorustikku on keelatud.

2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele (nr 345895, väljastatud 13.03.2020).

Detailplaneeringualale on planeeritud piirkonna teenindamiseks maakaablitega komplektalajaam ning tänavamaadele on planeeritud 10 ja 0,4 kV maakaablite asukohad. Alajaamale ja selle teenindamiseks vajalikele kaablitele tuleb seada servituut.

Liitumiskilp on planeeritud liituvale krundile ning see peab olema alati vabalt teenindatav. Lubatud on ka keskpingel liitumine.

Tänavavalgustus ja krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele. Parkla ja selle haljastuse kavandamisel arvestada elektriautode laadimisvajaduse tagamisega.

2.8.7. Soojavarustus

Planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas. Hoonete soojavarustus on planeeritud kaugkütte baasil ning tuleb projekteerida vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele.

Liitumine on planeeritud Inseneri tänavalt selleks sobivast kohast.

Soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843:2016 “Linnatänavad” nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

2.8.8. Gaasivarustus

Maagaasi kasutamine hoonete kütteks on lubatud ainult üldplaneeringus seatud tingimustel. Maagaasi võib kasutada tehnoloogilisel eesmärgil. Maagaasi tarbijapaigaldis alates liitumispunktist rajatakse liituva kinnistu omaniku poolt. Olemasolev lähim gaasitorustik asub Tähe tänaval, millest on liitumiseks vajalik ca

1200m torustiku ehitus. Maagaasiga liitumiseks tuleb ASilt Gaasivõrk taotleda tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu algatamisel teada olnud tootmistegevus ei vaja gaasivarustust ja planeeringualale on gaasivarustus näidatud põhimõttelisena.

2.8.9. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Telia telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 33517301, 09.03.2020. a.

Pos 1 krundi tarbeks on planeeritud olemasoleva sidekanalisatsiooni pikendamine kuni krundipiirini. Kanalisatsiooni on planeeritud optiline kaabel, mis tuleb ehitada PON tehnoloogial.

2.8.10. Taastuenergia tootmine ja kasutamine

Lubatud on taastuenergia tootmine, edastamine ja kasutamine.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

Planeeringu algatamisel oli teada, et planeeringualal ja Emajõe kaldaalal asub kaitstavaid II ja III kategooria loodusobjekte. Planeeringu koostamise ajal viidi Keskkonnaameti poolt läbi kaitsealuste taimede inventuur. Keskkonnaamet on 31. juuli 2020 kirjas teada andnud, et uusi kaitsealuseid liike ei leitud. Kaitsealused taimed asuvad väljaspool planeeringuala. Planeeringu realiseerimisel ja maapinna tõstmisel ei tohi laiendada pinnasega täidetavat ala kaitstavate taimede kasvualale lähemale kui viis meetrit. Planeeringulahendus arvestab inventuuri käigus leitud kaitsealuste taimede paiknemisega ja detailplaneeringu realiseerimine ei ohusta kaitsealuseid taimi.

Detailplaneeringuga kavandatakse tootmis- ja tööstustegevust. Hoolimata krundi asumisest tööstusrajoonis, ei ole lubatud tootmis- ja tööstustegevus, mis põhjustaks ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muid aistinguid (lõhn). Juhul kui kavandatakse tegevusi, mis eeldavad erilubasid (kompleksluba, veeluba, õhusaasteluba), tuleb need taotleda enne ehitisele ehitusloa taotlemist. Krundil on lubatud ohtlike kemikaalide käitamine juhul kui tagatud on nõuetekohane käitlemine, piisavad ohualad ning välistatud ülenormatiivsed keskkonnamõjud. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Detailplaneeringu algatamist taotlenud ettevõtte tegutseb praegu Tähe ja Vasara tänava vahelisel alal endisel tootmisterritooriumil ning ei oma erilubasid. Ka tootmistegevuse laiendamisel ei ole ette näha, et see põhjustaks võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid.

Projekteerimisel, kui tootmis- või tööstustegevuse sisu on täpsustunud, tuleb lähtuda projekteerimise hetkel kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest ning tagada kogu objekti ohutus nii inimesele, varale kui keskkonnale.

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

Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele.

Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Parklatest kokkukogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüdurites.

Tekkiv reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanalisatsiooni. Tootmistegevuse käigus tekkiv reovesi tuleb vajadusel eelnevalt puhastada.

2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- tootmisotstarbeline territoorium tuleks piirata piirdeaiaga;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- tagada maa-ala korrashoid, mis näitab, et alal on järelevalve, mis vähendab kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

2.11. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituut on vajalik seada planeeritud alajaama ja seda teenindavate maakaablite tarbeks võrguettevõtte taotluse alusel. Servituudivajadusega alad on toodud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“.

2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

2.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanaliseerimise väljaehitamist ja vastavate kulude kandmist. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Tartu linn.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Inseneri tn 8 krundi igakordse hoonestaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus.

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	27.05.2020
AS Tartu Keskkatlamaja	07.05.2020
OÜ Elektrilevi	07.05.2020
AS Telia	15.05.2020
AS Gaasivõrk	05.05.2020 (tutvustatud), 09.11.2020
Päästeamet	19.07.2020
Keskkonnaamet	10.09.2020