

## Sisukord

1.	Sissejuhatus	2
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	2
3.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek	2
3.1.	Alusplaan	2
3.2.	Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	2
3.3.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	3
3.4.	Kujad	4
3.5.	Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	4
3.6.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	5
3.7.	Haljastus ja heakord	7
3.8.	Tehnovõrgud	7
3.8.1.	Üldosa	7
3.8.2.	Veevarustus	7
3.8.3.	Reoveekanaliseerimine	7
3.8.4.	Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine	8
3.8.5.	Soojavarustus	8
3.8.6.	Elektrivõrk	8
3.8.7.	Telekommunikatsioonivõrk	9
3.8.8.	Välisvalgustus	9
3.9.	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	9
3.10.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	9
3.11.	Servituudid ja maade avalik kasutus	10
3.12.	Planeeringu rakendumine	10
4.	Kooskõlastused	13
5.	Koostöö (skanneeritud)	18
	6. Kaardid	19
	Situatsiooniskeem	22
	Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	23
	Olemasolev olukord	24
	Planeeringu põhikaart	25
	Tehnovõrkude ja maakorralduse planeering	26
	Planeeringu liikluskorralduslik lahendus kuni maantee rekonstrueerimiseni	27

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Maarjamõisa linnaosas Riia ja Ringtee tänava ääres ca 5,2 ha suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ja kruntidele maakasutuse sihtotstarbe ning ehitusõiguse määramine ärihoonete ja väikeelamute ehitamiseks.

## 2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse korraldus 15.07.2004 a. nr 1363 ja selle juurde kuuluv Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr LÜ-048-2004).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 14.10.1999. a korraldusega nr 2837 kehtestatud Ringtee 70, Riia 175a ja Riia 177 kruntide detailplaneering.
- Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu poolt 07.09.2000. a otsusega nr 194 vastu võetud Riia 175 detailplaneering. OÜ Arhitektuuribüroo A&K.

## 3. Detailplaneeringu planeerimisetpanek

### 3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H, litsents nr 174 MA, 2008. a juunis koostatud töö nr 08g5197, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

### 3.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas, Maarjamõisa linnaosas. Planeeringuala piirneb põhja küljest Põldmarja tänavaga ning selle äärde jäävate kuni kahekorruseliste väikeelamutega, ida ja kagu küljest Riia tänavaga, läänest ja edelast T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega (Ringtee tänav) ning selle äärde jääva Riia 177 väikeelamukrundiga. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävate kruntide maakasutuse sihtotstarbed on järgmised: väikeelamumaa, teenindustevõtete maa, riigikaitsemaa, kõrgkoolide ja teadusasutuste maa ning avalikus kasutuses olevad vabaõhu puhkuseks kasutatavad maad.

Planeeringualal puudub hoonestus. Juurdepääs planeeringualale toimub Riia tänavalt olemasoleva avalikus kasutuses oleva juurdepääsutee kaudu. Antud juurdepääsutee on ühenduslülilik Riia ja Põldmarja tänava vahel. Juurdepääsutee kattekonstruktsiooniks on asfaltkate.

Kõrg- ja madalhaljastust on käesoleval planeeringualal minimaalselt. Riia ja Ringtee tänavate ääres on olemasolev kuusehekk. Riia 177 väikeelamu vahetus läheduses kasvavad nii okas- kui ka lehtpuud/põõsad.

Planeeringuala läbivad mitmed maa-alused ja maapealsed tehnovõrgud. Maa-aluste liinidena läbivad planeeringuala kaugkütte-, vee- ja kõrgepingeliinid. Maapealsete liinidena läbivad planeeringuala kaks kõrgepingeõhuliini (110 kV ja 35 kV õhuliinid).

Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda on jõutud tulemuseni, et planeeringut koostades tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- hoonestusalade määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate kõrgepingeõhuliinidega ning nende kaitsevöönditega;
- hoonestusalade määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada Tallinn-Tartu- Võru- Luhamaa maantee teekaitsevööndiga ning kavandatud maantee rekonstrueerimislahendustega;
- hoonestusalade määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada kontaktvööndis oleva olemasoleva hoonestusega ning selle paigutusega;

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Riia 175a	46208	5% ärimaa; 95% elamumaa	puudub
Riia 175b	3744	100% elamumaa	puudub
Riia 175T	2516	100% transpordimaa	puudub

### 3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud kokku kakskümmend üks krundi, millede piirid, pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud planeeringu põhikaardil.

Planeeringuga (vt. planeeringu põhikaarti) on määratud: 1)krundi pindala 2)krundi maakasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud korruselisus 6) hoonete suurim lubatud kõrgus; 7) hoone lubatud katusekalle; 8)hoone tulepüsimisklass.

### **3.4. Kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Planeeritud hoonestus on ettenähtud kahest kuni nelja korruseni. Elamualadel on tulepüsivusklassiks ette nähtud TP 3. Ärimaakruntidel on madalaimaks tulepüsivusklassiks ette nähtud TP 2. Detailplaneeringus antud tulepüsivusklass ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusastmega hooneid.

Planeeringuga nähakse ette kahe uue hüdrandi rajamine. Hüdrantide asukohad on ära näidatud tehnoorkude planeerigu kaardil.

### **3.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult detailplaneeringu põhikaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt kaart nr 3). Planeeringuga on kavandatud üksteist elamukrunti ja kolm ärimaakrunti. Pos 9 kuni Pos 19 elamumaakruntidele on planeeritud üksikelamud (v.a. Pos 9, kuhu on ette nähtud kaksikelamu). Pos 9; Pos 11; Pos 12 ja Pos 16 kruntidele tohib hoone ehitada alles siis, kui olemasolev kõrgepinge õhuliin on likvideeritud, s.t asendatud maakaabelliiniga. Üksikelamu suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 210 m<sup>2</sup> (Pos 9 krundil suurim lubatud ehitusalune pindala kuni 496 m<sup>2</sup>). Kõikidele elamualadele on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon. Kohustuslik ehitusjoon ei keela projekteerida ning ehitada hooneid, kus maja on osaliselt tagasiastega.

Käesolevas planeeringus on näidatud võimalikud suurimad hoonestusalad, kuhu võib mittehoonestamise korral ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Lubatust väiksema hoone ehitamisel võib hoonestusala arvelt ette näha täiendavalt parkimiskohti (parkimist ei tohi rajada planeeritud haljasalade arvelt).

Elamute välisviimistluse juures on lubatud kasutada puitu, kivi ning krohvitud pinda, samuti antud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Elamute välisviimistlus peab olema atraktiivne, kaasaegne ja piirkonna miljööd parandav. Elamute fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi. Hoonete maksimaalne korruselisus on lubatud kuni kaks korrust ning hoone suhteline kõrgus arvestatult hoone ± 0.00st kuni 9 m (vt planeeringu põhikaarti). Üksikelamute teise korruse täisehitusprotsent võib olla kuni 60 % hoone ehitusalusest pindalast. Hoonete katusekalded on lubatud ehitada vahemikus 0°- 45°. Hoonete (Pos 9 kuni Pos 19) katuseharja suund peab olema paralleelne tänavaga. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonete (Pos 9 kuni Pos 19) arhitektuurne lahendus peab moodustama kompakitse terviku. Üksikelamute arhitektuurne eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Elamualade ümber on lubatud paigaldada piirdeaedasad. Piirdeaia kõrgus tänavapoolsel küljel ei tohi ületada 1,5 meetrit ning ehitada ei tohi plankaedasad. Pos 9 kuni Pos 14 kruntide piirdeaedade lahendused peavad olema sarnased. Piirdeaedade arhitektuurne lahendus tuleb esitada koos hoone arhitektuurse lahendusega ning peab olema kooskõlastatud linnaarhitekti ja linnakunstnikuga. Elamukruntide nendel külgedel, mis ei piirne tänavamaaga, võib plankaedasad kasutada (aia kõrgus lubatud kuni 2,0 m). Piirdena võib kasutada samuti nii madal- kui ka kõrghaljastust, kuid kõrghaljastuse rajamisel peab arvestama olemasolevate kõrgepingeõhuliinidega (valida vastava kasvukõrgusega puuliike).

Ärihoonete välisviimistluse juures võib kasutada puitu, kivi, krohvitud pinda, fassaadiplaate, klaasi ning samuti nende materjalide omavahelisi kombinatsioone. Ärihoonetel tuleb kasutada kvaliteetmaterjale, hea arhitektuurse lahenduse korral lubatud ka esinduslikud kvaliteetsed metallmaterjalid. Planeeritud ärihoonete Ringtee ja Riia tänavate poolsed hooneküljed peavad olema esinduslikud ning lahendatud fassaadina. Pos 4 ärihoonel tuleb kasutada hoone Ringtee ja Riia tänava poolse küljel võimalikult palju klaaspinda. Pos 5 ärihoonel tuleb hoone kõigil neljal küljel kasutada võimalikult palju klaaspinda. Ärihoonete välisviimistlus peab olema kaasaegne ja atraktiivne. Ärihoonete suurim lubatud korruselisus ja suurim lubatud hoone kõrgus (arvestatult hoone  $\pm 0.00$ st) jaguneb järgnevalt (vt planeeringu põhikaarti): Pos 3 kuni kaks korrust ja hoone kõrgus kuni 9 m; Pos 4 kuni kaks korrust ja hoone kõrgus kuni 12 m ning Pos 5 kuni neli korrust ja hoone kõrgus kuni 15 m. Hoonete katusekalded on lubatud ehitada vahemikus  $0^{\circ}$  -  $15^{\circ}$ . Ärimaakruntide ümber ei ole ette nähtud piirdeaedasad. Piirdena võib kasutada aga nii madal- kui ka kõrghaljastust, kuid kõrghaljastuse rajamisel peab arvestama olemasolevate kõrgepingeõhuliinidega (valida vastava kasvukõrgusega puuliike).

Ringtee tänava äärsetele hoonetele (Pos 3; Pos 4 ja Pos 5) tuleb korraldada parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistlus vähemalt kolme laiemalt tunnustatud arhitektuurbüroo osavõtul.

### **3.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Tänavate planeerimise juures on arvestatud olemasoleva tänavavõrgustikuga ning arvesse on võetud ka perspektiivset Tartu linna liikluskorraldust (detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimisprojekti – Tinter Projekt OÜ).

Peale Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimist on Riia ja Ringtee tänavatelt juurdepääs planeeringualale ette nähtud ainult parempöoretena. Planeeringuga on antud ka ajutine lahendus kuni Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimiseni (kaart 6). Riia

tänavalt planeeringualale minev ristmik on ette nähtud lahendada foorjuhitavana (ristmiku lahendus foorjuhitavana seni, kuni realiseeritakse T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimine). Antud ristumine arvestab Tartu linnas Riia tänava rekonstrueerimisprojekti eskiislahendusega, mille koostajaks on Stratum OÜ. Riia tänava liikluskorralduslik lahendus ei luba vasakpöörde teostamist Riia tänavalt planeeringualale. Vaskpöörde mittelubamise põhjuseks on antud ristmiku vähene kaugus olemasolevast Riia-Ringtee ringristmikust.

Planeeringuala siseselt on tänavavõrgustik kavandatud vastavalt funktsionaalsetele vajadustele ning samas on arvestatud varem rajatud juurdepääsuteega Põldmarja tänavale. Planeeritud tänavate laiuks on kavandatud vastavalt 7,5 m ning 6,0 m. Juurdepääs planeeringualale ning ärimaakruntide teenindav avalikus kasutuses olev planeeritud linnatänav on laiuks 7,5 m. Põldmarja tänavale viiva planeeritud avalikus kasutuses oleva linnatänav laiuks on 6,0 m. Kõikide planeeritud tänavate äärde on kavandatud mõlemale poole sõiduteed kergliiklusteed. Kergliiklusteede laiuks on ette nähtud 2,5 m. Kergliiklusega seonduvad küsimused on lahendatud ka planeeritud ärimaakruntide siseselt ning planeeringuala kontaktvööndis (Riia tänav).

Planeeritud liiklusmaakrunt Pos 21 on ette nähtud tulevikus peale T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimist antud piirkonna tarvis rajatava kogujateede võrgustiku rajamiseks. Kogujateede täpne lahendus ja vajalik määratakse antud piirkonna edasiste liikluskorralduslike projektidega.

Parkimine ärimaakruntidel on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskoha mõõduks on arvestatud 2,5x5,0 m. Parkimisala teenindava juurdepääsutee laiuks on 7,0 m. Kogu parkimine on kavandatud 90° nurgaga. Pos 4 ja Pos 5 kruntidel on lubatud osa parkimist lahendada vajadusel ka rajatavate hoonete mahus (hoone esimesel korrusel). Planeeringus näidatud (kaart 3) hoonete sisene parkimiskorraldus on skemaatiline. Hoonete mahtu rajatava parkimise vajadus ning võimalik parkimiskorraldus ning maht määratakse hoonete projekteerimisel. Juhul kui planeeritud ärimaakrundile rajatav ehitus nõuab vastavalt parkimisnormatiivile (Eesti Standard Linnatänavad EVS 843:2003 alusel) rohkem parkimiskohti, kui seda on näidatud käesolevas planeeringus, tuleb parkimisala suurendada hoonestusala arvelt planeeritud ehitusmahtu vähendades.

Tulenevalt Maanteeameti poolsest nõudest kontrollida kavandatud ristmiku läbilaskevõimet ning selle võimalikust Riia – Ringtee tänavate ringristmiku vahetusläheduses, on lisatud käesoleva detailplaneeringu lisadesse OÜ Stratum poolt koostatud antud ristmiku läbilaskevõimet hindav kontrollarvutus. Tartu Linnavalitsuse soovil on lisaks koostatud OÜ Liiklusbüroo poolt Riia 175a

krundi ja lähiala detailplaneeringu liikluslahenduse eksperthinnang. Mõlemad eelpool nimetatud dokumendid on lisatud planeeringu lisadesse.

### **3.7. Haljastus ja heakord**

Käesolev planeering näeb ette nii uue kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamise. Planeeringu põhikaardil on ära näidatud võimalike uusistutuste asukohad. Uusistutuse täpne maht ning liigilisus määratletakse hilisema projekteerimise käigus (haljastusprojekt). Elamute kruntidele ei ole planeeringuga madal- ja kõrghaljastuse istutamise võimalikke asukohti näidatud. Elamualadel lahendatakse maastikukujundus projekteerimise käigus (iga kinnistu osas eraldi). Kõrghaljastuse istutamise juures tuleb jälgida kõrgepingeõhuliinide (35 kV ja 110 kV) kaitse ja piiranguvöönditega ning sellest tulenevate nõuetega. Riigimaantee poolses servas tuleb olemasolev hekk säilitada põhikaardil esitatud ulatuses, vajadusel rakendada ehitamisel kinnisel meetodil kaevamist.

### **3.8. Tehnovõrgud**

#### **3.8.1. Üldosa**

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud antud maa-ala varustatus joogivee, reovee, sajuvee, kaugkütte, elektri ja telekommunikatsiooniga. Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrguliinid maa-alustena.

Planeeritud tehnovõrgud on näidatud olemasolevast tänavatrassist kuni kinnistupiirini.

#### **3.8.2. Veevarustus**

Planeeringuala liitmine linna joogiveevõrku on ette nähtud Riia tänavalt. Detailplaneeringuga on ära näidatud veetorustike paiknemine tänavamaa-alal ning äri- ja elamukruntide liitumiskohad. Äri- ja elamukruntide sisene veetorustike täpne paiknemine määratakse edasisel projekteerimisel. Planeeritud veetorustik on ette nähtud ringvõrguna.

Tuletõrje veevarustuse tarvis on planeeritud kaks uut hüdranti.

#### **3.8.3. Reoveekanaliseerimine**

Planeeritud alalt toimub reovee juhtimine linna olmekanaliseerimise võrku.

Planeeringualalt tulev reovesi juhitakse Põldmarja tänava olemasolevasse reoveekanaliseerimise võrku. Detailplaneeringuga on ära näidatud reoveetorustike paiknemine tänavamaa-alal ning äri- ja elamukruntide liitumiskohad. Äri- ja elamukruntide sisene reoveetorustike täpne paiknemine määratakse edasisel projekteerimisel.

#### 3.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine

Planeeringualal ja selle lähiümbruses puudub detailplaneeringu koostamise ajal sajuvee ärajuhtimise võimalus sajuveekanaliseerimiseks. Planeeringuga nähakse ette planeeritud Pos 1 üldmaakrundile sajuvee kogumiseks ja immutamiseks tiik. Planeeringus näidatud tiigi suurus ja kuju on antud illustratiivne. Sajuvee kogumiseks ja immutamiseks mõeldud tiigi tehnilised lahendused antakse projekteerimise käigus. Tulevikus, kui ehitatakse välja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimisega seonduvalt sajuveekanaliseerimiseks, ühendatakse käesolev planeeringuala antud lahendusega.

Planeeringualalt kokku kogutud sajuvesi tuleb enne planeeritud tiiki suunamist puhastada õlipüüduuri(te)s.

#### 3.8.5. Soojavarustus

Planeeringualal on ärimaakruntidele ette nähtud soojavarustusena Tartu linna kaugküte. Väikeelamukruntidel lahendatakse soojavarustus lokaalküttena.

Detailplaneeringuga nähakse ette planeeringuala läbiva olemasoleva kaugküttetrassi ümbertõstmise. Olemasoleva kaugkütterassi ümbertõstmise on tingitud üksikelamute rajamisega. Ümbertõstetava kaugküttetrassi asukoht on ära näidatud tehnovõrkude planeeringus.

#### 3.8.6. Elektrivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette uus komplektalajaam omaette maa-alale (Pos 20). Uue planeeritud 10/0.4 kV komplektalajaama toide võetakse sisselõikega KEK-Neuro 6 kV kaablistesse.

Detailplaneeringuga on näidatud kruntide liitumine ning antud liitumiskappide asukohad. Kõik 0,4 kV transiitkapid tuleb rajada ringtoitele uue komplektalajaama 0,4 kV jaotusseadme kaabelliinidega. Liitumiskappide asukohad on näidatud tehnovõrkude kaardil.

Detailplaneeringus on näidatud olemasolevate kõrgepingemaakaablite ümbertõstmise planeeritud elamualalt planeeritud tänavamaa-alale. Kaablite ümbertõstmise vajadus tekib siis, kui saab võimalikuks Pos 9; Pos 11; Pos 12 ja Pos 16 elamukruntidele hoonete rajamise võimalus. Pos 9; Pos 11; Pos 12 ja Pos 16 planeeritud elamukruntidel on lubatud hoonete ehitamine ainult juhul, kui on olemasolevad kõrgepingeõhukaablid (35 kV) asendatud maakaablitega.

Detailplaneeringus on ette nähtud koridor olemasolevate kõrgepingeõhuliinide (35 kV ja 110 kV) asendamiseks tulevikus kõrgepingemaakaablitega. Koridori laiuseks on arvestatud 1.5 m pluss kummalegi poole liinikoridori 1,0 m vaba maad.



### **3.8.7. Telekommunikatsioonivõrk**

Planeeringuala liitumine olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga on ette nähtud planeeritud Pos 5 krundil. Planeeritud telekommunikatsioonikaablid on ette nähtud paigutada kergliiklusteede alla.

Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsiooni valdavalt ettevõttelt.

### **3.8.8. Välisvalgustus**

Planeeringus on näidatud tänavavalgustuskaablite paiknemine nii tänavaruumis kui ka ärimaakruntidel. Tänavavalgustite paiknemine, valgustite vahemaa, kõrgus ning tüüp määratakse projekteerimise käigus.

## **3.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Kõik üle 5-kohalistest parklatest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimist (sajuvee kogumise tiiki) juhtimist puhastada õlipüüduuri(te)ga.

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekogumiskohad (planeeringu põhikaart), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Detailplaneeringus on näidatud jäätmekogumiskohtade võimalikud asukohad. Jäätmekogumiskoha täpne asukoht/paiknemine krundil, suurus ja võimalik arhitektuurne lahendus (kui rajatakse jäätmekogumishoone) määratakse projektiga.

Ülenormatiivsete ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud. Juhul kui rajatakse ärihoonete mahtu hoonesisene parkimine, tuleb parklast tulev ventilatsioon suunata hoone katusele.

Vastavalt Tartu Tervisekaitsetalituse kooskõlastusele, tuleb planeeringualal tagada seadusega normeeritud müratase. Juhul kui antud piirkonnas ületab müratase lubatud piirnorme, tuleb hoonete ehitamisel kasutada vajalikke ehituslikke meetmeid mürafooni mittekandumiseks hoonesse.

### **3.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

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

tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;

- valdavas osas piirete puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse (v.a. planeeringus näidatud kohtades);
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parklate valgustatus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 3.11. Servituudid ja maade avalik kasutus

Pos 1; Pos 2 ja Pos 5 krunde läbivatele tehnovõrkudele tuleb seada kas isiklik kasutusõigus või talumiskohustus asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> alusel vastava tehnovõrguvaldaja kasuks.

Planeeringuala läbivate kõrgepingeõhuliinide kaitsevööndis kehtivad seadusest tulenevad piirangud ning kitsendused. Kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis teostavad tööd peavad olema kooskõlastatud liini valdajaga. Krundiomanik peab võimaldama liini valdajale juurdepääsu liinialusele maale kõrgepingeõhuliinide remont- ja hooldustöödeks.

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 3

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1 ja Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veeliini.
Pos 5	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsiooni-võrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat telekommunikatsiooniliini.

### 3.12. Planeeringu rakendumine

Pos 2 krunt kuulub lahtikruntimisele Pos 1-st juhul kui nimetatud maaüksust on vaja kas kohaliku omavalitsuse või riigi taotlusel tänava/maantee laiendamiseks, kergliiklustee rajamiseks vms.

Krundi Pos 1 igakordne omanik nõustub Pos 2 lahtikruntimisega ja selle tasuta võõrandamisega kas riigile või kohalikule omavalitsusele.

Pos 6 krunt kuulub Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa mnt rekonstrueerimisega seotud lahenduste rakendamiseks ning Krundi Pos 6 igakordne omanik nõustub selle tasuta võõrandamisega kas riigile või kohalikule omavalitsusele.

Pos 3, 4 ja 5 kruntidele kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on kirjaliku kokkuleppe sõlmimine Tartu linna ja krundi või kruntide igakordsete omanike vahel detailplaneeringu kaardil nr 6 näidatud ajutise liikluskeemi ehitamise osas. Nimetatud liikluskeemi ehitajaks on kruntide Pos 3, 4 ja/ või 5 igakordsed omanikud. Liikluskeemi realiseerimine (kasutusloa olemasolu) on eelduseks kruntidele Pos 3, 4 ja/ või 5 ehitatava(te)le hoonete(te)le kasutusloa väljastamise eelduseks. Nimetatud ei kehti juhul, kui enne hoonete ehitusloa väljastamist on valmis Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ja Riia tn uus kavandatud liiklussõlm.

Planeeritud ärihoonetele Pos 3, 4 ja 5kruntidel ehitusloa saamise eelduseks on sajuvee kogumiseks ja immutamiseks mõeldud tiigi (või mõni muu tehniliselt toimiv lahendus, täpne lahendus määratakse projektiga) projekt. Projekt peab kinnitama sajuvee immutamise võimalikkust tulenevalt geoloogilistest parameetritest. Planeeritud ärihoonetele kasutusloa saamise eelduseks on välja ehitatud sajuvee kogumise ja immutamise tiik Pos 1 krundile (kui projektiga ei ole antud teistsugust toimivat lahendust).

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt hoonestaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringus ette nähtud uushoonestusele väljastatava ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeritud tehnovõrkude osas võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingute ja tehniliste tingimuste alusel koostatud eelprojekti olemasolu, et tagada nende valmimine hoonestaja ja võrguvaldajate poolt hoonetele kasutusloa väljastamise ajaks. Juhul, kui uushoonestuse ehitamise alustamise hetkel on valminud perspektiivne sajuveekollektor juhitakse sajuvesi/liigvesi vastavasse sajuveekollektorisse. Juhul, kui uushoonestuse ehitamist alustatakse enne sajuveekollektori valmimist, juhitakse sajuvesi/liigvesi Pos 1 krundile rajatavasse sajuvee kogumise ja immutamise tiiki.

Pos 8 ringristmikul kavandatud jalakäijate reguleeritud ülekäigukohast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt suunas Pos 4 ja 5 vahele jääva ca 65 m tänavalõigu hooldamise ja korrashoiu kohustus on Pos 4 ja 5 kruntide igakordsetel omanikel.

Pos 8 krunt antakse pärast tänava väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Pos 9, 11, 12 ja 16 krunde ei moodustata ja hoonete ehitusluba ei väljastata enne olemasoleva kõrgepingeõhuliini likvideerimist. Kruntidele juurdepääsud (sealhulgas Pos 21 krundile kavandatud juurdepääsutee, juhul kui seda pole varasemalt välja ehitatud) ehitavad välja Pos 9, 11, 12 ja 16 igakordsed omanikud.

Pos 17, 18 ja 19 kruntide moodustamise eelduseks on Pos 8 krundi moodustamine ja selle üleandmine linnale (vastavalt maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitud eelkokkulepete alusel) peale tänava väljaehitamist.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.



## **Kooskõlastused**

Maanteeamet – 26.02.2009, vt lk 16;

Lõuna Teedekeskus – 05.03.2009, vt lk 17;

Tartu Tervisekaitsetalitus – 05.03.2009, vt lk 18;

Keskkonnaamet Jõgeva-Tartu regioon – 25.05.2009, vt lk 19;

Lõuna-Eesti Päästekeskus – 01.04.2009, põhikaart.



# MAANTEEAMET

Hr H.Rõõm  
AS K&H  
Turu 45D Tartu 50106

Teie: 18.02.2009 nr. -

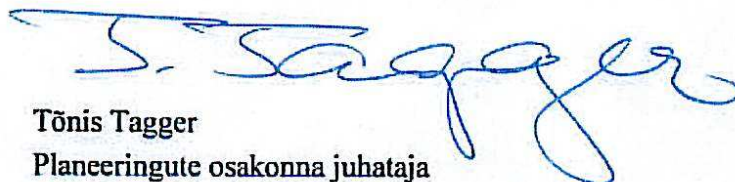
Meie: 26.02.2009 nr. 3.1-2/09-  
00014/026

Tartu, Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneering

Võttes aluseks Teeseaduse §13, §19, §25 lg 2, §25<sup>1</sup>, §36, §37 ja Tee projekteerimise normid (RTL 2000, 23, 303) kooskõlastab Maanteeameti planeeringute osakond Tartu linna Riia 175a ja lähiala detailplaneeringu (AS K&H töö nr 1770DP08 Tartu 2008) järgmistel tingimustel:

1. Riigimaanteedel on sanitaarkaitsevöönd vahemikus 60...300m, mille mõjuala määramise aluseks on perspektiivne liiklussagedus. Perspektiivne ajaperiood arvestab 20 aastat ning sellest tulenevalt on sanitaarkaitsevööndi laius sõidutee servast T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel 300m. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) maanteeliiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Seega on vajalik inimese tervise kaitseks Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks võtta tarvitusele meetmed. Maanteeamet ei võta kohustusi normmürataseme tagamiseks planeeritavatel aladel.
2. Planeeringualas asub ka Riia 177 kinnistu (79500:300:4015), mis seletuskirja tabl puudub ning ka mõõdistamata (joon 3). Ette näha meetmed normmürataseme tagamiseks elamualal. Juurdepääs kinnistule näha ette ainult planeeringuala siseteelt ja mahasõidud Ringtee tänavalt likvideerida.
3. OÜ Liiklusbüroo töö nr 60203 "Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneeringu liikluslahenduse eksperthinnang", Tallinn 2006a on aegunud ja ei vasta detailplaneeringu 2008.a lahendustele.
4. Kuni T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ringtee tänava rekonstrueerimiseni detailplaneeringu realiseerimiseks tehtavate teede ümberehitamise tööde jaoks koostada tee-ehitusprojekt (TeeS § 19) ja kooskõlastada Lõuna Teedekeskuse ning Maanteeametiga.
5. Detailplaneering kooskõlastada ka Lõuna Teedekeskusega.
6. Detailplaneeringu kaust jääb Maanteeameti arhiivi.

Lugupidamisega

  
Tõnis Tagger  
Planeeringute osakonna juhataja

Koopia: Tartu Linnavalitsus, Lõuna Teedekeskus  
Peeter Krusten 6119 377 Jüri Kirotam 6119 350

SISSE TULNUD

"02" ..... 03. 2009 a.  
Nr. 1.7-1/62

Pärnu mnt. 463<sup>A</sup>  
10916  
TALLINN

telefon: 611 9300  
faks: 611 9360  
e-post: info@mnt.ee



MAANTEEAMET  
LÕUNA TEEDEKESKUS


AS K&H  
Turu 45D  
50106 Tartu

Teie \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
Meie 05.03.2009 nr. 7.4/398

Detailplaneeringu kooskõlastamine

Lõuna Teedekeskus kooskõlastab Tartu linna Riia 175a ja lähiala detailplaneeringu (AS K&H töö nr 1770DP08) vastavuses Maanteeameti 26.02.2009 nr 3.1-2/09-00014/026.

Lugupidamisega



Janar Taal  
Direktori asetäitja

Aare Lepik  
740 8104



## TARTU TERVISEKAITSETALITUS

### DETAILPLANEERINGU

TERVISEKAITSELINE HINDAMINE nr. 14/776-1

05.03.2009.a

#### 1. Projekti nimetus:

RIIA 175a KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING. ESKIISLAHENDUS  
Asukoht : Tartu linn. Töö nr. 1770DP08. A-1770

#### 2. Projekterija:

AS K&H, reg. kood: 10241710, Turu 45D, 51013, Tartu

#### 3. Projekti tellija:

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS

#### 4. Tervisekaitseliseks hindamiseks esitatud projektdokumentatsiooni loetelu:

1. Köide – seletuskiri, lisad ja joonised

#### 5. Arvamus hindamiseks esitatud materjalide kohta:

Põhimõtteliselt ei ole Tartu Tervisekaitsetalitusel vastuväiteid detailplaneeringu kohta. Vastavalt Rahvatervise seadusele (RT I 1995,57,978) ja Sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a. määrus nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra-taseme mõõtmise meetodid" kehtestab müra normtasemed ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning müra taseme mõõtmise meetodid. Sellest lähtuvalt tuleb arvestada detailplaneeringute kinnitamisel kinnistu piiril piisavalt madala müra taseme tagamist.

#### 6. Ettepanekud projekti kohta:

Tervisekaitselisest seisukohast eeldame, et Tartu linnavalitsus lähtub detailplaneeringu kooskõlastamisel võimalike ohutegurite ärahoidmisest inimeste tervisele.

#### 7. Otsus:

Lähtudes Tartu Linnavalitsuse 15.04.2004.a korraldusest nr 1363 detailplaneeringu algatamiseks nõustub Tartu Tervisekaitsetalitus **RIIA 175a KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING. ESKIISLAHENDUS**uga. Töö nr. 1770DP08.

Andrei Smirnov  
Direktori kt





KESKKONNAAMET  
Jõgeva-Tartu regioon

Keskkonnaamet  
Narva mnt 7A, 15172 Tallinn, registrikood 70008658  
Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee  
www.keskkonnaamet.ee

AS K&H  
Turu 45D  
51013 TARTU

Teie: 20.05.2009

Meie: 15.05.2009 nr JT 6-5/11093-4

Riia 175a krundi detailplaneering

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon on teistkordselt (meie kiri 11.05.2009 nr JT 6-5/11093-2) läbi vaadanud esitatud detailplaneeringu (töö 1770DP08) ning kooskõlastame selle täiendavate märkuste ja eritingimusteta.

Lugupidamisega

Helen Manguse  
Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist  
juhataja kt ülesannetes

Ivo Ojamäe 7302 252

#### 4. Koostöö (skanneeritud)

**KOOSKÖLASTATUD** 1181/2009  
 OÜ laotusvõrk Tartu piirkond  
 "19.02.09" allkirjaga *[signature]*  
**TINGIMUSTEL:** *Tööprojektiid*  
*koostööstada täiendavalt.*  
**Enn Kitsnik**  
 juhtivspetsialist  
 Tartu piirkond

**OSAÜHING PÕHIVÕRK**  
 Lõuna käidu sektor  
 Aivar Iives *[signature]*  
 Kuupäev *19.02.09*  
**KOOSKÖLASTATUD**  
 Järgmistel tingimustel:

*1. Tööprojektiid koostööstada täiendavalt.*

#### ÜLE VAADATUD

"27" 02 2009 a.

Tööjoonised koostööstada täiendavalt

**VALDUR LINTS**  
 Elion Ettevõtte AS  
 sideliiniinsener

*[signature]*

Nr. 782  
 Ülevaadatud  
 50412 Tartu  
 02.03.2009  
 Raador *[signature]*

#### AS-i Tartu Veevõrk poolt ÜLE VAADATUD

"2" 03 2009 a. nr. 96

Planeeringu realiseerimise eeldingiteks on:

- 1) Põst ja Põst OÜ olemasolevale veetoruile tontu ning tähtajatu rewitumdi seadmine AS Tartu Veevõrk kaudu.

- 2) Sadumere selvoolude rajamine ning planeeringuala liitumine vendega.

*[signature]* P. Alakula

## **5. Kaardid**

***Situatsiooniskeem***

***Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed***

***Olemasolev olukord***

***Planeeringu põhikaart***

***Tehnovõrkude ja maakorralduse planeering***

***Planeeringu liikluskorralduslik lahendus kuni maantee rekonstrueerimiseni***