



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP3619**

**Tartu linn**

# **RINGTEE TN 89, RINGTEE TN 83 JA RAUDTEE TN 114B KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

## **LISAD**

Huvitatud isik: **Karbiid OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu  
2022**

## DETAILPLANEERINGU LISAD

### SISUKORD

1. Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide omaniku (Karbiid OÜ) 08.03.2018 ettepanek detailplaneeringu koostamise algatamiseks.....	4
2. Ringtee tn 89 ja Ringtee tn 83 kruntide omaniku (Karbiid OÜ) 08.03.2018 ettepanek detailplaneeringu koostamise algatamiseks.....	7
3. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna (edaspidi LPMKO) 03.04.2018 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Transpordiametile .....	10
4. Transpordiameti 10.04.2018 vastuskiri nr 17-2/2018/16026-2DP-18-012 LPMKO-le .	11
5. LPMKO 19.04.2018 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Karbiid OÜ-le .....	12
6. LPMKO-le 16.11.2018 esitatud eskiis algatamiseks.....	14
7. Karbiid OÜ 08.01.2019 kiri Tartu Linnavalitsusele Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala Kogujatee 3 ehituse kaasrahastamise osas .....	15
8. LPMKO 08.02.2019 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Karbiid OÜ-le Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala Kogujatee 3 ehituse kaasrahastamise osas .....	17
9. Karbiid OÜ 21.05.2019 kiri Tartu Linnavalitsusele.....	19
10. LPMKO 21.06.2019 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Karbiid OÜ-le detailplaneeringu algatamise eelnõu tutvustamiseks .....	21
11. LPMKO 25.06.2019 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Keskkonnaametile detailplaneeringu algatamise eelnõu tutvustamiseks .....	22
12. Keskkonnaameti 02.07.2019 kiri nr 6-5/19/141-2 LPMKO-le detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta.....	24
13. Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korraldus nr 734 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning KSH algatamata jätmise kohta.....	26
14. LPMKO 11.07.2019 kirjad planeeringu algatamise kohta.....	33
15. Maanteeameti 31.07.2019 nr 15-2/19/32749-2 seisukohtad detailplaneeringu koostamiseks .....	37
16. AS Eesti Raudtee 26.08.2019 kiri nr 21-1/1899-1 LPMKO-le .....	40
17. Karbiid OÜ 13.10.2020 kiri Tartu Linnavalitsusele detailplaneeringu kehtestamise järgselt rajatiste väljaehitamise kokkuleppe osas.....	42
18. Tartu Linnavalitsuse 08.12.2020 korraldus nr 1424 lepingu sõlmimise osas detailplaneeringuga seonduvate tänavate väljaehitamiseks .....	44
19. Maa-ameti 17.02.2021 kiri nr 6-3/21/2436-2 Tartu Arhitektuuribüroo OÜ-le ja LPMKO-le detailplaneeringu kooskõlastamise osas.....	46
20. AS Tartu Keskkatlamaja 12.03.2021 tehnilised tingimused nr 69/21 .....	48
21. LPMKO 22.03.2021 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Maa-ametile .....	50
22. Liikumisviiside võrdlev analüüs .....	51

23.	Elektrilevi 06.05.2021 tehnilised tingimused nr 372905.....	53
24.	AS Tartu Veevärgi 08.07.2021 tehnilised tingimused nr INF/552 .....	55
25.	LPMKO 16.12.2021 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 seisukohavõtuks esitamise osas puudutatud isikutele .....	57
26.	LPMKO 16.12.2021 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Kambja Vallavalitsusele seisukohavõtuks esitamise osas.....	58
27.	Elektrilevi 17.12.2021 kooskõlastus nr 5260217448 .....	60
28.	Mart Hermani 13.01.2022 arvamus detailplaneeringu kohta .....	61
29.	LPMKO 18.01.2022 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Transpordiametile ja AS-ile Eesti Raudtee detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitamise osas .....	63
30.	Raudtee 102a krundi omaniku 19.01.2022 arvamus detailplaneeringu kohta.....	64
31.	Kambja Vallavalitsuse 21.01.2022 kiri nr 6-3/1787-2 seisukohtadega detailplaneeringu osas 67	
32.	Maa-ameti 21.01.2022 kiri nr 7-5/22/665-2 Karbiid OÜ-le ja LPMKO-le .....	68
33.	Gren Tartu AS-i 08.02.2022 kooskõlastus.....	70
34.	AS Eesti Raudtee 16.02.2022 kiri nr 21-1/229-1 kooskõlastamata jätmise kohta.....	71
35.	LPMKO 17.02.2022 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 Kambja Vallavalitsusele .....	72
36.	LPMKO 17.02.2022 kiri nr 9-3.1/DP-18-013 Raudtee 102a krundi omanikule.....	74
37.	LPMKO 17.02.2022 kiri nr 9-3.1/DP-18-013 Mart Hermanile.....	76
38.	Transpordiameti 18.02.2022 kiri nr 7.2-2/22/1148-2 detailplaneeringu kooskõlastamise kohta 78	
39.	AS-i Tartu Veevärk 18.02.2022 kooskõlastus nr 140.....	80
40.	Päästeameti kooskõlastus 09.03.2022.....	82
41.	LPMKO 23.05.2022 kiri nr 9-3.2/DP-18-013 AS-ile Eesti Raudtee .....	83
42.	AS Eesti Raudtee 08.04.2022 kooskõlastus nr 21-1/229-4 .....	84

## DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale  
Raekoja plats 3 51003 Tartu [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee) tel 7361 242

### 1. ÜLDANDMED: (TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA)

Taotleja. Nimi, postiaadress, e-posti aadress. Juriidilise isiku puhul märkida registrikood ja esindaja nimi. Volitamise korral märkida vastavad andmed esindaja ja esindatava kohta. Lisada volikiri: [Karbiid OÜ, reg 14304040, Rait Allik, \[rait@frendit.ee\]\(mailto:rait@frendit.ee\)](#)

\* Juhul, kui krundil on mitu omanikku või taotleja ei ole planeeritava krundi omanik, lisada ettepanekule omaniku/teiste omanike seisukoht esitatud ettepaneku osas. Korterühistu puhul esitada üldkoosoleku seisukoht.

Nõustun esitatud ettepanekuga seotud dokumentide saatmisega elektroonilises vormis e-postiaadressile: [rait@frendit.ee](mailto:rait@frendit.ee)

### 2. PLANEERINGUGA TAOTLETAV (TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA)

Planeeringuala (aadress või asukoha kirjeldus) ja planeeringu koostamise eesmärk:  
Planeeringuala moodustavad krundid: Ringtee tn 89 (k/ü 79505:005:0004, 100% elamumaa), Ringtee tn 83 (k/ü 79505:005:0005, 100% elamumaa), Raudtee tn 114b (k/ü 79505:005:0054, 100% elamumaa) – hõlmatud osaliselt.

Eesmärk on moodustada uued 100% ärimaa sihtotstarbega krundid ning määrata neile ehitusõigus äri-, teenindus- ja kaubandushoonete rajamiseks (vt skeem)

Maa-ala kruntimine või krundipiiride muutmine, moodustatavate kruntide ligikaudne suurus:  
Moodustatakse 6 ärimaa krunti. Kavandatav kruntide arv ja suurus täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus. Kruntide põhimõtteline jaotus ja suurused on toodud skeemil.

Krundi kasutamise soovitud sihtotstarve Anda võimalikult täpne otstarve, milleks võib krunti (sellele kavandatavat ehitist) pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.

Kruntidele määratakse kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK) ning kontori- ja büroohoone maa (ÄB) sihtotstarbed. Sihtotstarvete osakaalud kruntide lõikes selguvad planeeringu koostamisel.

Säilitatavad hooned ja rajatised; hoonete rekonstrueerimine või olemasolevate hoonete laiendamine, lammutatavad hooned:

[Olemasoleva hooned puuduvad](#)

Uute ehitiste arv, hoonete korruselisus/kõrgus maapinnast, jaotus põhi- ja abihooneteks:  
Igale planeeritavale krundile kavandatakse üks või mitu põhihoonet. Korruselisus ja kõrgus maapinnast näidatakse planeeringuga.

Olemasolevate ja uute hoonete ligikaudne brutopind (m<sup>2</sup>) ja hoonete suurim ehitisealne pindala krundil. Korterelamute puhul anda ka soovitud korterite arv:

[Planeeritav suurim ehitisealne pind ja brutopind näidatakse planeeringuga.](#)

Soovitud arhitektuursed tingimused hoonetele (katuse harjajoon ja -kalle, välisviimistluse



materjalid, piirete tüübid, ehitusjoon jne:

[Lahendatakse planeeringuga](#)

Võimalikku keskkonnoahtu kujutavad rajatised või kavandatavad tegevused:

[Puuduvad](#)

Tehnovõrkudega varustatus\*:

	Veevarustus ühisveevärgist	Kanaliseatsioon kanaliseatsioonivõr	Soojavarustus	Side	Elekter
Olemasolev					
Planeeritav	X	X	X	X	X

\*olemasolu/vajadus märkida ristiga

Liiniservituutide vajadus:

[Selgub planeeringu koostamise käigus](#)

Olemasolev/planeeritav parkimiskohtade arv:

[Selgub planeeringu koostamise käigus](#)

Juurdesõidud kruntidele (vajadusel läbisõidud naaberkruntidelt) ja juurdesõiduga kaasneva teeservituudi vajadus:

[Juurdepääsud planeeritakse olemasolevatelt ja planeeritavatel transpordimaadelt \(vt skeem\)](#)

Säilitatavad või likvideeritavad puud, vertikaalplaneerimine:

[Olemasolev haljastus puudub. Vertikaalplaneerimise põhimõtted antakse vajadusel planeeringu koostamise käigus](#)

[Lisada ettepanekut illustreeriv skeem](#) (alusplaani saab soovi korral osakonnast).

[Lisatud](#)

### 3. KINNITUSED:

3.1. Kinnitan, et taotleja on nõus tasuma Tartu linna poolt ajalehes avaldatavate detailplaneeringu menetlemisega seotud teadaannete avaldamise kulud.

3.2. Taotleja on teadlik, et taotlejaga sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist:

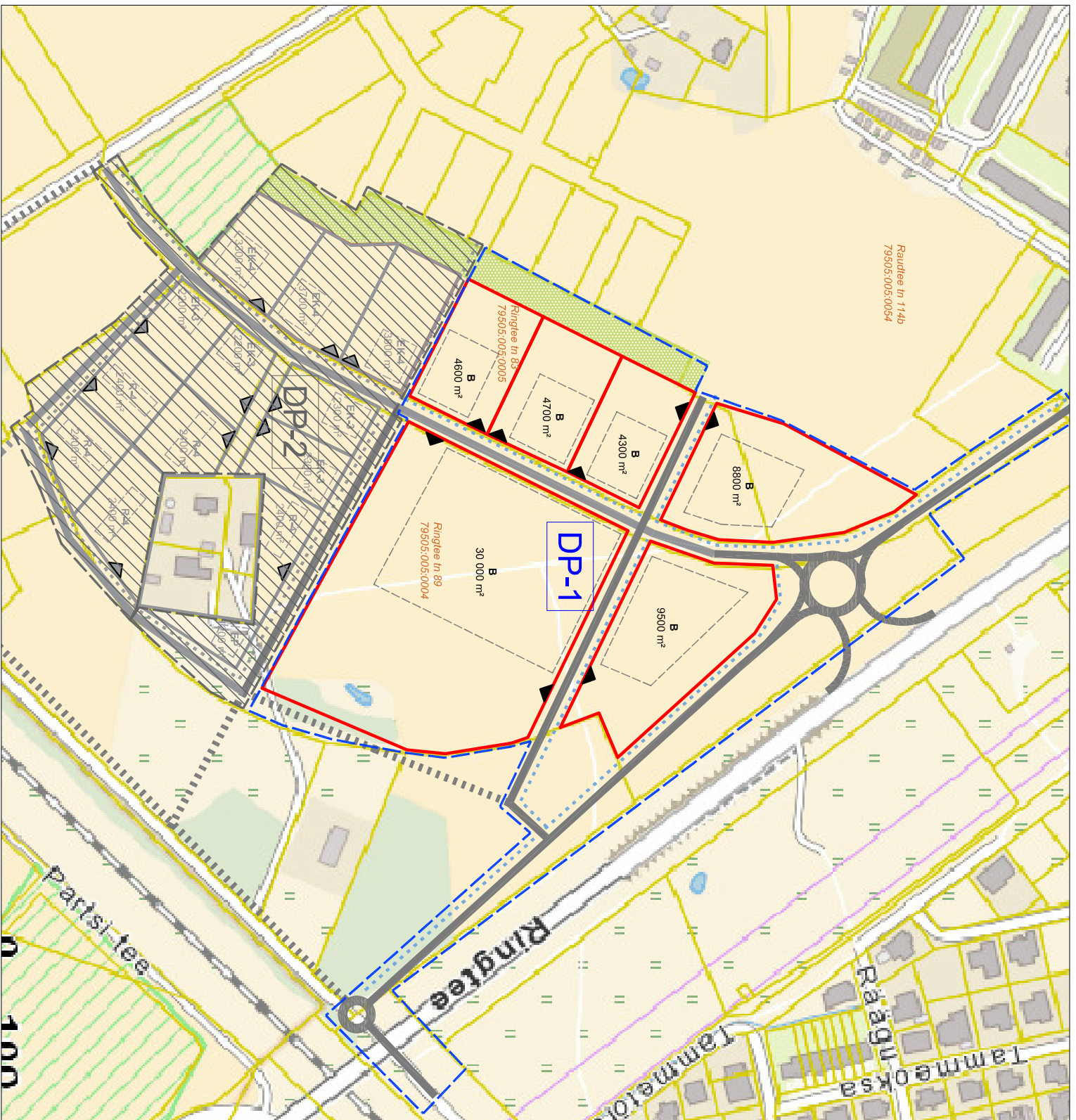
3.3.1 Tartu linnaga planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohane leping detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks;

3.3.2 juhul, kui detailplaneeringu koostamist või koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda, Tartu linna ja detailplaneeringu koostajaga leping, millega taotleja kannab detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud.

3.4. Taotleja on teadlik, et vastavalt planeerimisseaduse § 131 sõlmitakse taotleja ja Tartu linna vahel vajadusel leping detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks taotleja poolt.

VASTUTAN TAOTLUSES ESITATUD ANDMETE ÕIGSUSE EEST:

Taotleja: .....[RAIT ALLIK](#)....., "....".....201\_ a.  
/nimi / /allkiri/ /kuupäev/



## DP-1

Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b  
detailiplaneeringu algatamise ettepanek

### Leppemägi

- Planeeritava ala piir
- Planeeritav krundipiir
- Planeeritav orienteeruv  
hoonestusala/hoone maht
- Planeeritav juurdepääs krundile
- Planeeritav sõidutee
- Planeeritav kergliiklustee
- Planeeritav  
hajasala
- DP-2 planeeringuala

B - kaubandus-, teenindus- ja büroohoone  
EK - korterelamumaa (3,4 - korruste arv)  
ER - ridaelamumaa (4 - bokside arv)  
EP - perelamumaa

## DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale  
Raekoja plats 3 51003 Tartu [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee) tel 7361 242

### 1. ÜLDANDMED: (TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA)

Taotleja. Nimi, postiaadress, e-posti aadress. Juriidilise isiku puhul märkida registrikood ja esindaja nimi. Volitamise korral märkida vastavad andmed esindaja ja esindatava kohta. Lisada volikiri: [Karbiid OÜ, reg 14304040, Rait Allik, \[rait@frendit.ee\]\(mailto:rait@frendit.ee\)](#)

\* Juhul, kui krundil on mitu omanikku või taotleja ei ole planeeritava krundi omanik, lisada ettepanekule omaniku/teiste omanike seisukoht esitatud ettepaneku osas. Korterühistu puhul esitada üldkoosoleku seisukoht.

Nõustun esitatud ettepanekuga seotud dokumentide saatmisega elektroonilises vormis e-postiaadressile: [rait@frendit.ee](mailto:rait@frendit.ee)

### 2. PLANEERINGUGA TAOTLETAV (TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA)

Planeeringuala (aadress või asukoha kirjeldus) ja planeeringu koostamise eesmärk:  
[Planeeringuala moodustavad krundid: Ringtee tn 89 \(k/ü 79505:005:0004, 100% elamumaa\), Ringtee tn 83 \(k/ü 79505:005:0005, 100% elamumaa\) – hõlmatud osaliselt.](#)  
[Eesmärk on moodustada uued 100% elamumaa sihtotstarbega krundid ning määrata neile ehitusõigus korterelamute, ridaelamute ja pereelamute rajamiseks \(vt skeem\).](#)

Maa-ala kruntimine või krundipiiride muutmine, moodustatavate kruntide ligikaudne suurus:  
[Moodustatavate kruntide põhimõtteline krundijaotus ja suurus on näidatud skeemil. Kavandatav kruntide arv, erinevat tüüpi elamute osakaal planeeritavast alast, nende paiknemine ja suurus täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel.](#)

[Krundi kasutamise soovitud sihtotstarve](#) Anda võimalikult täpne otstarve, milleks võib krundi (sellele kavandatavat ehitist) pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe.  
[Kruvidele määratakse üksikelumumaa \(EP\), ridaelumumaa \(ER\) ja korterelumumaa \(EK\) sihtotstarbed.](#)

Säilitatavad hooned ja rajatised; hoonete rekonstrueerimine või olemasolevate hoonete laiendamine, lammutatavad hooned:  
[Olemasoleva hooned puuduvad](#)

Uute ehitiste arv, hoonete korruselisus/kõrgus maapinnast, jaotus põhi- ja abihooneteks:  
[Igale planeeritavale korterelamu ja ridaelamu krundile kavandatakse üks põhihoone, pereelamu korundile üks põhi- ja üks kõrvalhoone. Planeeritud on 3- ja 4- korruselised korterelamud ning 2- korruselised rida- ja pereelamud. Kõrgused maapinnast näidatakse planeeringuga.](#)

Olemasolevate ja uute hoonete ligikaudne brutopind (m<sup>2</sup>) ja hoonete suurim ehitisealne pindala krundil. Korterelamute puhul anda ka soovitud korterite arv:  
[Planeeritav suurim ehitisealne pind, brutopind ning korterite ja ridaelamute bokside arv lahendatakse planeeringuga.](#)

Soovitud arhitektuursed tingimused hoonetele (katuse harjajoon ja –kalle, välisviimistluse materjalid, piirete tüübid, ehitusjoon jne:

[Lahendatakse planeeringuga](#)

Võimalikku keskkonnoahtu kujutavad rajatised või kavandatavad tegevused:

[Puuduvad](#)

Tehnovõrkudega varustatus\*:

	Veevarustus ühisveevärgist	Kanaliseatsioon kanaliseatsioonivõr	Soojavarustus	Side	Elekter
Olemasolev					
Planeeritav	x	x	x	x	x

\*olemasolu/vajadus märkida ristiga

Liiniservituutide vajadus:

[Selgub planeeringu koostamise käigus](#)

Olemasolev/planeeritav parkimiskohtade arv:

[Selgub planeeringu koostamise käigus](#)

Juurdesõidud kruntidele (vajadusel läbisõidud naaberkruntidelt) ja juurdesõiduga kaasneva teeservituudi vajadus:

[Juurdepääsud planeeritakse olemasolevatelt ja planeeritavatel transpordimaadelt \(vt skeem\)](#)

Säilitatavad või likvideeritavad puud, vertikaalplaneerimine:

[Olemasolev haljastus puudub. Vertikaalplaneerimise põhimõtted antakse vajadusel planeeringu koostamise käigus](#)

Lisada ettepanekut illustreeriv skeem (alusplaani saab soovi korral osakonnast).

[Lisatud](#)

### 3. KINNITUSED:

3.1. Kinnitan, et taotleja on nõus tasuma Tartu linna poolt ajalehes avaldatavate detailplaneeringu menetlemisega seotud teadaannete avaldamise kulud.

3.2. Taotleja on teadlik, et taotlejaga sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist:

3.3.1 Tartu linnaga planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohane leping detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks;

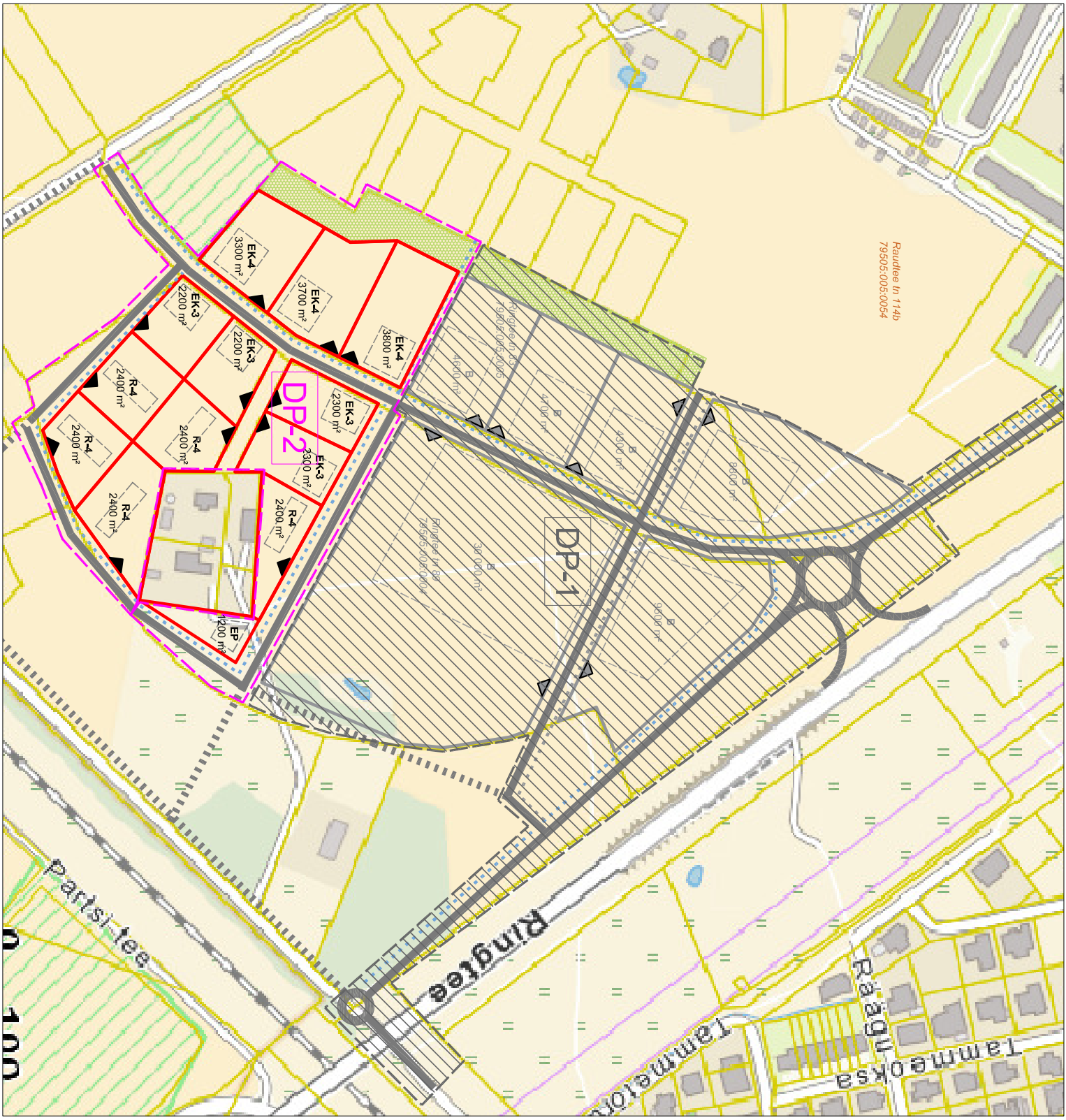
3.3.2 juhul, kui detailplaneeringu koostamist või koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda, Tartu linna ja detailplaneeringu koostajaga leping, millega taotleja kannab detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud.

3.4. Taotleja on teadlik, et vastavalt planeerimisseaduse § 131 sõlmitakse taotleja ja Tartu linna vahel vajadusel leping detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamiseks seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks taotleja poolt.

VASTUTAN TAOTLUSES ESITATUD ANDMETE ÕIGSUSE EEST:

Taotleja: .....[RAIT ALLIK](#)....., ..... ”...”.....201\_ a.  
/nimi / /allkiri / /kuupäev /













## DP-2

Ringtee tn 89 ja Ringtee tn 83 detailplaneeringu algatamise ettepanek

### Leppemärgid

-  Planeeritava ala piir
-  Planeeritav krundipiir
-  Planeeritav orienteeruv hoonestusala/hoone maht
-  Planeeritav juurdepääs krundile
-  Planeeritav sõidutee
-  Planeeritav kergitilkulustee
-  haljasala
-  DP-1 planeeringuala

- B - kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa
- EK - korterelamumaa (3,4 - korruste arv)
- ER - ridaelamumaa (4 - bokside arv)
- EP - pereelamumaa



Maanteeamet  
maantee@mnt.ee

03.04.2018 nr 9-3.2/DP-18-013

**Järelepärimine põhimaanteedelt Tartu linnas  
mahasõitude rajamise ajakava osas**

Tartu linnale on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus eesmärgiga määrata Tartu linnas Ringtee tn 89 ja Ringtee tn 83 kruntidele ehitusõigus üksikelamute, ridaelamute (2 korrust) ja korterelamute (3-4 korrust) rajamiseks ning Ringtee tn 89, Ringtee tn 83, Raudtee tn 114b kruntidele ehitusõigus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete ning kontori- ja büroohoonete rajamiseks (vt lisatud eskiis). Planeeringuala suurusega ca 15 ha asub Ränlinna linnaosas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres.

Planeeringuala arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on ala arendamise eelduseks muu hulgas Ringteelt (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt) kavandatud mahasõitude rajamine ja Aardla-Riia ringristmiku väljaehitamine Jõhvi-Tartu-Valga maanteel (vt joonis: [https://www.tartu.ee/yldplaneering2030/23\\_R2nilinna\\_linnaosa\\_maakasutus\\_kehtiv.pdf](https://www.tartu.ee/yldplaneering2030/23_R2nilinna_linnaosa_maakasutus_kehtiv.pdf)).

Palume Maanteeameti seisukohta, millal on kavas rajada Ringteelt mõlemale poole kavandatud mahasõidud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt antud asukohas ja Aardla-Riia ringristmik Jõhvi-Tartu-Valga maanteel.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



MAANTEEAMET



Tartu Linnavalitsus  
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 03.04.2018 nr 9-3.2/DP-18-013

Meie 10.04.2018 nr 17-2/2018/16026-2

### **Mahasõitude rajamise ajakava Ringtee tn ja Aardla-Riia ringristmikul**

Esitasite Maanteeametile järelepärimise, millal on kavas rajada Ringtee tänavalt Aardla tänava ja Variku viadukti vahelisele lõigule üldplaneeringuga ette nähtud mahasõidud põhimaantee kõrval olevatele aladele ning Riia mnt ja Aardla tn ristmikule ringristmik.

Mõlemad objektid on seotud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala projektiga, mille realiseerimine on Maanteeameti kavade kohaselt planeeritud ajaperioodile 2020-2021.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Oleg Lužetski  
Lõuna regiooni ehitusosakonna juhataja

Tiit Vunk  
7408107 Tiit.Vunk@mnt.ee



**Rait Allik**  
Karbiid OÜ  
rait@frendit.ee

Teie 09.03.2018  
Meie 19.04.2018 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b  
kruntide detailplaneeringu algatamise eeldused  
ja tingimused**

Olete esitanud kahe detailplaneeringu algatamise taotlused eesmärgiga määrata Ringtee tn 89 ja Ringtee tn 83 kruntidele ehitusõigus üksikelamute, ridaelamute (2 korrust) ja korterelamute (3-4 korrust) rajamiseks ning Ringtee tn 89, Ringtee tn 83, Raudtee tn 114b kruntidele ehitusõigus kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete ning kontori- ja büroohoonete rajamiseks.

Kinnistud Raudtee tn 114b ja Ringtee tn 83 on koormatud Tartu linna kasuks kinnistute jagamisel eralduvate kinnistute omandiõiguse üleandmise nõuet tagavate eelmärgetega. Raudtee tn 114b kinnistust eraldatakse vähemalt 2580 m<sup>2</sup> suurune kinnistu (n-õ haljasala maa) ja vähemalt 6970 m<sup>2</sup> suurune kinnistu (n-õ lasteaia maa). Ringtee tn 83 kinnistust eraldatakse vähemalt 7270 m<sup>2</sup> suurune kinnistu (n-õ haljasala maa).

Osakond on seisukohal, et enne detailplaneeringu algatamist tuleb ellu viia eelmärkekohane kokkulepe, st nimetatud kinnistutest tuleb moodustada üldplaneeringule vastavad krundid, mis antakse üle Tartu linnale.

Planeeringu koostamise algatamisel tuleb arvestada, et Teie üksik-, rida- ja korterelamumaaks soovitud ala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt korterelamu maa-alal ja büroohoone maa-alal, ärimaaks soovitud ala asub kaubandus- ja teenindusettevõtete, büroohoonete ja vabaajakeskuse maa-alal. Osakond on seisukohal, et koostada tuleb üldplaneeringukohane ja kogu ala osas üks terviklik detailplaneering. Terviklahenduse saamise eesmärgil tuleb planeeringualasse kaasata arengualad tervikuna.

Planeeringuala suurusega ca 15 ha asub Ränlinna linnaosas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, ala on hoonestamata, puudub hoonestamiseks vajalik taristu.

Planeeringuala arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Eelnevat arvestades tuleb planeeringualasse kaasata vajalik maa-ala Ringteelt planeeritud mahasõitude kavandamiseks. Üldplaneeringukohaselt on taotletud arengualadele ehitusõiguse realiseerimise eelduseks tänavavõrgu, Tartu - Elva tee (lõik Riia - Ringtee ristmikust linna piirini) ja Laseri tänava rekonstrueerimine ning Raudtee tänava ja Ringteelt kavandatud mahasõitude rajamine.

Planeeringu algatamisel ei võta Tartu linn kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks tuleb sõlmida enne detailplaneeringu algatamist.

Teie taotluse alusel esitas osakond 03.04.2018. a kirjaga nr 9-3.2/DP-18-013 Maanteeametile järelepärimise, et saada teada, millal on riigil kavas välja ehitada Ringteelt kavandatud mahasõidud ning Aardla-Riia ringristmik. Maanteeamet vastas oma 10.04.2018. a kirjaga, et mõlemad objektid on seotud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala projektiga, mille realiseerimine on Maanteeameti kavade kohaselt planeeritud ajaperioodile 2020-2021.



Eelnevat arvestades ootame Teie tagasisidet, et saaksime kinnistu jagamiseks vajalikke toiminguid ette valmistama hakata.

Lisame viited üldplaneeringule:

[https://www.tartu.ee/yldplaneering2030/23\\_R2nilinna\\_linnaosa\\_maakasutus\\_kehtiv.pdf](https://www.tartu.ee/yldplaneering2030/23_R2nilinna_linnaosa_maakasutus_kehtiv.pdf)

[https://www.tartu.ee/yldplaneering2030/Lisa\\_11\\_R2nilinna\\_yldplaneeringu\\_seletuskiri\\_kehtiv.pdf](https://www.tartu.ee/yldplaneering2030/Lisa_11_R2nilinna_yldplaneeringu_seletuskiri_kehtiv.pdf)

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

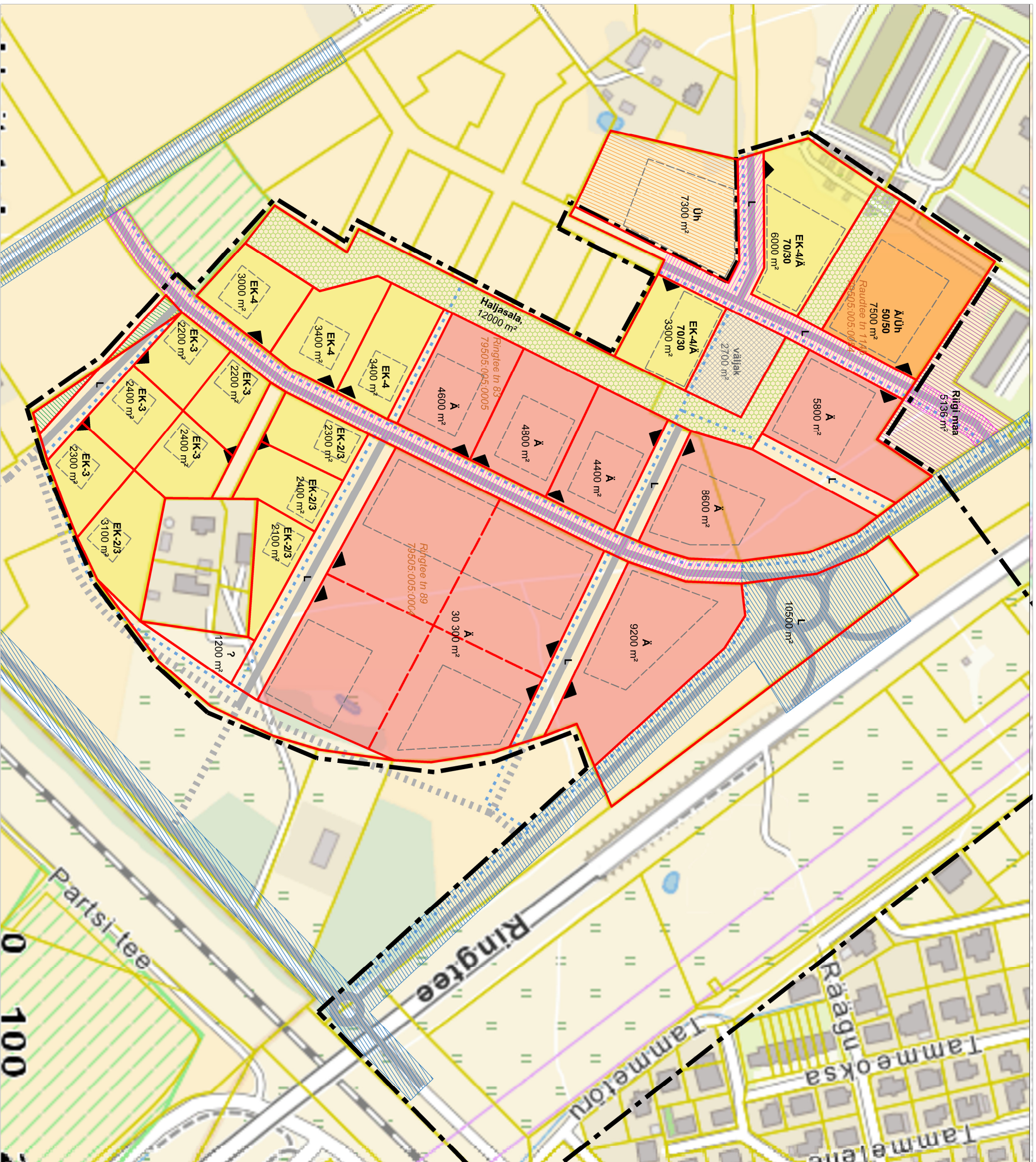
Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets


















736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee





Raudtee tn 114b, Ringtee tn 89 ja Ringtee tn 83  
 detailplaneeringu algatamise ettepanek  
 M 1 :2500

### Leppemärgid

-  Planeeritava ala piir
-  Planeeritav krundipiir
-  Planeeritav orienteeruv hoonestusala/hoone maht
-  Planeeritav juurdepääs krundile
-  Planeeritav sõidutee
-  Perspektiivne sõidutee
-  Planeeritav kerjliiklusitee
-  Planeeritav haljasala
-  Planeeritav elamumaa
-  Planeeritav äärmää
-  Planeeritav üldkasutatava hoone maa
-  Planeeritav transpordimaa (rajamise kuld - 50% arendaja, 50% KOV)
-  Planeeritav ja demasolev transpordimaa (arendajal puudub rajamise ja rekonstrueerimise korustus - Raudtee tn, Laseri tn, Aardla tänava pikendus)
-  Planeeritav ja demasolev transpordimaa (arendajal puudub rajamise ja rekonstrueerimise korustus - Raudtee tn, Laseri tn, Aardla tänava pikendus)
-  Linnale üleantav üldmaa krunt (jäab planeeringualast välja)
-  Olemasolev riigi maa
-  Maadevahetus (Raudtee tn 106a krundist tee rajamiseks väljakrundi/ta maa, asendus Raudtee 89 krundist)

- L - transpordimaa
- Ä - kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa
- EK - korterelamumaa (2, 3, 4 - korruste arv)
- Üh - üldkasutatava hoone maa



Meie 08.01.2019

Karbiid OÜ  
Turu tn 45d Tartu

Tartu linnavalitus  
Raekoja plats 1a  
Tartu

Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala Kogujatee 3 ehituse kaasrahastamise ettepanek

Karbiid OÜ-le kuuluvad Tartu läänepoolse ümbersõidu vahetus läheduses järgmised kinnistud  
: Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b.

09.03.2018 esitas Karbiid OÜ Tartu linnavalitsusele taotluse alagata detailplaneering kinnistutel Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b.

26.03.2018 saatis Tartu linnavalitsus e-maili teel tutvumiseks Tartu läänepoolse ümbersõidu II etapi Võru suuna kavandatavate teede lahenduse eskiisi, kus on näidatud "kogujatee 3" Ringtee Selverist kuni Raudtee tänavani koos ringristmikuga ning milline lahendus oli piirkonna arendamiseks, teenindamiseks sobiv.

08.05.2018 Maanteeameti poolt saadetud projekteerimistingimuste eelnõust oli " kogujatee 3 " koos ringristmikuga välja jäetud.

Hiljem otsustas Tartu Linnavalitsus finantseerida " kogujatee 3 " projekteerimist.

16.11.2018 saatis Karbiid OÜ Tartu Linnavalitsusele ettepaneku ( lisa 1 ) näidatud tänavate kaasrahastusega põhimõttel 50:50 väljaehitamiseks. Nimetatud ettepanek sisaldas tänavat " kogujatee 3 " ringristmikust kuni Laseri tänavani.

Täna hetkel on Karbiid OÜ arvamusel, et lisaks eelpool toodud tänavate ehitusele ollakse valmis kaasrahastama 50:50 põhimõttel ka " kogujatee 3 " väljaehitamist Ringtee Selverist kuni " kogujatee 3 " ringristmikuni ( ringristmik kaasaarvatud )

Oleme veendunud, et koostöös Maanteeameti läänepoolse ümbersõidu II ehitusala hankega on võimalik nimetatud tänavad välja ehitada märkimisväärselt soodsamalt ja seetõttu teeme Tartu Linnavalitsusele ettepaneku eelpool nimetatud tänavate väljaehitamist kaasrahastada. Karbiid OÜ on valmis ehituskuludest kandma 50%

Lugupidamisega,  
Ronald Blumenau  
Karbiid OÜ juhatuse liige

+372 53422224



Ronald Blumenau  
Karbiid OÜ  
ronald@agriland.ee

Teie 08.01.2019  
Meie 08.02.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

**Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala  
Kogujatee 3 ehituse kaasrahastamise ettepanek  
(Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b  
kruntide detailplaneering)**

Täname esitatud ettepanekute eest. Olete valmis osalema 50:50 põhimõttel Kogujatee 3 väljaehitamisel Ringtee Selverist kuni Kogujatee 3 ringristmikuni (ringristmik kaasa arvatud), sealt edasi tänavate ehitamisel kuni Laseri tänavani ja Kogujateest 3 kuni Kristalli ja Kvartsi tänavateni. Leiate, et Kogujatee 3 ehitamine kuni Raudtee tänavani ning Raudtee ja Laseri tänavate ehitamine ei ole arendaja kohustus.

Linnavalitsus analüüsis 18. detsembri 2018. a. istungil põhjalikult praeguseid linna kohustusi, eelarvestrateegiat ja Ränilinna arengut silmas pidades Teie ettepanekuid Ränilinna tänavate väljaehitamise finantseerimises osalemiseks.

Osaliselt on objektid, mis vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Ränilinna arengu eelduseks, juba kas välja ehitatud või on nende ehitamine kavandatud lähiaastatel Tartu Linnavalitsuse või Maanteeameti poolt või nende koostöös, järgmised:

1. Aardla, Soinate ja Raudtee tänavate ringristmik;
2. Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmik ning Kogujatee 1 ja rambid 1, 2, 3, 4 (väljaehitamine on Maanteeameti kavade kohaselt planeeritud ajaperioodile 2020-2021).

Arvestades ülaltoodut, Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu eelarvestrateegiat, ei ole linnal võimalik osaleda Teie pakutu kohaselt tänavate väljaehitamisel.

Linn on valmis kaaluma osalemist 50:50 põhimõttel Kogujatee 3 väljaehitamisel, mis tuleb välja ehitada alates Aardla tänavast kuni Maanteeameti poolt rajatava Kogujateeni 1 (vt lisatud joonist). Linna eelarvestrateegia on tänavate väljaehitamisele kuluvate investeeringute osas äärmiselt pingeline ja seega on ka lõplikult otsustamata Laseri tänavamaa väljaehitamine lõigus Aardla tn - Kvartsi tn.

Lisaks on planeeringuala arendamiseks vajalik tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus ja rajada toimiv teedevõrk vastavalt osakonna 19. aprilli 2018. a kirjas toodule: Laseri ja Raudtee tänavad kuni nende ristumiskohani ning detailplaneeringuala sisesed teed. (Vt alates lk 47: [https://www.tartu.ee/yldplaneering2030/Lisa\\_11\\_R2nilinna\\_yldplaneeringu\\_seletuskiri\\_kehtiv.pdf](https://www.tartu.ee/yldplaneering2030/Lisa_11_R2nilinna_yldplaneeringu_seletuskiri_kehtiv.pdf))

Kuna linnal puuduvad täna vahendid eeltoodu realiseerimiseks ning ka eelarvestrateegia ei näe antud tänavavõrgu ehitamist lähiaastatel ette, on eeltoodu arendaja kohustus. Kokkuleppe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks tuleb sõlmida enne detailplaneeringu algatamist.

Palume eeltoodu osas Teie seisukohta ja valmisolekut detailplaneeringu algatamise eelse rajatiste väljaehitamise kokkuleppe sõlmimiseks.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Ahven  
juhataja

Mati Raamat  
736 1156 [mati.raamat@raad.tartu.ee](mailto:mati.raamat@raad.tartu.ee)

Meie 21.05.2019

Karbiid OÜ  
Turu tn 45d Tartu

Tartu linnavalitus  
Raekoja plats 1a  
Tartu

**Karbiid OÜ seisukoht ja valmisolek detailplaneeringu algatamise eelse rajatiste väljaehitamise kokkuleppe sõlmimiseks.**

Karbiid OÜ-le kuuluvad Tartu läänepoolse ümbersõidu vahetus läheduses järgmised kinnistud : Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b.

09.03.2018 esitas Karbiid OÜ Tartu linnavalitsusele taotluse alagata detailplaneering kinnistutel Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b.

26.03.2018 saatis Tartu linnavalitsus e-maili teel tutvumiseks Tartu läänepoolse ümbersõidu II etapi Võru suuna kavandavate teede lahenduse eskiisi, kus on näidatud "kogujatee 3" Ringtee Selverist kuni Raudtee tänavani koos ringristmikuga ning milline lahendus oli piirkonna arendamiseks, teenindamiseks sobiv.

08.05.2018 Maanteeameti poolt saadetud projekteerimistingimuste eelnõust oli " kogujatee 3 " koos ringristmikuga välja jäetud.

Hiljem otsustas Tartu Linnavalitsus finantseerida " kogujatee 3 " projekteerimist.

08.02.2019 küsis Tartu LV meie seisukohta detailplaneeringu algatamise eelse rajatiste väljaehitamise kokkuleppe sõlmimiseks.

Käesolevaga anname teada, et oleme valmis Tartu Linnavalitsusega sõlmima kirjaliku kokkuleppe alljärgnevatel tingimustel:

P.1 Oleme valmis põhimõttel 50:50 finantseerima Kogujatee 3 väljaehitamist lõigus Aardla Selverist kuni Raudtee tänavani, sh. rambi 3 ja 4 jätkuks olev ringristmik.

P.2 Oleme valmis enda kulul välja ehitama Tartu linnale kuuluva tänavamaa aadressiga Laseri tänav T33 ringristmikust kuni Laseri tänavani.

P.3 Oleme valmis enda kulul välja ehitama kõik Karbiid OÜ kinnistute sisesed juurdepääsu- ja kergliiklusteed.

P.4 Oleme valmis enda kulul välja ehitama ribapargi meile kuuluvate kinnistute lõigus ja rajama ka Ränilinna keskväljaku.

Oleme seisukohal, et Raudtee tänava lõpu rekonstrueerimine(välja ehitamine) peaks jääma selle tänava äärde jäävate arengualade(ala 3;6;7) omanike kohustuseks.

Lugupidamisega,  
Ronald Blumenau  
Karbiid OÜ juhatuse liige

+372 53422224





TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Ronald Blumenau  
Karbiid OÜ  
ronald@agriland.ee

Teie 22.05.2019  
Meie 21.06.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b  
kruntide detailplaneeringu algatamise  
lähteseisukohad**

Saadame tutvumiseks detailplaneeringu algatamise eelnõu, mille edastame ka Keskkonnaametile  
seisukoha saamiseks.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



Keskkonnaamet  
louna@keskkonnaamet.ee

25.06.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b  
kruntide ning lähiala detailplaneeringu  
algatamise lähteseisukohad ja keskkonnamõju  
strateegilise hindamise eelhinnang**

Karbiid OÜ on esitanud taotluse Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata alale ehitusõigus elamute ja ärihoonete rajamiseks.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 23 ha asub Ränilinna linnaosas. Ala on hoonestamata, puudub hoonestamiseks vajalik taristu. Planeeringuala piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, naabruses asuvad korterelamud ja üksikelamud ning ärihooned, vahetus läheduses on Tartu-Valga raudtee.

Piirkonna olulisemad ühendustänavad on Raudtee tänav ja Laseri tänav, mis vajavad rekonstrueerimist.

Planeeringualale ulatuvad Raudtee tn 102c ja Raudtee tn 100 asuvate puurkaevude sanitaarkaitsevööndid.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbed kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala, korterelamu maa-ala, koolieelse lasteasutuse maa-ala, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala, linnaväljaku maa-ala ning haljasala maa-ala.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist.

Eelhinnang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Eelhindamisel on arvestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.2014. a otsusega nr 103 kehtestatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandega ja aastal 2013 OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi koostatud tööga „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas”.

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning detailplaneeringu koostamise kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 alusel esitame teile seisukohta võtmiseks eelnõu "Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Palume teie seisukohta 30 päeva jooksul.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



KESKKONNAAMET

Tartu Linnavalitsus  
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 25.06.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

Meie 02.07.2019 nr 6-5/19/141-2

**Seisukoht Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja  
Raudtee tn 114b detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
vajalikkuse kohta**

Olete esitanud taotluse, milles soovite Keskkonnaameti seisukohta Tartu linnas Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse kohta. Taotlusele on lisatud otsuse eelnõu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta, mis sisaldab eelhinnangut. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 alusel peab otsustaja küsima seisukohta asjaomastelt pädevatelt asutustelt. Keskkonnaamet annab seisukoha vaid valdkondades, mis kuuluvad Keskkonnaameti pädevusse.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata alale ehitusõigus elamute ja ärihoonete rajamiseks. Planeeritava ala ligikaudne pindala on 23 ha. Planeeringualale on koostatud varasemalt Ränilinna üldplaneering, mis nüüdseks on kantud Tartu linna üldplaneeringusse. Eeldatavalt on aga mõneti kasutatav Ränilinna üldplaneeringu KSH aruanne, mis on heaks kiidetud Keskkonnaameti kirjaga 18.03.2014 nr JT 6-8/13/2644-4. Selles väljatöötatud leevendusmeetmeid saaks kasutada detailplaneeringu koostamisel.

Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS-e andmetel planeeringualal ega selle vahetus mõjualas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega kaitstavate liikide elupaiku. Lähim registreeritud objekt on planeeringuala lõunatipust ca 200 m kaugusele jääv III kaitsekategooria liigi rohekas käokeel (*Platanthera chlorantha*) kasvukoht (keskkonnaregistri kood KLO9321093). Lähimad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alad - Ropka – Ihaste linnuala ja loodusala (keskkonnaregistri kood EE0080313) jäävad planeeringualast ca 2,5 km kaugusele. Eeldatavalt kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustike alasi kavandatav tegevus ei mõjuta.

Eelhinnangus mainitud puurkaevud ja nende sanitaarkaitsealad ei pruugi keskkonnaregistris õiged olla ja planeeringu koostamisel tuleks andmed üle kontrollida. Keskkonnaregistris on näiteks puurkaevu PRK0017454 sanitaarkaitsealaks märgitud 50 m, kuid esmahinnangul on tegu ühe kinnistu tarbeks oleva kaevuga, millel peaks olema hooldusala 10 m. Samuti ei pruugi kaevu PRK0018771 asukoht olla õige, kuna maakatastri plaanil on kaev märgitud hoopis Raudtee 102b krundile. Palume need andmed planeeringu koostamisel üle kontrollida ja vajadusel edastada Keskkonnaagentuurile registri korrastamiseks.

Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks KSH Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

algatamist ning Keskkonnaamet nõustub koostatud eelhinnangu järeldustega. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 ülesannete lahendamisel planeerimismenetluse käigus.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Helen Manguse  
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist  
Lõuna regioon

Ivo Ojamäe 730 2252  
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.07.2019 nr 734

#### **Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise**

Karbiid OÜ on esitanud taotluse Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata alale ehitusõigus elamute ja ärihoonete rajamiseks.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 23 ha asub Ränilinna linnaosas. Ala on hoonestamata, puudub hoonestamiseks vajalik taristu. Planeeringuala piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, naabruses asuvad korterelamud ja üksikelamud ning ärihooned, vahetus läheduses on Tartu-Valga raudtee.

Piirkonna olulisemad ühendustänavad on Raudtee tänav ja Laseri tänav, mis vajavad rekonstrueerimist.

Planeeringualale ulatuvad Raudtee tn 102c ja Raudtee tn 100 asuvate puurkaevude sanitaarkaitsevööndid.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbed kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala, korterelamu maa-ala, koolieelse lasteasutuse maa-ala, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala, linnaväljaku maa-ala ning haljasala maa-ala. Sõltuvalt planeeritavast krundist, peab haljastuse osakaal olema 15-25%, millest kõrghaljastuse peab moodustama vastavalt 7-15%. Haljasala maa-ala tuleb kavandada põhimõttel, et linnaosas oleks võimalik kujundada omavahel ühendatud funktsionaalsete, st puhke- ja spordieesmärgil kasutatavate haljasalade võrk. Tiheduseindeks (FAR), mis illustreerib hoone(te) suletud brutopinna suhet (võttes arvesse hoone korruseid) krundi pindalasse, on sõltuvalt krundist 0,25-1.

Üldplaneeringualal on positsioonilt kõige olulisemaks piirkonnaks keskväljaku ala. Selle ala ruumiline lahendus on olulise tähtsusega hilisema funktsionaalsuse saavutamisel. Seetõttu on keskväljaku piirkond – keskväljak ning sellega vahetult külgnevad alad, määratletud üldplaneeringuga arhitektuurikonkursi nõudega alaks. Samuti tuleb kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) või olukordades, kus esineb oluline avalik huvi; arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus).

Eelnevat arvestades tuleb planeeritaval alal, nii avaliku ruumi (sh keskväljaku projekteerimiseks) kui planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelselt prima arhitektuurse lahenduse leidmiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus üldplaneeringukohaste arengualade kaupa.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on alale kavandatud koolieelsete lasteasutuste maa-ala, linnaväljaku maa-ala ja haljasala maa-ala. Arvestades Ränilinna arenguperspektiive on linn seisukohal, et nimetatud maa-aladele tuleb planeeringuga kavandada üldplaneeringukohane maakasutus.

Planeeringuala arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus.

Üldplaneeringuga on määratud esimese järgu tähtsusega ristmikud ja sõlmed, mis on vaja rekonstrueerida või ehitada planeeritava ehitusõiguse realiseerimise eelselt:

1. Riia-Aardla ringristmik;
2. Ringteelt juurdepääs (ainult parempöörded);
3. Aardla - Raudtee - Soinaste ringristmik (tänapäevaks rajatud). Rekonstrueerimine peab olema seotud Raudtee tänava lõigu Aardla - Ränilinn rekonstrueerimisega.

Lisaks on ehitusõiguse realiseerimise eelduseks Laseri ja Raudtee tänavate väljaehitamine kuni nende ristumiseni, kogujateede ja Ringteelt kavandatud mahasõitude rajamine ning detailplaneeringuala siseste tänavate väljaehitamine.

Üldplaneeringukohaselt tuleb Raudtee tänav välja ehitada kuni Soinaste - Aardla ringristmikuni, kuid kuna 2017. aastal rajas linn raudtee äärde Euroopa Liidu toel kergliiklustee, on linnavalitsus seisukohal, et Raudtee tänava lõigu Tammetõru-Aardla rekonstrueerimine pole käesoleva planeeringu realiseerimise eelduseks, liikluskorraldus on võimalik lahendada Ringteelt Tammelinna-poolse juurdepääsu ja kogujateede rajamisega.

Maanteeameti kavade kohaselt on Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmiku, mahasõitudud Ringteelt ja Tammelinna poolse kogujateede väljaehitamine kavandatud aastateks 2020-2021.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamiseks ning tänava maa-ala, koolieelsete lasteasutuste maa-ala, linnaväljaku maa-ala ja haljasala maa-ala linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Samuti on lepitud kokku huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks piisavad tagatised.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist.

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Eelhindamisel on arvestatud Tartu Linnavolikogu 26.06.2014 otsusega nr 103 kehtestatud Ränilinna linnaosa üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruandega ja aastal 2013 OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi koostatud tööga „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspiirkondade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas”.

KSH aruandes on muu hulgas sätestatud, et osaliselt võib probleemseks lugeda planeeringulahendusega võimaldatavat ostukeskuse kui olulise tõmbepunkti rajamist linnaserva.

Ostukeskuse võimalik maht lubab oletada, et selle teeninduspiirkond kujuneks laiemaks kui Ränlinna linnaosa. Arvestades Ränlinna linnaosa paiknemist, võib eeldada, et ostukeskuses hakataks käima eelkõige isikliku autoga, mis omakorda tõstaks piirkonna liikluskoormust. Eelnevast tulenevalt pidas linn otstarbekaks suunata planeeringuala ehitustegevust alal nr 8 (Ringtee tn 89) ja üldplaneeringu seletuskirja lisati täiendus, et juhul, kui alale kavandatakse ostukeskust, tuleb detailplaneeringu eskiislahenduse faasis koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring, kus tuleb analüüsida ostukeskuse toimimise mõjusid Tartu linna ja eraldi kesklinna arengule.

Linnavalitsuse tellimisel valmis töö "Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn - Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja -funktsioonide osas". Uuringu on koostanud OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut. Uuringu eesmärk on välja selgitada, millist sotsiaalset ja majanduslikku mõju avaldab Tartu linnaregiooni, linna ja eraldi kesklinna jätkusuutlikule arengule juba planeeritud ja täiendavalt kavandatav äri- ja teenindusettevõtete ning büroopindade reaalne lisandumine Ringtee tn - Riia tn piirkonda. Analüüsi tulemusena tuli määratleda optimaalne Lõunakeskuse ja selle lähiümbruse arendusmaht erinevate funktsioonide lõikes ja esitada ettepanekud lubatava brutopinna kohta selles piirkonnas. Töö kokkuvõttena ei soovitata muu hulgas rajada uut kaubanduskeskust Ränlinna planeeringualale.

Linnavalitsus arutas kõnealust uuringut oma 10.12.2013 istungil ja otsustas Ränlinna linnaosa üldplaneeringu puhul ala 8 (Ringtee tn 89) osas soovitada toidu- ja esmatarbekaupade ning väiksemate kestvuskaukade (riided, jalatsid jmt) müügile orienteeritud kaubanduskeskuse asemel kestvuskaukade müügile (mööbel, ehitusmaterjalid, autokaubad jms) suunatud kaubanduspindade eelistamist. Linnavalitsus nentis, et linnal puudub õiguslik võimalus kaubandushoones pakutava sortimendi reguleerimiseks ja seetõttu on linna seisukoht soovituslik.

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering algatatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks. Ligikaudu 23 ha suurusele hoonestamata alale Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres planeeritakse rajada elu- ja ärilinnak.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioonid kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala, korterelamu maa-ala, koolieelse lasteasutuse maa-ala, kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala, linnaväljaku maa-ala ning haljasala maa-ala. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab üldplaneeringule. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad ja liikluskorraldus arvestavad laiema mõjualaga ja vajadusega järgida üldplaneeringus kokku lepitud rajatiste väljaehitamise järjekorda ja seoseid.

Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2030 kohaselt asub ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavas piirkonnas.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Katastriüksuste (Ringtee tn 83, pindala 36735; Ringtee tn 89, pindala 84420 m<sup>2</sup>; Raudtee tn 114b, pindala 49027 m<sup>2</sup>) sihtotstarve on elamumaa. Planeeringuala piirneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, naabruses asuvad korterelamud ja üksikelamud ning ärihooned, vahetus läheduses on Tartu-Valga raudtee. Planeeringualale ulatuvad naaberkinnistutel paiknevate puurkaevude (2) sanitaarkaitsevööndid. Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmist/määramist vastavalt üldplaneeringule.

3.2. Veekasutus.



Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil.

### 3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

### 3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

#### 3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeritava ala absoluutkõrgused on ligikaudu vahemikus 67-70 m. Planeeringu realiseerimine eeldab mõningast maapinna planeerimist, kuid mitte ulatuslikke muudatusi.

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile on tegemiste normaalse radooniriskiga alaga.

Põhjavesi detailplaneeringu alal on keskmiselt kaitstud. Lähimad registrisse kantud puurkaevud keskkonnaregistri koodiga PRK0018771 ja PRK0017454 paiknevad naaberkinnistutel, kuid puurkaevude sanitaarkaitsealad (50m) ulatuvad planeeringualale. Piirkonnas keskkonnaregistrisse kantud veekogusid ei ole.

#### 3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringuala on valdavalt lage, puuduvad väärtuslikud looduslikud kooslused, mida detailplaneeringu realiseerimine võiks kahjustada. Seega ei too planeeringu realiseerimine kaasa negatiivset mõju looduskooslustele. Planeeringu koostamisel tuleb tagada üldplaneeringuga ettenähtud rohealade üldine sidusus ja haljastamise põhimõtted.

#### 3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Planeeringualal puuduvad kaitstavad loodusobjektid. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste looduskaitseala, asub planeeringualast ligi 3 km kaugusel.

### 3.5. Heited.

#### 3.5.1. Müra ja vibratsioon.

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Tallinn-Tartu-Võru-Luhama maantee autoliiklusest ning Tartu-Valga raudteeliiklusest. Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel jääb maantee vahetus läheduses öine müra vahemikku 60-65 dB ning päevane müra vahemikku 65-70 dB.

Planeeringu realiseerimine toob linnaruumi täiendavat müra ja vibratsiooni, kuid eeldatavalt mitte ülenormatiivset. Müra tekib ehitustööde käigus, kuid see on ajutine. Planeeringu realiseerumisel lisanduv müra tuleneb planeeritava uue tänavavõrgu liiklusest ja ärihoonete võimalikest tehnoseadmetest.

#### 3.5.2. Õhusaaste.

Planeeringu realiseerimine ei lisa eeldatavalt ülemäärast õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil, kui töötavad kütteseadmed. Samuti sõidukite poolt õhku paisatavatest ainetest.

#### 3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

#### 3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmete ke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

### 3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

Kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

## 4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

### 4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

#### 4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

Veeseaduse § 28<sup>1</sup> lõike 1 kohaselt põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusel kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimuks.

Peamine õhusaaste allikas on olemasolev ja lisanduv autoliiklus ning hoonete soojavarustus, mille lahendamisel tuleb kaaluda keskkonnasäästlike tehnoloogiad. Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, asendades passiivse lageda ala aktiivse äri- ja elukeskkonnaga ning lisades liikluskoormuse, mis mõjutab nii lähiala kui ka eemal asuvaid sõlmpunkte ning tänavaid.

4.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise seoses äri- ja elupindade rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist kogu linna ja naabervaldade ulatuses. Soovitav on alale kaubanduskeskust mitte rajada.

Eelhinnangu tulemusel olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Detailplaneeringus tuleb anda müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud, et keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 ülesannete lahendamisel planeerimismenetluse käigus.

Detailplaneeringu algataja, kehtestaja ja koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu), detailplaneeringu koostaja on Ruumi Grupp OÜ.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 4, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

**o t s u s t a b:**

1. Algatada Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada, arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid seisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Maa-ala kruntimine näha ette planeeringuga.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed määrata planeeringuga;

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.4. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus üldplaneeringukohaste arengualade kaupa sh keskväljaku projekteerimiseks.

4.6. Haljastuse osakaal peab olema sõltuvalt krundi kasutamise otstarbest 15-25%, millest kõrghaljastuse peab moodustama vastavalt 7-15%. Haljasala maa-ala tuleb kavandada põhimõttel, et linnaosas oleks võimalik kujundada omavahel ühendatud funktsionaalsete, st puhke- ja spordieesmärgil kasutatavate haljasalade võrk.

4.7. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamisel tuleb arvestada vajadusega ala arendamiseks vajaliku tänavavõrgu kavandamisega ja olemasoluga: Laseri ja Raudtee tänavad nende ristumiseni, Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmik, mahasõidud Ringeelt ning kogujateed.

Esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

5. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

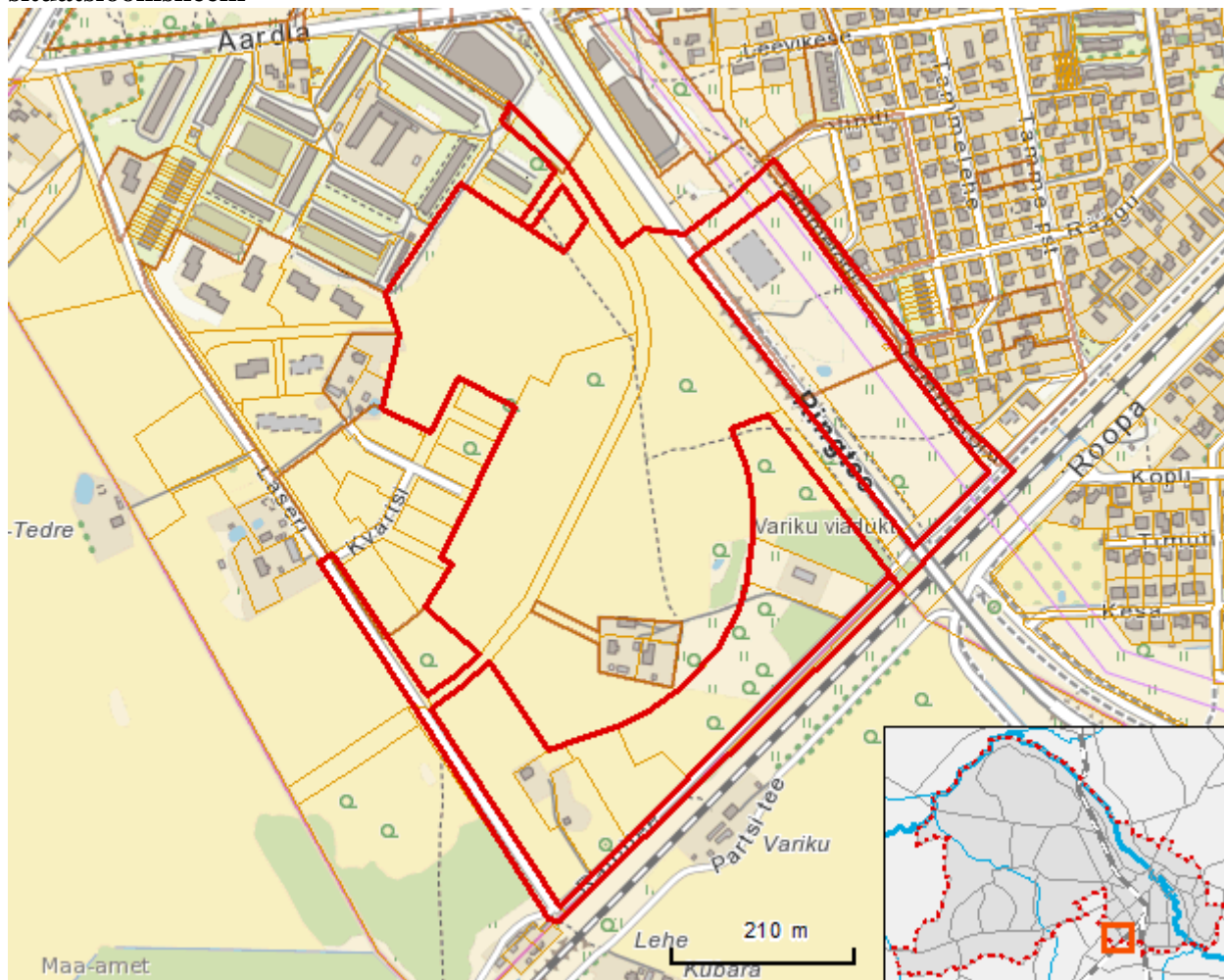
*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringuala  
situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär



Adressaadid vastavalt nimekirjale

11.07.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide detailplaneeringu algatamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg-le 8 anname teada, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.07.2019. a korraldusega nr 734 Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Algamise eesmärk on kaaluda võimalusi alale üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks.

Hoonestamata ala suurusega 23 ha asub Ränlinna linnaosas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tartu-Valga raudtee vahelisel alal.

Alale kavandatakse vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaubandus-, teenindus- ja büroohoone, korterelamu, kultuuri- ja spordiasutuse, koolieelsete lasteasutuste, haljasala ning linnaväljaku- ja tänava maa-ala juhtfunktsiooniga krundid.

Piirkonna arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Välja tuleb ehitada Laseri ja Raudtee tänavad nende ristumiseni, Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmik, mahasõidud Ringteelt ning kogujateed.

Tartu linna ja kinnistu omanike vahel on enne detailplaneeringu algatamist sõlmitud kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamiseks ning tänava maa-ala, koolieelsete lasteasutuste maa-ala, linnaväljaku maa-ala ja haljasala maa-ala linnale tasuta üleandmiseks.

Keskkonnamõju strateegilise eelhindangu tulemuse kohaselt ei ole KSH algatamine vajalik, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ega inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Eelnimetatud korralduse ja edaspidi detailplaneeringu materjalidega on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine > Koostamisel olevad detailplaneeringud).

Kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi planeeringu avalikest väljapanekutest ja aruteludest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg-le 4 tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasatul teatada detailplaneeringu koostamise korraldajale teadete edastamise viis ja selleks vajalikud kontaktandmed. Kui isik teadete edastamise viisi ei teata, edastatakse teated posti teel rahvastikuregistrisse või äriregistrisse kantud aadressil. Juhul kui soovite edaspidi teavitusi saada e-kirjaga, palume edastada osakonnale oma e-posti aadress.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



Maa-amet  
maaamet@maaamet.ee

11.07.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

Majandus- ja  
Kommunikatsiooniministeerium  
info@mkm.ee

Rahandusministeerium  
info@rahandusministeerium.ee

Keskkonnaamet  
info@keskkonnaamet.ee

Maanteeamet  
maantee@mnt.ee

Kambja Vallavalitsus  
vald@ylenurme.ee

### **Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringu algatamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg-le 8 anname teada, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.07.2019. a korraldusega nr 734 Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Algamise eesmärk on kaaluda võimalusi alale üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks.

Hoonestamata ala suurusega 23 ha asub Ränlinna linnaosas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tartu -Valga raudtee vahelisel alal.

Alale kavandatakse vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaubandus-, teenindus- ja büroohoone, korterelamu, kultuuri- ja spordiasutuse, koolieelsete lasteasutuste, haljasala ning linnaväljaku- ja tänava maa-ala juhtfunktsiooniga krundid.

Piirkonna arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Välja tuleb ehitada Laseri ja Raudtee tänavad nende ristumiseni, Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmik, mahasõidud Ringteelt ning kogujateed. Maanteeameti kavade kohaselt on Jõhvi-Tartu-Valga mnt ja Aardla tn ringristmiku, mahasõidud Ringteelt ja Tammelinna poolse kogujateed väljaehitamine kavandatud aastateks 2020-2021.

Tartu linna ja kinnistu omanike vahel on enne detailplaneeringu algatamist sõlmitud kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamiseks ning tänava maa-ala, koolieelsete lasteasutuste maa-ala, linnaväljaku maa-ala ja haljasala maa-ala linnale tasuta üleandmiseks.

Keskkonnamõju strateegilise eelhindangu tulemuse kohaselt ei ole KSH algatamine vajalik, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ega inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Eelnimetatud korralduse ja edaspidi detailplaneeringu materjalidega on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/TLVK2019070900734>).

Kaasame teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi planeeringu avalikest väljapanekutest ja aruteludest.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Liis Randmets

736 1253 [liis.randmets@raad.tartu.ee](mailto:liis.randmets@raad.tartu.ee)





Tartu Linnavalitsus  
Kristina.Laur@raad.tartu.ee  
Raekoja plats 1a  
50089, Tartu, Tartu maakond

Teie 11.07.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

Meie 31.07.2019 nr 15-2/19/32749-2

### **Seisukohtade väljastamine Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringu koostamiseks**

Olete teavitanud Maanteeametit Tartu linnas Ringtee tn 83 (katastritunnus 79505:005:0005), Ringtee tn 89 (katastritunnus 79505:005:0004) ja Raudtee tn 114b (katastritunnus 79505:005:0054) kinnistute detailplaneeringu (edaspidi Planeering) algatamisest. Vastavalt korralduse juures olevale skeemile hõlmab planeering ka Tammetõru tänav T1, Tammetõru tänav T5, Tammetõru tänav T7 ning osaliselt Laseri ja Raudtee tänavat. Kuna planeering jääb riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ning ehitusala II vahetusse lähedusse, siis Maanteeamet annb siinkohal välja seisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Planeering on algatatud vallavalitsuse Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr. 734.

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistute elamu ja äri kruntideks jaotamine, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning ehitusõiguse määramine ehitamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 185,678-186,148, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. a. 17530 a/ööp.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane riigitee kaitsevöönd.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
4. Planeeringus tuleb kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda üldplaneeringule ja teemaplaneeringule vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Planeeringus koostamisel arvestada Teedeprojekt OÜ tööga „Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala. Ehituse põhiprojekt“ töö nr T02618
7. Juurdepääsuna planeeringualale tuleb kasutada olemasolevaid ning Teedeprojekt OÜ poolt tööga „Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala. Ehituse põhiprojekt“ projekteeritud ristumiskohti riigiteelt. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.

8. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteeede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel.
9. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee eraldada sõiduteest vahele, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5.
10. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdämist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
11. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruses nr 71](#) lisa 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
12. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevõõndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
13. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.
14. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
15. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
16. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevõõndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
17. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
18. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märkime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Harjak

juhtivspetsialist

taristu teenuste osakond

Lisad:

1. Kiri 11.07.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

Priit Palgi

7408122 Priit.Palgi@mnt.ee

Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja  
maakorralduse osakond  
Raekoja plats 3  
51003 Tartu  
[lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee)  
[liis.randmets@raad.tartu.ee](mailto:liis.randmets@raad.tartu.ee)

Teie 11.07.2019 nr 9-3.2/DP-18-013

Meie kuupäev digiallkirjas nr 21-1/1899-1

### **Tartu linnas Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneering**

Olete ASi Eesti Raudtee teavitanud, et Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korraldusega nr 734 on algatatud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata alale ehitusõigus elamute ja ärihoonete rajamiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks. ASil Eesti Raudtee ei ole vastuväiteid detailplaneeringu algatamisele, kuid esitame esialgsed lähtetingimused, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada:

1. Detailplaneeringu koostamisel arvestada raudtee kaitsevööndiga, mille laius ja piirangud on kehtestatud ehitusseadustiku §-s 73 ning elektripaigaldiste ja sidetrasside kaitsevöönditega.
2. Planeeritavad lahendused ei tohi takistada raudteerajatiste hoolduse ja remondi teostamist, vajadusel näha ette kommunikatsioonide ümberpaigaldamine.
3. Hoonestusalade planeerimisel ja edasisel projekteerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette leevendavate meetmete rakendamine. Uute hoonestusalade rajamise korral raudteega piirnevatele aladele ei võta AS Eesti Raudtee endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks.
4. Näha ette meetmed takistamaks nii jalakäijate kui sõidukite sattumine raudteemaale väljapool nõuetekohaseid ülekäigu- ja ülesõidukohti.
5. Detailplaneeringu alal kogunevat sademevett raudteemaale mitte suunata.
6. Kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale alale arvestada, et täiskasvanud puude võrad ei ulatuks raudteemaale, eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.

Palume detailplaneeringu lahendus esitada ASile Eesti Raudtee edasiseks koostööks ja juhime tähelepanu, et planeeringu koostamise käigus võib selguda täiendavate tingimuste esitamise vajadus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Vjatkin  
ehitusteenistuse juht

Katrin Rannama, 6158511, [katrin.rannama@evr.ee](mailto:katrin.rannama@evr.ee)

Meie 13.10.2020

Karbiid OÜ  
Turu tn 45d Tartu

Tartu linnavalitus  
Raekoja plats 1a  
Tartu

**Karbiid OÜ seisukoht ja valmisolek detailplaneeringu kehtestamise järgselt rajatiste väljaehitamise kokkuleppe sõlmimiseks.**

Karbiid OÜ-le kuuluvad Tartu läänepoolse ümbersõidu vahetus läheduses järgmised kinnistud : Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b.

09.03.2018 esitas Karbiid OÜ Tartu linnavalitsusele taotluse alagata detailplaneering kinnistutel Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b.

26.03.2018 saatis Tartu linnavalitsus e-maili teel tutvumiseks Tartu läänepoolse ümbersõidu II etapi Võru suuna kavandavate teede lahenduse eskiisi, kus on näidatud "kogujatee 3" Ringtee Selverist kuni Raudtee tänavani koos ringristmikuga ning milline lahendus oli piirkonna arendamiseks, teenindamiseks sobiv.

08.05.2018 Maanteeameti poolt saadetud projekteerimistingimuste eelnõust oli "kogujatee 3" koos ringristmikuga välja jäetud. Hiljem otsustas Tartu Linnavalitsus finantseerida "kogujatee 3" projekteerimist.

08.02.2019 küsis Tartu LV meie seisukohta detailplaneeringu algatamise eelse rajatiste väljaehitamise kokkuleppe sõlmimiseks.

09.07.2019 sõlmiti Tartu LV-ga detailplaneeringu algatamise eelse rajatiste väljaehitamise kokkulepe.

09.07.2019 algatas Tartu LV Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu.

13.10.2020 toimus Tartu LV -s nõupidamine, mille käigus arutati rajatiste ehitamise vajadusi, kus ja mida on vaja teha. Ühtlasi arutati üldplaneeringukohaseid arendamise eeldusi ja seoseid planeeritud kruntide ja rajatiste kaupa. Arendaja ja Tartu LV vahel saavutati ühtne põhimõtteline arusaam teede ja tänavate väljaehitamise kohustuse kohta. Koosoleku järgselt palus Tartu LV esitada arendaja poolse ettepaneku Tartu LV-le teede ja tänavate väljaehitamise kokkuleppe / lepingu sõlmimiseks Tartu LV-ga.

Eelnevast tulenevalt teeb Karbiid OÜ Tartu Linnavalitsusele ettepaneku sõlmida Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b ehitusõiguse määramiseks ( pärast detailplaneeringu kehtestamist ) leping teede ja tänavate väljaehitamiseks alljärgnevalt :

P.1 Arendaja finantseerib põhimõttel 50:50 Kogujatee 3 väljaehitamist lõigus Aardla tänav T116 lõpust kuni Raudtee tänavani, sh. ringristmikud ja ühendus Maanteeameti poolt rajatava Kogujatee 2-ga kokku viimiseks ( Raudtee tänaval ).

P.2 Arendaja ehitab enda kulul välja Tartu linnale kuuluva tänavamaa aadressiga Laseri tänav T33 ringristmikust kuni Laseri tänavani. Lisaks ühenduse Laseri tänav T33 ja Tartu linna poolt rajatava Laseri tänava vahele ( c.a 100 meetrit )

P.3 Arendaja pindab freesasfaltiga enda kulul Laseri tänava lõpu kuni Raudtee tänava ringristmikuni ( Kogujatee 3 ).

Oleme seisukohal, et Raudtee tänava rekonstrueerimine (välja ehitamine) antud faasis ei ole mõistlik ja peaks jääma selle tänava äärde jäävate arengualade(ala 3;6;7) omanike kohustuseks. Lisaks ei ole mõistlik rajada antud tänavale asfaltkatet kuna Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b kinnistute tarbeks ei ole vaja ehitada Raudtee tänava alla kommunikatsioone ja tänavate ehitamine ilma kommunikatsioonideta ei ole tulevikku silmas pidades otstarbekas.

Ühtlasi oleme seisukohal, et Kogujatee 3, Kogujatee 2, Laseri tänava, Laseri tn T33 valmimine on piisav, et lahendada kogu Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b kinnistute juurdepääsud. Lisaks muutub tolmuwabaks kogu Raudtee tänav ja ka kevadisel ning sügisel perioodil on tänav pärast pindamist hästi läbitav.

Lugupidamisega,  
Ronald Blumenau  
Karbiid OÜ juhatuse liige

+372 53422224



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.12.2020 nr 1424

#### **Lepingu sõlmimine Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringuga seonduvate tänavate väljaehitamiseks**

Tartu Linnavalitsuse 9. juuli 2019. a korraldusega nr 734 algatati Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering, detailplaneeringu algatamist taotles Karbiid OÜ.

Detailplaneeringu algatamisel sedastati, et planeeringuala arendamiseks on vajalik rajada toimiv teedevõrk, tagada ligipääsu võimaldavate tänavate ja ristmike läbilaskevõime piisavus. Lisaks toodi välja, et üldplaneeringuga on määratud esimese järgu tähtsusega ristmikud ja sõlmed, mis on vaja rekonstrueerida või ehitada planeeritava ehitusõiguse realiseerimise eelselt. Lisaks peeti ehitusõiguse realiseerimise eelduseks:

- a) Laseri ja Raudtee tänavate väljaehitamist kuni nende ristumiseni,
- b) kogujateede ja Tartu läänepoolselt ümbersõidult kavandatud mahasõitude rajamist ning
- c) detailplaneeringuala siseste tänavate väljaehitamist.

Tartu Linnavolikogu 24. mai 2018. a otsuse nr 63 "Loa andmine Maanteeametiga kokkuleppe sõlmimiseks" otsustati lubada linnavalitsusel sõlmida Maanteeametiga kokkuleppe riigitee 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa km 184,0-186,0 ja riigitee 3 Jõhvi - Tartu - Valga km 137,7-138,5 arendamiseks. Täna on jõutud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala riigihanke korraldamiseni ning Karbiid OÜ on kinnitanud valmisolekut osaleda Maanteeameti korraldatava riigihanke tulemusena sõlmitavas hankelepingus projekti nr T01520 „Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt“ kohase kogujatee 3 kaasfinantseerijana 50% ulatuses kogujatee 3 ehitusmaksumusest.

27. juunil 2019. a on linn sõlminud Karbiid OÜga kokkuleppe Raudtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b krundi detailplaneeringu kehtestamise eelduste ja avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohta. Lepingus sätestatakse, et kinnistu omanik ehk Karbiid OÜ tagab Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Detailplaneeringu koostamise menetluses on selgunud ja täpsustunud välja ehitatavate ja rekonstrueeritavate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste mahud ning Karbiid OÜ on avaldanud soovi fikseerida oma kohustuste maht tulevikuks täpsemalt, kui seda kajastab detailplaneeringu algatamise eelselt sõlmitud leping. Käesoleva korralduse kohase kohustuste täpsustamise eelduseks on Karbiid OÜ poolt projekti nr T01520 „Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt“ kohase kogujatee 3 kaasfinantseerimine 50% ulatuses kogujatee 3 ehitusmaksumusest.



Arvestades eelnevat ning Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlusseisu ning võttes aluseks kohaliku omavalitsus korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3, Tartu linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Täpsustada Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu realiseerimisel detailplaneeringu algatamise taotleja Karbiid OÜ kohustused detailplaneeringu realiseerimisel. Karbiid OÜ kohustub omal kulul:
  - 1.1. välja ehitama ühendustänavat Tartu linnale kuuluvale tänavamaale aadressiga Laseri tänav T33, mis algab projekti nr T01520 „Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt“ kohaselt rajatavast kogujatee 3 osaks olevast ringristmikust ja kulgeb kuni Laseri tänavani ja Laseri tänavat tänavaosana, mis algab Laseri tänav T33st ja kulgeb kuni Tartu linna poolt rajatava Laseri tänavani;
  - 1.2. välja ehitama kõik Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu planeeringuala sisesed juurdepääsuteed;
  - 1.3. pindama freesasfaltiga Laseri tänavat Laseri tänav T33 ja Raudtee tänavate vahelisel lõigul ning Raudtee tänavat projekti nr T01520 „Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt“ kohaselt rajatava kogujatee 3 ja Laseri tänavat vahelisel lõigul.
2. Volitada punktis 1 nimetatud kokkulepet allkirjastama linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven.
3. Korraldus jõustub 9. detsembril 2020. a.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär



MAA-AMET

Urmas Makrjakov  
Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
urmas@arhpro.ee

Teie 08.02.2021

Meie 17.02.2021 nr 6-3/21/2436-2

Linnaplaneerimise ja maakorralduse  
osakond  
lpmko@tartu.ee

**Kooskõlastamiseks Ringtee tn 83,  
Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide detailplaneering**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ edastas 08.02.2021 e-kirjaga Maa-ametile seisukoha andmiseks Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiisjoonise (töö nr DP3619). Lisaks sooviti infot millistel tingimustel on tulevikus võimalik planeeringualas olevat riigimaad võõrandada.

Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korraldusega nr 734 algatatud Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu alasse on kaasatud riigi omandis olev Aardla tn 116c kinnisasi (tunnus 79505:005:0063, 100% E, 5134 m<sup>2</sup>), mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet.

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu Ränilinna linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste joonise kohaselt asub Aardla tn 116c kinnisasja keskel transpordimaa ning lääneosas (ligikaudu 1600 m<sup>2</sup> suurusel alal) ALA 13 maakasutuse juhtotstarbega *B/AA – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa. Üldkasutatava hoone maa osakaal maa-ala maakasutuses vastab vähemalt 3000 m<sup>2</sup> brutopinnaga spordisaali rajamise vajadustele* ja idaosas (ligikaudu 2400 m<sup>2</sup> suurusel alal) ALA 14 maakasutuse juhtotstarbega *B – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.*

Maa-amet on 17.06.2020 kirjaga nr 6-3/20/8654-2 andnud Karbiid OÜ-le seisukoha, et juhul kui Aardla tn 116c kinnisasi kaasatakse kogu ulatuses detailplaneeringu alasse, tuleb sellele kavandada kehtivast üldplaneeringust lähtuv maakasutus. Lisaks oleme selgitanud, et detailplaneeringu menetluse käigus ei otsustata maa omandikuuluvust ning lähtuvalt planeeringulahendusest võib riik maa võõrandada (enampakkumine või otsustuskorras) või seada hoonestusõiguse. Riigivara võõrandamine ja kasutusse andmine toimub riigivara seaduse alusel riigivara valitseja nõusolekul.

Aardla tn 116c kinnisajale on planeeringu eskiislahenduses kavandatud järgmised krundid:

- Pos 25. Krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); väikeettevõtluse hoone ja –tootmise maa (ÄV); kontori- ja büroohoone maa (ÄB); kultuuri- ja spordiasutuste maa(ÜK). Krundile on lubatud üks 500 m<sup>2</sup> suuruse suurima ehitusaluse pinnaga hoone, millel on maksimaalselt 4 korrust. Krundi pindala on 1963 m<sup>2</sup>.
- Pos 26. Krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); väikeettevõtluse hoone ja –tootmise maa (ÄV); kontori- ja büroohoone maa (ÄB);

kultuuri- ja spordiasutuste maa(ÜK). Krundile on lubatud üks 3000 m<sup>2</sup> suuruse suurima ehitusaluse pinnaga hoone, millel on maksimaalselt 2 korrust. Krundi pindala on kokku 8740 m<sup>2</sup>.

- Pos 35. Krundi kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa (LT) ning pindala 6033 m<sup>2</sup>. Planeeringus on ette nähtud kruntide Pos 24 ja Pos 25 piiride korrigeerimine, mistõttu jääb osa Aardla tn 116c kinnisasjast ka krundi Pos 24 koosseisu ja osa Aardla tn 116c kinnisasjast on kaasatud piirnevale Raudtee tn 114b kinnisasjale (tunnus 79505:005:0054) planeeritud krundi Pos 24 koosseisu. Kruntide Pos 26 ja Pos 35 koosisisus on osaliselt Aardla tn 116c kinnisasi ja osaliselt Raudtee tn 114b kinnisasi.

Kuna planeeringu elluviimiseks peab toimuma iga kinnistu jagamine eraldi, siis tuleb planeeringuga moodustada iga eraldiseisva maaüksuse piires eraldi krunt. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik moodustada nn ajutised (iseseisvad) krundid (nr Pos 25a, Pos 25b jne). Planeeringulahendus võib küll ette näha kõnealuste kruntide liitmise ühtseks krundiks, kuid mainitud (liitmis)toiming osutub võimalikuks alles pärast (liidetavate) ajutiste kruntide üleminekut samale omanikule või erinevate isikute kaasomandisse.

Aardla tn 116c kinnisasi võõrandamine riigivaraseaduse alusel avalikul enampakkumisel on võimalik pärast seda, kui Maa-ametile on teada, kas Tartu Linnavalitsusel on huvi antud detailplaneeringus Aardla tn 116c kinnisasjale kavandatava tee ja tänava maa osas. Palume Tartu Linnavalitsuse seisukohta, kas Aardla tn 116c kinnisasjale planeeritud tänava ala tuleb enne selle enampakkumisele suunamist välja jagada.

Maa-ametil pole vastuväiteid planeeringus kavandatud lahendusele, kuid palume arvestada käesolevas kirjas tehtud märkusega ning kavandada ajutised krundid. Palume hoida Maa-ametit kursis Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlemise edasise käiguga ning edastada valminud planeeringulahendus Maa-ametile seisukoha andmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

maatoimingute osakonna juhataja

**TEHNILISED TINGIMUSED nr. 69/21**

Soojusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks

12.03.2021

Objekti nimetus ja asukoht: hooned, Ringtee 83, Ringtee 89, Raudtee 114b, Tartu.  
Tellija aadress: Karbiid OÜ, Roland Blumenau, Turu Põik 4/1, Tartu 50106.  
[ronald@agriland.ee](mailto:ronald@agriland.ee)

1. Planeeritava soojustorustiku ühendusskeem: ühenduskohad soojusvõrguga:
  - Kristalli tänaval T5 olemasolev soojustorustik DN150.
  - Kinnistule Kvartsi tänav 8 projekteeritud soojustorustiku DN150 vabalt otsalt S-5a4 (Krihvel Projekt OÜ, Töö nr. 14.KK-20, Ehitusluba nr .201227/11529)
  - Soojustorustik planeerida „Ränlinna linnaosa üldplaneeringu“ põhimõtetele.
2. Soojustorustiku asukoht planeerida nii, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid
3. Soojustorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.
4. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada ASis Tartu Keskkatlamaja, Sõbra 54/1, Tartu. Täiendav informatsioon: Ülar Roose, arendus ja haldusinsener, telefon 7 337 116, e-mail: [ylar.roose@fortumtartu.ee](mailto:ylar.roose@fortumtartu.ee)
5. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaignaldiste ehitusprojektide koostamiseks.
6. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.
7. Tehnilised tingimused on kohustuslikud tellijale ja projekteerivale organisatsioonile.
8. Tehnilistele tingimustele saab esitada vaide 30 päeva jooksul alates väljastamise kuupäevast.
9. Fortum Tartu kaugküttesüsteemile on EJKÜ väljastanud märgise „Tõhus Kaugküte“. <https://epha.ee/tohusad-kaugkuttusteemid/>
10. Tehniliste tingimuste kehtivusaeg 1 aasta.

Lugupidamisega

Leho Lindmaa  
AS Tartu Keskkatlamaja  
Juhatuse esimees

Aavo Raadam  
7 337 117  
[aavo.raadam@fortumtartu.ee](mailto:aavo.raadam@fortumtartu.ee)

**AS Tartu Keskkatlamaja**

**AS Tartu Keskkatlamaja**

Turu 18, 51004 Tartu

Tel: 7 337 100

E-post: [mail@fortumtartu.ee](mailto:mail@fortumtartu.ee)

Reg. nr. 10288232



Maa-amet  
maaamet@maaamet.ee

Teie 17.02.2021 nr 6-3/21/2436-2  
Meie 22.03.2021 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide detailplaneeringu koostamine**

Täname esitatud seisukohtade eest.

Teatate, et Aardla tn 116c kinnisasja võõrandamine riigivaraseaduse alusel avalikul enampakkumisel on võimalik pärast seda, kui Maa-ametile on teada, kas Tartu Linnavalitsusel on huvi antud detailplaneeringus Aardla tn 116c kinnisasjale kavandatava tee ja tänava maa osas. Palute Tartu Linnavalitsuse seisukohta, kas Aardla tn 116c kinnisasjale planeeritud tänava ala tuleb enne selle enampakkumisele suunamist välja jagada.

Anname teada, et detailplaneeringuga linnaruumilise terviklahenduse tagamiseks on kogu alal vajalik avalikult kasutatavate tee ja tänavamaa kruntide moodustamine ja tänavate terviklik väljaehitamine, sealhulgas on vajalik planeeritud teemaa krundi Pos 34 moodustamiseks Aardla tn 116c krundist osa eraldamine. Tee ja tänavamaale planeeritud rajatiste terviklik väljaehitamine on planeeringualale määratud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks.

Tee ja tänavamaa avaliku kasutuse tagamiseks moodustatakse pplaneeringuga vastavad krundid ning antakse linnale tasuta üle. Planeeringust huvitatud isikuga on linnal vastav kokkulepe sõlmitud ning eeldame, et ka Aardla tn 116c kinnisasjale kavandatav avalikult kasutatav tee- ja tänavamaa Pos 34 moodustatakse ja antakse linnale tasuta üle.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@tartu.ee

## Liikumisviide võrdlev analüüs

Erinevate liikumisviiside kättesaadavust ja kasutust mõjutab planeeringuala asukoht Tartu linna piiril, planeeringuala läheduses paiknevad tõmbekeskused ja sellest tulenevad igapäevaste regulaarsete liikumiste pikkused. Planeeringuala hoonestus kavandatakse mitmekesiste funktsioonidega – piirkonda rajatakse nii eluruume; kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid ning üldkasutatavaid hooneid. Erineva funktsiooniga hoonete rajamine võimaldab vähendada piirkonna elanike ja seal töötavate inimeste igapäevast liikumisvajadust ning liikumiste pikkuseid, mis omakorda vähendab autokasutuse tõenäosust ning suurendab jalgsi- ja jalgrataste kasutamist igapäevases liikuvuses.

Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest. Sellest tulenevalt kavandatakse planeeringualale eraldatud liiklusruum jalakäijatele ja jalgratturitele. Lõikudes, mille äärde on koondunud suurema mahuga ja liikumisi genereeriv hoonestus, kavandatakse jalgrattaliiklus eraldiseisvalt jalakäijatest. Sel teel tagatakse jalgratturitele kiirem ühenduskiirus ja väheneb konfliktide võimalus jalakäijatega. Kavandatavad jalgrattateed ühendatakse Tartu linna ja selle lähiümbruse jalgrattateede võrgustikuga, mis tagab võimaluse katkestuseta liikumisvõimalused linna olulisimate tõmbekeskustega ja kesklinnaga. Hoonestuse ja tänavavõrgu tervikliku kavandamisega, sealjuures liiklusest eraldatud jalgrattateede rajamisega luuakse võimalused jalgrattakasutuse suurendamiseks. Jalgratta kasutuse atraktiivsus on suurim kuni 5 km pikkuste liikumiste puhul. Tartu kesklinna jääb planeeringualast täpselt sobivale kaugusele.

Jalgrataste parkimine kavandatakse Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piirivahelise ala) üldplaneeringus määratletud mahus hoonestuse pinda ning peauste äärde katuse alla. See võimaldab hoida jalgrattaid turvaliselt ning kuivas keskkonnas suurendades jalgrattakasutuse atraktiivsust. Koostöös Tartu linnavalitsusega tuleks kavandada Tartu linna rattaringluse üks parkla ka uuringualale.

Planeeringuala lähistele jääb Fi peatus, mida läbivad liinid 1, 6, 9, 9A ja 11. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda 13 minutilise sõiduaja jooksul Tartu kesklinna. Samuti on võimalik ümberistumiseta jõuda enamike oluliste tõmbekeskusteni. Ühistranspordi kättesaadavus ja ühendusaeg tagavad, et autoliiklus ei taga peamiste ühendusteede puhul olulist ajalist eelist. Seega on olemasolev bussiühendus piisavalt atraktiivne, et ei tekiks vajadust autokasutuse järele.

Autoliiklusele tagatakse ühendus planeeringuala hoonetele ning kavandatakse parkimiskohtade maht ja paigutus tulenevalt Ränilinna linnaosa üldplaneeringust. Parkimine kavandatakse krundile ning äripindade pakkumise ja elanike parkimine kavandatakse viisil, mis välistab parkimise planeeringuala tänavatel, kus see takistaks liiklust ja halvendaks liiklusohutust. Parkimise paigutamisel on eelistatud lahendused, mis väldivad suurte, liigendamata avaparklate kujunemist.

Tulenevalt detailplaneeringuala hoonestuse funktsionaalsusest ning prognoositavast liikuvusest planeeringualale ja planeeringualalt välja lisandub hommikul tippunnil alaga piirnevatele tänavatele kokku 70 sõidukit. Neist 17 liigub suunaga planeeringualale ning 53 planeeringualalt välja. Õhtusel tippunnil lisandub detailplaneeringu realiseerimisel planeeringualaga piirnevatele tänavatele kokku 71 sõidukit, millest 48 liigub suunaga planeeringualale ja 23 välja. Tippunnivälisel perioodil on lisanduva liikluse maht väiksem. Arvestades planeeringualaga piirnevate tänavate olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust, detailplaneeringu realiseerimine liiklusprobleeme kaasa ei too.



Tipptunni liik	Kellaaeg	Sisse	K	Välja	K
Hommikune	07:30 - 08:30	17	0.1	53	0.3
Õhtune	16:30 - 17:30	48	0.2	23	0.1

\* K – genereeritu liiklust (sõidukit) ühe normatiivse parkimiskoha kohta.

Kokkuvõtvalt tagavad planeeringuala hoonestuse funktsionaalne mitmekesisus, hea ühistranspordi kättesaadavus ja jalgrattaga liikumise head tingimused linna üldiste arengueesmärkide täitmise. Kavandatud hoonestus ja peamiste tõmbekeskuste paiknemine planeeringuala suhtes suurendavad jalgsi ja jalgratastel liikumise ning ühistranspordi tõenäosust ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses.

**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi Räni KV OÜ		Isiku- või registrikood 14035864	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Tõrvandi, Tüki	Sihtnumber 61715	Maakond Tartu maakond
	Telefon 5342 2224	e-post ronald@agriland.ee	
Kontaktisik	Nimi Ronald Blumenau		
	Telefon 5342 2224	e-post ronald@agriland.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Ränilinn Tartu linn Tartu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 79505:005:0054	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED**

Lubatud võimsus 6600 kW	Nimitoitepinge
----------------------------	----------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Detailplaneeringu alal näha ette kohad uutele(2tk) komplektalajaamadele. Alajaamade asukohad näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uute alajaamade toide planeerida 10 kV maakaabelliinidega Kvartsi tn projekteeritud alajaamast.
2. Nimetatud olemasolevast alajaamast ja uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonna võrguplaneerija poole (Tatjana Borševitskaja, tel. 53086359 tanja.borsevitskaja@enefit.ee).
8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

**TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA**

Nimi	<b>Koostatud:</b> 06.05.2021
Tatjana Borsevitskaja	<b>Kehtib kuni:</b> 06.05.2023

## TEHNILISED TINGIMUSED

Detailplaneeringu koostamiseks

Teie 13.04.2021  
Meie 08.07.2021 INF/552

Objekt:	Ringtee 83, 89, Raudtee 114b, Tartu detailplaneering maaüksuste kruntideks jagamiseks ja hoonestamiseks vastavalt Lisa 1 eskiisile
Veetarve; kanaliseeritav vesi:	94 m <sup>3</sup> /d
Tehniliste tingimuste taotleja:	Karbiid OÜ
Taotleja kontaktid:	Turu põik 4/1, Tartu tel 5342 2224; e-post: ronald@agriland.ee

- **Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks:**

**Detailplaneeringu koostamisel arvestada ja planeering siduda järgmiste töödega:**

- *Kristalli ja Kvarsti tänava vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanaliseerimise eelprojekt. OÜ Krihvel Projekt, töö nr 14-VK-16, variant 2 (Lisa 2).*
- *VP Projekt koostatud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala projekt (Lisa 3).*

**Teed, krundid, servituudid:**

*Detailplaneeringu teede ja kruntide planeerimisel tuleb arvestada järgmiste nõuetega:*

- *Kõik planeeritavad magistraal- ja jaotustorustikud tuleb rajada ühiskasutusse jäävate teede ja tänavate alla (teedevõrk tuleb vastavalt planeerida). Torustike planeerimiseks maantee kaitsevööndisse tuleb hankida Transpordiameti kooskõlastus.*
- *Kõigile kruntidele tagada juurdepääs avalikult teemaalt ning eraldi ühendustorustike planeerimise võimalus avalikul teemaal asuvatest tänavatorustikest.*
- *Kõigile peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kinnistute liitumispunktile tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga.*
- *Erakinnistutele s.h. eraomandis olevale teemaale planeeritavatele vee- ja kanalisatsiooni tänavatorustikele ning ühendustorudele kuni liitumispunktideni tuleb seada AS Tartu Veevark kasuks servituut. Servituutide vajadus tuleb planeeringus näidata.*
- *Planeeringualas asuvatele AS Tartu Veevark kuuluvatele torustikele tuleb tagada seadusega kehtestatud kaitsevöönd ja kuja hoone seinast 3 m.*

**Veevarustus:**

*Planeeringuala kruntide veega varustamiseks planeerida detailplaneeringualale veeringtorustik. Veetorustik ringistada Aardla, Raudtee, Laseri, Kvarsti ja Kristalli tänava veetorustikega. Planeerida veetorustik planeeringuala tänavatele. Tänavatorustikule planeerida hüdrandid vastavalt Päästeameti nõuetele.*

*Igale krundile planeerida eraldi veeühendustoru vastava krundiga külgnevast tänavatorustikust.*

**Reoveekanalisatsioon:**

*Planeeringuala kruntide reovee eesvooluna näha ette Raudtee tänava reoveetorustik De 400. Planeerida reoveetorustik planeeringuala tänavatele.*

*Igale krundile planeerida eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.*

**Sademeveekanalisatsioon:**

*Planeeringuala sademevee eesvooluna näha ette Raudtee tänava sademeveetorustik De 800. Planeerida sademeveetorustik planeeringuala tänavatele.*

*Igale krundile planeerida eraldi ühendustoru vastava krundiga külgnevast tänavatorustikust.*

*Hoonete katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.*

*Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt).*

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

*Sademeveekanalisatsiooni planeerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.*

*Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks planeerida kruntidele I-klassi õlipüüdurid.*

*Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on rangelt keelatud.*

**Üldised tingimused:**

- **Planeeringu realiseerimine on võimalik peale piirkonda täiendava veeressursi tekkimist.**
- Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.
- Detailplaneering kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk.
- Detailplaneeringu 1 eksemplar esitada AS-le Tartu Veevärk.

(allkirjastatud digitaalselt)

Cätlin Põldsaar  
AS Tartu Veevärk  
spetsialist

**Lisa 1** Detailplaneeringu eskiis

**Lisa 2** Kristalli ja Kvarsti tänava vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanaliseerimise torustike eelprojekt. OÜ Krihvel Projekt, töö nr 14-VK-16 (variant 2).

**Lisa 2** Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala projekt. VP Projekt.



Adressaadid vastavalt nimekirjale

16.12.2021 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide ning lähiala detailplaneeringu osas  
arvamuse avaldamise võimalus**

[Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korraldusega nr 734](#) algatati Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Karbiid OÜ ja planeeringu koostaja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anname võimaluse avaldada enne nimetatud detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 2 eeldatakse, et kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, ei soovi ta selle kohta arvamust avaldada.

Arvamuse avaldamiseks palume koostatud detailplaneeringuga tutvuda Tartu linna veebilehel <http://www.tartu.ee> (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Koostamisel olevad detailplaneeringud). Otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-013>  
Küsimuste korral palume pöörduda linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonda (e-post: [lpmko@tartu.ee](mailto:lpmko@tartu.ee), tel. 736 1253)

Palume korteriühistute esindajatel teavitada kõikide korterite omanikke ning anda meile sellekohane kinnitus vabas vormis e-kirjana. Juhul kui korterite omanikud soovivad olla eraldi kaasatud ja saada teateid planeeringu avalikustamisest jms, palume saata vastavad kontaktid (soovitavalt e-posti aadressid).

Detailplaneeringu lühikokkuvõte:

Planeeringualal moodustatakse 42 krunti (sh olemasolevad) – 6 korterelamumaa krunti, 4 üksikelamumaa krunti, 1 ridaelamumaa krunt, 16 ärihoonete või segahoonestuse maa krunti, 1 haridus- ja lasteasutuse maa krunt, 1 tankla ja teenindushoone maa krunt, 2 haljasala maa krunti ning 10 transpordimaa krunti.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, kuhu on lubatud rajada hooneid, vastavalt ehitusõiguse tabelis toodud näitajatele. Joonisel on markeeritud suurim lubatud ehitisealune pind. Hoonete suurim lubatud kõrgus võimaldab rajada valdavalt kolmekorruselise hoonestuse, planeeritud väljaku ääres neljakorruselise ja väikeelamute puhul arvestatakse olemasolevate üksikelamute kõrgustega.

Hoonete paigutus võib projekteerimisel muutuda. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus üldplaneeringukohaste arengualade kaupa, sh keskväljaku projekteerimiseks.

Detailplaneeringuga on kavandatud haljasala maa (POS 31, POS 32), mis läbib planeeringuala, ühendades planeeritava keskväljaku (POS 31) olemasoleva ning säiliva rohealaga. Haljasala maa kavandamisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust, mille kohaselt on planeeritud haljasala

näol tegemist rohevõrgustiku lisakoridoriga. Planeeritud kruntidel vajalik haljastuse osakaal on toodud seletuskirjas, võimalik haljastuslahendus põhijoonisel. Korteralamumaa kruntidele (POS 1-2, POS 4-7) ja ridaelamumaa krundile POS 13 on planeeritud rajada mänguväljak.

Planeeringuga lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted. Juurdepääsud planeeringualale on kavandatud Ringtee ja Laseri tänavatelt. Põhijoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud kruntidele ning võimalike parkimisalade paigutus, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Nii autode kui jalgrataste parkimine kavandatakse krundisisesele, vastavalt Tartu linna üldplaneeringule. Väljasõitude ületused tuleb rajada jalakäija- ja ratturisõbralikud.

Planeeringuga on määratud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimisel. Tehnovõrkude lahendus on näidatud joonisel *Tehnovõrgud*.

Juhul kui soovite saada edaspidi teateid mõnel muul aadressil (soovitav e-post), palume sellest meile teada anda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



Kambja Vallavalitsus  
vald@kambja.ee

16.12.2021 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide ning lähiala detailplaneeringu  
seisukohavõtuks esitamine**

Vastavalt 12. juunil 2007. a Tartu linna ja naaberomavalitsuste vahel sõlmitud planeerimisalase koostöö lepingule esitame seisukohavõtuks Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu. Palume detailplaneeringuga tutvuda [siin](#).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



## PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 5260217448

Kooskõlastuse kuupäev 17.12.2021

### KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Registrikood 14304040

Ettevõtte nimi KARBIID OÜ

Kontakisik RONALD BLUMENAU

Objekti aadress Ringtee tn 89, 83 ja Raudtee tn 114b, Tartu linn (dp)

Töö number DP3619

Töö sisu Detailplaneeringu tehnovõrgud

Etapp Detailplaneering

### KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

\* Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

### KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Marge Kasenurm

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

Saatja: marko@ranihaldus.ee  
Saadetud: 13.01.2022 09:23:39  
Kellele: Liis Randmets  
Teema: Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu osas arvamuse avaldamise võimalus

Tere!

Edastan ühe minule laekunud arvamuse, mis päris otseselt DP-d ei puuduta aga siiski. Rohkem ei ole mulle arvamusi laekunud.

Saatjaks:  
Mart Herman (Kristalli 7-23; martherman@hotmail.com)

Heade soovidega  
Marko Kutman

Räni Haldus OÜ  
marko@ranihaldus.ee  
www.ranihaldus.ee  
+372 512 0717

----- Forwarded message -----

**From:** Mart Herman <martherman@hotmail.com>  
**Date:** 23. Dec 2021, 14:28 +0200  
**To:** marko@ranihaldus.ee  
**Subject:** DP3619

Tere,  
hea Marko!

Pöördun Sinu poole, kuna minu esitatavad palved on pisut laiemad kui DP-s toodud lahendused. Tegu on üldise liikluskorralduse ja haljastusega. Esimene probleem on meie Ränlinna elanikel, kes Selverist tagasiteel peavad end niigi koormatud Optika ringi end "tuulutamas" käima. Loodame, et ümbersõidu ehitustööde lõppedes asi normaliseerub, tekib kahesuunaline sõidutee Laseri tn. sissesõiduks.

DP liikluskorralduses lootsin vaikselt, et tekib otsetee Selveri ja meie Kristalli 5 vahel, kuid võta näpust. Ilmselt on takistuseks teele jääv nn parkla? Üldisema probleemina võiks, peaks meie elamukvartali sisedeel kehtime 30km/h sõidukiirus, ega need "lamavad politseinikud" meie uljaspeade lend-starte ei takista. Ka parkimine Kristalli teel, Laseri tn. ristmikul on kurjast.

DP haljastuse peatükis on ilusti räägitud kõrghaljastusest, kuidas ja kunas see küll tekib. Millised puuliigid, milline materjal? Meie Kristalli 5-14 esine haljastuga on küll kurvad kogemused. Meil tegutsenud firma kasutas paljasjuurelisi istikuid, need istutati minimaalse mullaga steriilsesse saviliiva, istutusvett toodi käsitsi ämbritega Kristalli 12-st. Hilisem hooldus oli praktiliselt olematu, põuased suved, trimmerdamine (koorevigastused) ning koerte pidev lalatõstmine ning tulemus ongi käes. Postimehe Nädalas (18.12 ) kirjutab loodusteadlane Urmas Tartes, et meil ei kasva ühtegi okaspuud, mis suudaks kasvada ilma mükoriisata (!!??). Siit

ettepanek, et haljastutööde tellimisel peaks olema nõudlikum, haljastajal peaks olema ka mingi vastutus oma tööde osas.

Parimate pühadesoovidega Mart



Transpordiamet  
info@transpordiamet.ee

18.01.2022 nr 9-3.2/DP-18-013

Aktsiaselts Eesti Raudtee  
raudtee@evr.ee

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide ning lähiala detailplaneeringu  
kooskõlastamiseks esitamine**

[Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019. a korraldusega nr 734](#) algatati Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Karbiid OÜ ja planeeringu koostaja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 esitame detailplaneeringu enne vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist kooskõlastamiseks. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 2 eeldame, et kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loeme detailplaneeringu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Palume koostatud detailplaneeringuga tutvuda Tartu linna veebilehel <http://www.tartu.ee> (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Koostamisel olevad detailplaneeringud). Otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-013>

Küsimuste korral palume pöörduda linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonda (lpmko@tartu.ee; 736 1253).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Saatja: kaja.ruul@gmail.com  
Saadetud: 19.01.2022 20:47:02  
Kellele: Liis Randmets  
Teema: detailplaneering

Seoses Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b detailplaneeringuga.

Teie 16.12.2021 nr 9-3.2/DP-18-013

Olen Kaja Ruul, Raudtee tn 102A, Tartu linn asuva kinnistu omanik. Minu kinnistu piirneb detailplaneeringu alaga lõunast.

Sain teate arvamuse avaldamise võimaluse kohta kätte 23.12.2021.a. Teade tuli lihtpostiga. Palun edaspidi minu õiguslikku huvi oluliselt puudutavad kirjad saata e-posti aadressil [kaja.ruul@gmail.com](mailto:kaja.ruul@gmail.com).

Kuna nimetatud teade saabus vahetult enne jõulupühi, millele järgnes aastavahetus, millele omakorda minu varem etteplaneeritud pika kestvusega välisreis, siis nendel asjaoludel jäi mul detailplaneeringuga tutvumiseks, erialaspetsialistiga nõupidamiseks ja konstruktiivse arvamuse kujundamiseks vähe aega. Seega palun vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 2 kohaselt arvamuse andmise tähtaja pikendamist selleks, et õiguslikult põhjendada mõned märkused ja ettepanekud, mille suhtes ma saan koheselt oma seisukoha väljendada. On tõenäoline, et pärast detailplaneeringus kajastatud mõnede asjaolude täiendavat kontrolli, soovin lisada veel mõne oma seisukoha. Selleks palun täiendavat aega kuni 27.01.2021.a.

Kindlasti tahan ära märkida, et olen valmis konstruktiivseks koostööks, kui detailplaneeringu realiseerimisel võetakse arvesse ka minu, kui naaberkinnistu omaniku õigustatud huve. Minu koostöövalmidust kinnitab asjaolu, mille kohaselt vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamiseks läbi Raudtee 102A andsin varem oma nõusoleku ja need on sinna servituudi alusel rajatud.

Kõige olulisema asjaoluna tahan ära märkida järgmist. Minul kui Raudtee tn 102A omanikul puudub igasugune huvi tänava suhtes, mis üldplaneeringu järgi jagab Raudtee tn 102A maaüksuse kaheks. Raudtee tn 102A -l on juba olemas vaba juurdepääs Raudtee tänavale. Raudtee tn 102 A krundi jagamine ja sellele tee ehitamine on Raudtee 102A omanikule antud asjaoludel põhimõtteliselt kahjulik. Samas ei soovi ma üldplaneeringuga ettenähtud tänava rajamist takistada. Kuna nimetatud tänav rajatakse mitte Raudtee 102 A huvides, vaid eranditult või eelkõige planeeringu realiseerimiseks planeeringust huvitatud isiku huvides, siis **kõnealune tänav peab olema välja ehitatud koos detailplaneeringu alale teiste tänavate väljaehitamise**ga üheskoos. Ainult nii on tagatud arendatavas linnaosas normaalse liikluse toimimine. Vastasel juhul võib planeeringu alale tekkida määramata ajaks täiesti irratsionaalne tupiktänav. Tänav peab olema välja ehitatud planeeringust huvitatud isiku või mõne muu planeeringust kasu saava isiku kulul. Ainult sellisel juhul olen tänava nõus võõrandama linnale avalikku kasutusse. Vastasel juhul puudub mul igasugune huvi detailplaneeringu realiseerimisele omalt poolt kaasa aidata. Samuti peavad olema tagatud Raudtee 102A jagamisel moodustuvatelt mõlemal pool teed asuvatelt maaüksustelt juurdepääsud teele mõlemas liiklussuunas. Veel ühe olulise asjaoluna tahan ära märkida, et detailplaneeringu alale ehitatavad elamud on kavandatud liiga lähedale Raudtee tn 102A piirile. See võib hiljem riivata Raudtee 102A-le ehitamise õigust. Olen seisukohal, et siin tuleb järgida rangelt fifty-fifty printsiipi, mille kohaselt Raudtee tn 102A krundile tuleb tagada õigus ja võimalus ehitada pm sarnaseid hooneid krundi piirist võrdsele kaugusele nendega, mis ehitatakse detailplaneeringu alale.

Loodan, et sain olla oma esialgsete arvamustega kasulik.

Lugupidamisega,  
Kaja Ruul  
5107839

Saatja: kaja.ruul@gmail.com  
Saadetud: 27.01.2022 22:01:24  
Kellele: Liis Randmets  
Teema: Fwd: arvamuse juurde

Seoses Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b detailplaneeringuga.  
19.01.2022.a arvamuse juurde

Süvenenud kõnealusesse detailplaneeringusse ja sellega seonduvasse, on juba eelmises kirjas väljendatud seisukohad minu jaoks kinnistunud. Kui planeeringu üks eesmärke on planeeringualal asuvatele kruntidele juurdepääsu tagamine, ja planeeringualasse on kaasatud ka oluline lõik Raudtee tänavast, siis arvestades Raudtee tänava suurenevat tähtsust linnaosa liikluses on detailplaneeringuga sisuliselt lahendamata planeeringualale ehitatavate hoonete juurest väljapääs Raudtee tänavale (Raudtee tänavalt juurdepääs planeeringu alale ehitatavatele elamutele). Nagu ma juba eelmises kirjas märkisin, tekib ("tekib" loe ka "on planeeritud") planeeringualale elamu POS 13 juurde tupik. Arvestades piki Raudtee tänavat juba olevat ja juurde planeeritud kergliikluskoridori tekib planeeringuala keskelt loomulik vajadus nii elanikel kui ärimaade külastajatel ja töötajatel mugavaks pääsemiseks kergliikluskoridori üle Raudtee 102A kinnistu. Kui see on reguleerimata ja seda läbipääsu kasutatakse Raudtee 102A omaniku nõusolekuta, siis riivaks see oluliselt minu, kui Raudtee 102A omaniku huve. Seetõttu planeeringuala ja linnaosa liikluskorraldus ei realiseeru üldplaneeringuga planeerituna enne kui Raudtee tn 102A maaüksusele rajatakse üldplaneeringuga kavandatud tänav. Nii jääb praegu planeeringu üks eesmärke määramata ajaks täitmata. Seega, et planeeringu eesmärk saaks täidetud, oleks mõistlik haarata planeeringualasse ka Pos 13 ja Pos 19 vahelt Raudtee tänavale suunduv teelõik. Oma eelmises kirjas avaldasin valmidust see võõrandada avalikuks kasutamiseks. Kui koostatava planeeringuga 1) planeeritakse nimetatud teelõik ja 2) määratakse sarnaselt muude aladega selle väljaehitamise kohustus, siis olen nõus selle võõrandama 3) avalikuks kasutuseks tingimusel, et 4) nimetatud tänavalõigult nähakse ette juurdepääsud Raudtee 102a tekkivatele lahustükkidele. Veelkord rõhutan, et Raudtee tn 102a kinnistu omanikuna ma seda üldplaneeringuga ette nähtud tänavat ei vaja, kuna Raudtee tn 102A piirneb kogu lõunapiiri ulatuses Raudtee tänavaga. Üldplaneeringuga ette nähtud tänav riivab minu, kui Raudtee tn 102 A omanikku õigusi, sest selle alla jääb palju väärtuslikku maad. Üldplaneeringuga ettenähtud tänav on planeeritud avalikes huvides. **See, et varem väljakujunenud tänavavõrk ja olemasolevad juurdepääsud planeeringualale sisuliselt ei võimalda üldplaneeringuga ettenähtud liiklusskeemi**

**realiseerimist huvitatud isikute eestvedamisel koostatava detailplaneeringu läbi, ei või see asjaolu tuua Raudtee 102A omanikule tuua üldplaneeringus planeeritud tänavaga seotud kohustusi praegu ega ka tulevikus.** Samuti ei või see kaasa tuua võimalikku ohtu, et planeeringuala kasutavad isikud hakkavad Raudtee 102A kinnistut omavoliliselt kasutama läbipääsuks Raudtee tänavale. Selle probleemse olukorra ennetamiseks olen nõus eespool nimetatud nelja tingimuse täitmisel nõus planeeringute realiseerimiseks koostööd tegema.

Eelnevaga seoses tekitab küsimuse üks leppemärk plaanil - hall sillutise muster Raudtee 102A ja Raudtee tänava piiril. Kas saan õigesti aru, et see on planeeritud juurdepääs Raudtee 102A maaüksusele? Lugesdes seletuskirja ei selgu, et Raudtee tänavalt oleks mingit moodi reguleeritud juurdepääs Raudtee 102A maaüksusele. Vähemasti pole seda kuidagi piiratud. Juurdepääsu mõlemale Raudtee 102A võimalikul jagamisel tekkivale lahustükile peab olema kindlasti tagatud.

Veelkord pean vajalikuks ära märkida ka eelmine kord väljendatud seisukohta: detailplaneeringu alale ehitatavad elamud (POS 13 ja POS 7) on kavandatud liiga lähedale Raudtee tn 102A piirile. Kuna see võib kahjustada Raudtee 102A-le ehitamise õigust, siis võib väheneda Raudtee 102A väärtus. Raudtee tn 102A krundile tuleb tagada õigus ja võimalus ehitada planeeringualale kavandatud hoonetega sarnaseid hooneid krundi piirist võrdsele kaugusele.

Palun hoida mind kaasatavana, arutelu korraldamisel kutsuda ka arutelule ning kui planeeringu eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks, siis esitada ka mulle arvamuse andmiseks. Planeeringulahenduse arutamise/korrigeerimise vajaduse korral eelistan kirjalikule menetlusele kokkusaamist.

Konstruktivist koostööd soovides,  
Kaja Ruul



## KAMBJA VALLAVALITSUS

Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Teie 16.12.2021 nr 9-3.2/DP-18-013

Meie 21.01.2022 nr 6-3/1787-2

### **Seisukohtade esitamine Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringule**

Olete esitanud Kambja Vallavalitsusele seisukoha võtuks Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringu.

Kambja Vallavalitsuse maa- ja ehitusosakond esitab järgmised tähelepanekud:

1. Võimalusel kaaluda planeeringujärgsete POS 38 ja POS 40 planeeringuala piiri poolsetesse otsadesse ajutiste ümberpööramis kohtade näitamist (ennem jätkuvate teede realiseerimist puudub ümberpööramise võimalus nt päästetehnika).
2. Kaaluda olemasolevate elamute (POS 8, POS 9, POS 10 ja POS 11) lõunaküljele üksik- või kaksikelamu(te) rajamist ridaelamu asemel. Planeeritud lahenduse kohaselt jääksid üksikelamud kõrgemate/suuremate hoonemahtude keskele.
3. Tähelepanu pöörata POS 41 libedusetõrje perspektiividele (st kuhu talve lumi vallitakse).
4. Planeeringulahenduse kohaselt on korruselamumaa kruntidel ette nähtud rajada mänguväljakud. Võimalusel kaaluda piirkonna keske suurema väljaku moodustamist.
5. POS 36 markeeritud põhijoonisel jalakäijate ala/kõnnitee ja haljasala tingmärgiga, kuid ehitusõiguse tabelis on krundi kasutamise sihtotstarve märgitud transpordimaana.
6. POS 31 ei moodusta sidusat haljasala maad. Perspektiivsena näidatud jalakäijate ala/kõnnitee asub 100% elamumaa sihtotstarbega maaüksusel.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Riivo Leiten  
juhtiv planeerimisspetsialist  
5672 2025  
[riivo.leiten@kambja.ee](mailto:riivo.leiten@kambja.ee)

Kristel Altsaar  
53009986  
[kristel.altsaar@kambja.ee](mailto:kristel.altsaar@kambja.ee)

Pargi 2 Ülenurme alevik  
Kambja vald  
61714 TARTUMAA

e-post [vald@kambja.ee](mailto:vald@kambja.ee)  
tel 750 2600  
registrikood 77000275

SEB Pank EE791010102034606009  
Swedbank EE592200221068464111





MAA-AMET

Ronald Blumenau  
Karbiid OÜ  
ronald@agriland.ee

21.01.2022 nr 7-5/22/665-2

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja  
maakorralduse osakond  
lpmko@tartu.ee

### **Seoses Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringuga**

Karbiid OÜ juhatuse liige Ronald Blumenau pöördus Maa-ameti poole Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiisi järgsete maakorraldustoimingute tegemiseks. Kirjas selgitati, et hetkel ootab eelpool nimetatud planeering avalikule väljapanekule suunamist ning selleks, et aega kokku hoida, paluti Maa-ametil väljastada volitus Ränilinna detailplaneeringu kohaseks Aardla tn 116c kinnistu ringi kruntimiseks. Lisaks täpsustati, et riigi maaomandit kruntimine ei puuduta. Detailplaneeringu ala sooviti kruntida ühiselt, et vältida hilisemat ajakulu.

Aardla tn 116c kinnisasi (katastritunnus 79505:005:0063, pindala 5134 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elumumaa) on Keskkonnaministeeriumi valitsemisel ja Maa-ameti volitatud valitsemisel.

Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korraldusega nr 734 on algatatud Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond esitas 16.12.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-013 Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu lahenduse enne vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist Maa-ametile arvamuse avaldamiseks.

Riigile kuuluvale Aardla tn 116c kinnisasjale on planeeringuga kavandatud järgmised krundid:

- Pos 25. Krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); väikeettevõtluse hoone ja –tootmise maa (ÄV); kontori- ja büroohoone maa (ÄB); kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK). Krundile on lubatud üks 520 m<sup>2</sup> suuruse suurima ehitusaluse pinnaga hoone. Krundi pindala on 1963 m<sup>2</sup>.
- Pos 26. Krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); väikeettevõtluse hoone ja –tootmise maa (ÄV); kontori- ja büroohoone maa kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK). Krundile on lubatud kuni 3 hoonet, mille suurim lubatud ehitisealune pindala kokku on 3000 m<sup>2</sup>. Krundi pindala on kokku 8740 m<sup>2</sup>.
- Pos 35. Krundi kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa (LT) ning pindala 6033 m<sup>2</sup>.

Planeeringus on ette nähtud kruntide Pos 24 ja Pos 25 piiride korrigeerimine, mistõttu jääb osa Aardla tn 116c kinnisasjast ka krundi Pos 24 koosseisu ja osa Aardla tn 116c kinnisasjast on

kaasatud piirnevale Raudtee tn 114b kinnisasjale (tunnus 79505:005:0054) planeeritud krundi Pos 24 koosseisu. Kruntide Pos 26 ja Pos 35 koosisisus on osaliselt Aardla tn 116c kinnisasi ja osaliselt Raudtee tn 114b kinnisasi.

Maa-amet on 17.02.2021 kirjaga nr 6-3/21/2436-2 teavitanud Tartu Arhitektuuribüroo OÜ-d ja Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonda, et kuna planeeringu elluviimiseks peab toimuma iga kinnistu jagamine eraldi, siis tuleb planeeringuga moodustada iga eraldiseisva maaüksuse piires eraldi krunt. Lähtuvalt eeltoodust palusime moodustada nn ajutised (iseseisvad) krundid ning selgitasime, et planeeringulahendus võib küll ette näha kõnealuste kruntide liitmise ühtseks krundiks, kuid mainitud (liitmis)toiming osutub võimalikuks alles pärast (liidetavate) ajutiste kruntide üleminekut samale omanikule või erinevate isikute kaasomandisse.

Planeeringulahenduses ei ole Maa-ameti ettepaneku kohaseid ajutisi krunte moodustatud. Eelnevast tulenevalt palume Maa-ameti ettepanekuga arvestada ning kavandada ajutised krundid. Enne detailplaneeringu kehtestamist ei pea me põhjendatuks Aardla tn 116c kinnistu osas maakorraldustoimingute läbiviimist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Merje Krinal  
maakorralduse osakonna juhataja

Kätlin Müür  
5693 3268 katlin.muur@maaamet.ee

05.07.22 11:37

Gmail - FW: Projekt P2112027 on üle vaadatud

**From:** Gren Tartu Digiprojekt <[webmaster@gren.ee](mailto:webmaster@gren.ee)>  
**Sent:** Tuesday, February 8, 2022 2:55 PM  
**To:** Urmas Makrjakov <[urmas@arhpro.ee](mailto:urmas@arhpro.ee)>  
**Subject:** Projekt P2112027 on üle vaadatud

Tere

Projekt nr P2112027, "RINGTEE TN 89, [RINGTEE TN 83](#) JA RAUDTEE TN 114B KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING" ( DP3619) on üle vaadatud!  
Täpsem info [Digiprojekti portaalist](#)

Tervitades  
Gren Tartu Digiprojekt

Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja  
maakorralduse osakond  
Raekoja plats 3  
51003 Tartu  
lpmko@tartu.ee  
Liis.Randmets@tartu.ee

Teie 18.01.2022 nr 9-3.2/DP-18-013

Meie kuupäev digiallkirjas nr 21-1/229-1

### **Tartu linnas Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitamine**

Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korraldusega nr 734 algatati Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga määrata alale ehitusõigus elamute ja ärihoonete rajamiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks.

Esitate vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 detailplaneeringu enne vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist kooskõlastamiseks.

Käesolevaga AS Eesti Raudtee ei kooskõlasta detailplaneeringu lahendust ja esitab järgmised märkused:

1. Arvestada Roadplan OÜ poolt koostatud projektiga „Lasери ja Raudtee tn rekonstrueerimise projekt” (töö nr 19072).
2. Kanda detailplaneeringu joonistele Raudtee ja Lasери tänavate projekteeritud teedevõrk (projekteeritud sõidutee, projekteeritud jalgratta- ja jalgteed, projekteeritud juurdepääsud) ning raudteemaa piirile projekteeritud võrkpiire ja väravad vastavalt Roadplan OÜ poolt koostatud projektile „Lasери ja Raudtee tn rekonstrueerimise projekt” (töö nr 19072).
3. Kanda detailplaneeringu joonistele raudtee kaitsevööndi piir (kaitsevöönd ulatub planeeringualas Raudtee tn 40 // Tartu-Valga 429,9-431,1 km katastriüksusega piirnevatele kinnistutele).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Riho Vjatkin  
ehitusteenistuse juht

Argo Kangur  
615 8514 argo.kangur@evr.ee



Riivo Leiten  
Kambja Vallavalitsus  
riivo.leiten@kambja.ee

Teie 21.01.2022 nr 6-3/1787-2  
Meie 17.02.2022 nr 9-3.2/DP-18-013

**Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b  
kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamine**

Täname esitatud seisukohtade eest.

1. Olete teinud ettepaneku kaaluda võimalusel planeeringujärgsete POS 38 ja POS 40 planeeringuala piiri poolsetesse otsadesse ajutiste ümberpöörämiskohtade näitamist (enne jätkuvate teede realiseerimist puudub ümberpööramise võimalus nt päästetehnika).

Anname teada, et planeeritud krundile Pos 38 ei ole ümberpöörämiskoha kavandamine vajalik, kuna see on ette nähtud planeeringu realiseerimisel välja ehitada kuni olemasoleva Laseri tänavani ja ehitamisel oleva kogujateeni (planeeritud krunt Pos 42). Detailplaneeringus sätestatakse muu hulgas, et kogujatee 3 ehitatakse välja lõigus Aardla tänav T116 lõpust kuni Raudtee tänavani, sealhulgas ringristmikud ja ühendus Transpordiameti rajatava kogujateega 2 kokku viimiseks (Raudtee tänaval). Planeeritud Pos 38 ehitatakse välja ringristmikust kuni Laseri tänavani. Lisaks ehitatakse ühendus Laseri tänav T33 ja Tartu linna poolt rajatava Laseri tänavavahele.

Planeeritud krundile Pos 40 tuleb ümberpöörämiskoht ette näha, kui seda ei rajata antud detailplaneeringu realiseerimisel kuni Raudtee tänavani, milleks on vaja teha krundiomanikega täiendavat koostööd.

2. Arvate, et tuleks kaaluda olemasolevate elamute (POS 8, POS 9, POS 10 ja POS 11) lõunaküljele (Pos 13) üksik- või kaksikelamu(te) rajamist ridaelamu asemel. Planeeritud lahenduse kohaselt jääksid üksikelamud kõrgemate/suuremate hoonemahtude keskele.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on antud asukohas tegemist korterelamu maa-alaga, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesituse kuni 10-le isikule püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste) maa-ala. Eelnevat arvestades ei ole krundile Pos 13 üksik- või kaksikelamute kavandamine põhjendatud.

3. Juhite tähelepanu POS 41 libedusetõrje perspektiividele (st kuhu talve lumi vallitakse).

Planeeritud avalikult kasutatava tee- ja tänavamaa krundi Pos 41 laius on 12 m, täpne lahendus määratakse projektiga. Projektlahenduse koostamisel täpsustatakse ka lumevallitusala jm hoolduseks vajalik. Linna tänavatel tegeletakse libedusetõrje ja lumekoristusega vastavalt sõlmitud kokkulepetele ja kehtivatele nõuetele, tänavate libedusetõrje perspektiive detailplaneeringutes ei sätestata.

4. Toote välja, et planeeringulahenduse kohaselt on korruselamumaa kruntidel ette nähtud rajada mänguväljakud ja teete ettepaneku kaaluda võimalusel piirkonna keskse suurema väljaku moodustamist.

Planeeringuga kavandatavat arvestades on vastavad võimalused tagatud, nt on avalikult kasutatavatele haljasaladele võimalik rajada piirkonda teenindavaid mänguväljakuid. Planeeringuga on kavandatud ka nn keskväljak, mille täpne lahendus, nii nagu ka vabaplaneeringuga korterelamute alal, leitakse arhitektuurivõistluse tulemusena.

5. Juhite tähelepanu, et POS 36 on markeeritud jalakäijate ala/kõnnitee ja haljasala tingmäärgiga, kuid ehitusõiguse tabelis on krundi kasutamise sihtotstarve märgitud transpordimaana.

Selgitame, et detailplaneeringus on krundile Pos 36 määratud kasutamise sihtotstarbeks tee- ja tänavamaa, mis ei ole vastuolus sinna kavandatud jalakäijate ala ja haljasalaga.

6. Märkite, et POS 31 ei moodusta sidusat haljasala maad. Perspektiivsena näidatud jalakäijate ala /kõnnitee asub 100% elamumaa sihtotstarbega maaüksusel.

Detailplaneeringukohane jalakäijate ala krundil Pos 31 jätkub perspektiivsena üldplaneeringukohasel rohealal, kuigi Laseri tn 26b krundi tänane sihtotstarve on elamumaa. Detailplaneeringus näidatud lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Anname teada, et kogumina esitatud arvamustest tulenevalt on vajalik planeeringulahendust korrigeerida. Lahenduse korrigeerimise järgselt võimaldame lahendusega uuesti tutvuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



Kaja Ruul  
kaja.ruul@gmail.com

Teie 27.01.2022  
Meie 17.02.2022 nr 9-3.1/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide ning lähiala detailplaneeringu osas  
esitatud arvamused**

Asutusesiseseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatus  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 17.02.2022  
Piirangu lõpp: 16.02.2097

Täname esitatud arvamuste eest.

1. Olete seisukohal, et kui planeeringu üks eesmärke on planeeringualal asuvatele kruntidele juurdepääsu tagamine, ja planeeringualasse on kaasatud ka oluline lõik Raudtee tänavast, siis arvestades Raudtee tänava suurenevat tähtsust linnaosa liikluses on detailplaneeringuga sisuliselt lahendamata planeeringualale ehitatavate hoonete juurest väljapääs Raudtee tänavale (Raudtee tänavalt juurdepääs planeeringu alale ehitatavatele elamutele). Leiate, et planeeringuga on kavandatud planeeritud POS 13 juurde tupik. Arvestades piki Raudtee tänavat juba olevat ja juurde planeeritud kergliikluskoridori tekib planeeringuala keskelt loomulik vajadus nii elanikel kui ärimaade külastajatel ja töötajatel mugavaks pääsemiseks kergliikluskoridori üle Raudtee 102A kinnistu. Kui see on reguleerimata ja seda läbipääsu kasutatakse Raudtee 102A omaniku nõusolekuta, siis riivaks see oluliselt Teie, kui Raudtee 102A omaniku huve. Leiate, et mõistlik oleks haarata planeeringualasse ka Pos 13 ja Pos 19 vahelt Raudtee tänavale suunduv teelõik. Olete avaldanud valmidust võõrandada Raudtee tn 102a krundile ulatuv üldplaneeringukohane tee- ja tänavamaa avalikuks kasutamiseks juhul kui koostatava planeeringuga 1) planeeritakse nimetatud teelõik, 2) määratakse sarnaselt muude aladega selle väljaehitamise kohustus, 3) nimetatud tänavalõigult nähakse ette juurdepääsud Raudtee 102a tekkivatele lahustükkidele.

Anname teada, et planeeritava lahenduse osas on tagatud ühendused Laseri ja Ringtee tänavaga, sh on sätestatud vajalikus ulatuses väljaehitamise kohustused. Teie viidatud juurdepääs planeeritavalt alalt Raudtee tänavani on planeeringus kajastatud kui planeeritud sõidutee ja planeeritud jalakäijate ala/kõnnitee. Kahjuks ei selgu planeeringu materjalidest toimunud koostöö, esitatud ei ole maaomanikega sõlmitud kokkuleppeid tänavamaa kavandamise ja väljaehitamise osas.

Arvestades, et nimetatud tänavamaa on üldplaneeringukohane, mis loob võimalused ühendusteks juba olemasolevate ja ka kavandatavate kergliiklusteedega, loob eeldused otseühendusteks nn linnasüdamega, tuleb teemat planeeringu koostamise käigus käsitleda. Planeeringu koostajal tuleb esitada koostöös Raudtee tn 102a maaomanikuga võimalikud lahendused enne planeeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Linn on seisukohal, et detailplaneeringuga tuleb leida võimalused ja tagada nimetatud asukohas läbipääs vähemalt jalakäijatele ja jalgratturitele. Üldplaneeringukohase sõidutee kavandamise ja rajamise vajadus on võimalik läbi kaaluda ja lahendada edaspidi, kui antakse terviklik ruumilahendus (määratakse krundijaotus, hoonestusalad, ehitusõigus, liikluskorralduse põhimõtted) Raudtee tänava äärsetele kruntidele.

Lisaks anname teada, et kuna linn on asunud seisukohale, et Raudtee tänava projektikohane väljaehitamine ei ole antud detailplaneeringu realiseerimise eelduseks, planeeringuga ei kavandata Raudtee tänava osas muudatusi, siis ei kajastata Raudtee tänavat edaspidi kui planeeritavat ala.

2. Soovite teada, mida tähendab leppemärk plaanil - hall sillutise muster Raudtee 102A ja Raudtee tänava piiril.

Selgitame, et joonisele on kantud *Lasери ja Raudtee tn rekonstrueerimise eelprojekt* (Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 1885). Planeeringut korrigeeritakse ja nimetatud projekt eemaldatakse, kuna see pole täna aktuaalne ega vasta üldplaneeringule. Raudtee tn 102a krundi juurdepääsud lahendatakse vastava ala detailplaneeringu koostamisel.

3. Olete seisukohal, et detailplaneeringuga ehitatavad elamud (POS 13 ja POS 7) on kavandatud liiga lähedale Raudtee tn 102a piirile. Leiate, et kuna see võib kahjustada Raudtee 102a ehitamise õigust, siis võib väheneda Raudtee 102a väärtus. Raudtee tn 102a krundile tuleb tagada õigus ja võimalus ehitada planeeringualale kavandatud hoonetega sarnaseid hooneid krundi piirist võrdsele kaugusele.

Selgitame, et detailplaneeringus määratud hoonestusalad arvestavad naaberkruntide võimalike arendustega ega kitsenda nende ehitusõiguse määramise võimalusi. Vastavalt siseministri määruse *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* § 22 lg 2 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Detailplaneeringus on Pos 7 ja Pos 13 hoonestusalad määratud krundipiirist nelja meetri kaugusele, mis tagab võimaluse määrata naaberkruntidel hoonestusalad samuti nelja meetri kaugusele krundipiirist. Hoonete täpne paigutus selgub peale arhitektuurivõistluse läbiviimist. Planeeringu joonisel on markeeritud võimalik suurim ehitisealune pind, mille ruumikuju ja asukoht võib hoonestusala piires muutuda.

Planeeringu joonist täiendatakse mõõtkettidega, mis näitavad planeeritud hoonestusala ja krundipiiri vahelist kaugust.

4. Palute hoida ennast kaasatuna, arutelu korraldamisel kutsuda arutelule ning kui planeeringu eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks, siis esitada Teile arvamuse andmiseks.

Kinnitame, et hoiaime Teid kaasatuna, tutvustame ja anname võimaluse avaldada arvamust korrigeeritud planeeringulahenduse osas ning anname teada planeeringu avalikust väljapanekust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee





Mart Herman

Teie 13.01.2022

Meie 17.02.2022 nr 9-3.1/DP-18-013

**Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b  
kruntide ning lähiala detailplaneeringu osas  
esitatud arvamused**

Asutusesiseseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatus  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 17.02.2022  
Piirangu lõpp: 16.02.2097

Täname esitatud arvamuste eest.

1. Olete arvamusel, et kavandada tuleks otsetee Selveri ja Kristalli tn 5 // 7 krundi vahel.

Arvestades asjaolu, et nimetatud ettepanek tagab jalgsi ja jalgrattaga liiklejatele ohutumad ja otsemad liikumisteed, ühenduse Pos 32 haljasala maaga ja seeläbi keskväljaku ning ülejäänud rohekoridoriga, toetab linn esitatud ettepanekut planeeritava ala servast, alates Kristalli tänav T5 krundist kuni Pos 33 krundini kavandada jalgtee ühendus.

2. Leiate, et elamukvartali siseteedel peaks kehtima 30 km/h sõidukiirus ja tänaval parkimine on kurjast.

Detailplaneeringuga tänavatel kasutatavat piirkiirust ei määrata, selliseid piiranguid on võimalik rakendada vajaduse ilmnedes koostöös Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnaga. Parkimist koostamisel oleva detailplaneeringuga tänavamaale ei kavandata, planeeringuga on sätestatud vajadus lahendada parkimine krundisiselt.

3. Soovite teada, kuidas ja millal tekib planeeritav kõrghaljastus, millised puuliigid ja milline materjal istutatakse. Teie kogemusena kasutas haljastusfirma paljasjuurelisi istikuid, need istutati minimaalse mullaga steriilsesse saviliiva, istutusvett toodi käsitsi ämbritega Kristalli 12-st, hilisem hooldus oli praktiliselt olematu. Teete ettepaneku, et haljastutööde tellimisel peaks olema nõudlikum, haljastajal peaks olema ka mingi vastutus oma tööde osas.

Selgitame, et detailplaneeringuga määratakse planeeritava kõrghaljastuse nõutav osakaal ja rajamise põhimõtted: Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Taimedele vajalikud kasvutingimused on sätestatud Eesti Standardis EVS 843:2016 "Linnatänavad" ja EVS 939-4:2020 "Puittaimed haljastuses". Haljastus tuleb rajada koos ehitistega.

Istikute liigid, parameetrid, istutusskeem jm selguvad järgmistes etappides, nt hoonestatavatel kruntidel projekteerimise käigus. Lisaks anname Teile teada, et Tartu linnas on ettevalmistamisel puittaimede istutamise ja hindamise kord, mis eeldatavalt tagab tulevikus kõigile viidatud probleemidele detailsed ja asukohast lähtuvad lahendused.

Anname teada, et kogumina esitatud arvamustest tulenevalt on vajalik planeeringu lahendust korrigeerida. Lahenduse korrigeerimise järgselt võimaldame lahendusega uuesti tutvuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 [Liis.Randmets@tartu.ee](mailto:Liis.Randmets@tartu.ee)



TRANSPORDIAMET

Tartu Linnavalitsus  
lpmko@tartu.ee  
Raekoja plats 1a  
50089, Tartu, Tartu maakond

Teie 18.01.2022 nr 9-3.2/DP-18-013

Meie 18.02.2022 nr 7.2-2/22/1148-2

**Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn  
114b kruntide ja lähiala detailplaneeringu  
kooskõlastamine märkustega**

Olete taotlenud meie kooskõlastust Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnustega vastavalt 79301:001:0551, 79505:005:0005 ja 79505:005:0054, edaspidi *planeering*).

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistute elamu ja ärikruntideks jaotamine, liikluskorralduse põhimõtete ja ehitusõiguse määramine.

Maanteeamet Transpordiameti õiguseellasena väljastas seisukohad planeeringu koostamiseks 31.07.2019 kirjaga nr 15-2/19/32749-2 (edaspidi *seisukohad*). Juhime tähelepanu, et need kehtisid kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast ning tähtaja möödudes ei ole meie käest lähteseisukohtade uuendamist taotletud. Vaatamata sellele on võimalik hinnata planeeringuga kavandatava

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) **kooskõlastame** planeeringu tingimusel, et planeeringut täiendatakse järgnevalt:

1. Planeeringu joonistele kanda riigitee kaitsevöönd EhS § 71 kohaselt (vt meie seisukohad p 1).
2. Planeeringu seletuskirja sobivasse kohta lisatakse selgitus vastavalt meie seisukohtade p 11 ning asendades ameti nimetuse kehtiva nimetusega (Transpordiamet).
3. Planeeringu tehnoorkude joonisel (Joonis nr 5) on üleval paremal nurgas riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa alt läbivana näidatud veetrass (tingmärk V1), kuid joonise legendist puudub vastav tingmärk koos selgitusega. Kui tegemist on varasemalt projekteeritud trassiga, tuleb lisada tingmärk koos selgitusega ka joonise legendi. Samuti soovitame joonise märkuste osas (ning planeeringu seletuskirjas sobivas kohas) välja tuua varasemalt projekteeritud tehnoorkude viited konkreetsetele projektidele (töö teostaja, töö nr).
4. Planeeringu seletuskirja sobivasse kohta lisatakse väljavõte meie seisukohtade p 16 ning asendades ameti nimetuse kehtiva nimetusega (Transpordiamet).

Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel meie käest nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata menetlusse.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering meile lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. DP18013\_Seletuskiri
2. DP18013\_Pohijoonis
3. DP18013\_Tehnovorgud

Tuuli Tsahkna

58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee

# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
EJ2115_DP-TV-04-01_v09_ap.13.02.pdf	11.2 MB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	EENOK JÄRG	34007302722	14.02.2022 16:04:22 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

15:ed:2d:5c:48:97:d6:78:5f:0c:61:44:c4:cc:87:b1

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018 D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 8A CA 85 C5 64 CF FE DC AA 22 41 61 56 94 1C 5F 01 6B C5 F8 1B D5 EC D9 10 F6 06 8B 0E 90 09 89

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	REELI NAGEL	48503102747	15.02.2022 09:22:22 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

VK-vastutav insener

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

29:f1:c9:f6:0a:e9:0e:9a:5a:a0:d8:74:72:86:23:1c

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015 B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A 08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 4D F9 9B F1 59 55 29 FF C0 4F 8E 25 7C 0E C6 1B A9 4F E1 1F 49 84 A1 A3 6F 53 A C E1 0B A0 6B 51

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
3	URMAS MAKRJAKOV	36012262719	17.02.2022 11:32:28 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

21:2a:4d:57:42:78:b7:f9:61:e9:42:e9:5c:c0:62:92

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018 D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

## ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 E6 A9 6A 23 7B F3 EF C6 89 E1 19 EE E3 AF 19 CD 84 F0 4B 27 8A 8A 71 94 43 50 F  
F 99 FB F2 CA 98

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
4	PEETER PINDMA	36909162749	18.02.2022 09:38:52 +02:00

## ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

## ROLL/RESOLUTSIOON

Arendusjuht/Üle vaadatud nr.140

## ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

## ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

1a:eb:22:49:38:32:f7:42:5a:d0:96:9b:e3:8d:95:06

## SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015 B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A 08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

## ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 7A 9D DC BA EC E1 7F 43 80 F7 96 64 60 59 D6 8A 8F 6B 6A DC EB 65 2C A0 54 7E  
F7 BF 25 7C 29 A1Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus **"Allkirjastatud failid"** nimetatud failide esitus paberil.

## MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
DP18013_Funktsionaalsed_seosed.pdf	2.5 MB
DP18013_Olemaolev_olukord.pdf	2.1 MB
DP18013_Pohijoonis.pdf	6.3 MB
DP18013_Ruumiline_illustratsioon.pdf	1.5 MB
DP18013_Seletuskiri.pdf	274 KB
DP18013_Situatsiooniskeem.pdf	1.2 MB
DP18013_Tehnovorgud.pdf	6.7 MB
Linnaplaneerimise_ja_maakorralduse_osakond_Kiri_20220118_DP-18-013.pdf	137 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	URMAS AHVEN	36103172724	18.01.2022 10:31:29 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

juhataja

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

0e:e7:4f:46:01:6b:1c:c7:61:9e:22:c5:02:33:ed:7f

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018 D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 77 12 EC 8C FE BE DA C9 CC 0B AD FE E7 3F 00 CC 4D 25 16 82 36 08 8A D4 D9 9 C 0E B8 F8 3D 8E 42

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	MARGO LEMPU	37402192722	09.03.2022 10:34:08 +02:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Lõuna päästkeskuseohutusjärelvalve büroo nõunik. Kooskõlastatud.

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

08:34:7a:00:1e:e1:dd:68:5e:8b:37:3d:ad:d5:78:e6

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015 B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A 08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 1A 71 91 9D 0D 7D E5 DB E1 96 4E 01 18 9D 63 CA BF D1 B4 8C 5F 7C 70 D6 45 E1 F8 57 67 05 FE 97

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED



AS Eesti Raudtee  
raudtee@evr.ee

23.05.2022 nr 9-3.2/DP-18-013

**Tartu linnas Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja  
Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala  
detailplaneering**

Esitasite detailplaneeringu osas järgmised seisukohad:

- 1. Arvestada Roadplan OÜ poolt koostatud projektiga „Laseri ja Raudtee tn rekonstrueerimise projekt” (töö nr 19072).*
- 2. Kanda detailplaneeringu joonistele Raudtee ja Laseri tänavate projekteeritud teedevõrk (projekteeritud sõidutee, projekteeritud jalgratta- ja jalgte, projekteeritud juurdepääsud) ning raudteemaa piirile projekteeritud võrkpiire ja väravad vastavalt Roadplan OÜ poolt koostatud projektile „Laseri ja Raudtee tn rekonstrueerimise projekt” (töö nr 19072).*
- 3. Kanda detailplaneeringu joonistele raudtee kaitsevööndi piir (kaitsevöönd ulatub planeeringualas Raudtee tn 40 // Tartu-Valga 429,9-431,1 km katastriüksusega piirnevatele kinnistutele).*

Vastusena anname teada, et Raudtee ja Laseri tänavate väljaehitamine ei ole planeeringu realiseerimise eeldus, nimetatud tänavad ei ole planeeringualas. Raudtee kaitsevöönd on lisatud linnaehituslike seoste joonisele.

Edastame korrigeeritud põhijoonise ja linnaehituslike seoste joonise.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja  
maakorralduse osakond  
Raekoja plats 3  
51003 Tartu  
lpmko@tartu.ee  
Liis.Randmets@tartu.ee

Teie 23.05.2022 nr 9-3.2/DP-18-013

Meie kuupäev digiallkirjas nr 21-1/229-4

### **Tartu linnas Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine**

Edastasite Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu korrigeeritud põhijoonise ja linnaehituslike seoste joonise. Korrigeeritud joonistelt on eemaldatud Raudtee ja Laseri tn rekonstrueerimise eelprojekti järgne lahendus ning muudetud on planeeringuala piiri. Vastuseks AS Eesti Raudtee 16.02.2022 kirjaga nr 21-1/229-1 esitatud märkuste kohta annate teada, et Raudtee ja Laseri tänavate väljaehitamine ei ole planeeringu realiseerimise eeldus, nimetatud tänavad ei ole planeeringualas ning raudtee kaitsevöönd on lisatud linnaehituslike seoste joonisele.

AS Eesti Raudtee on tutvunud edastatud korrigeeritud joonistega ja kooskõlastab Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu lahenduse (Tartu Arhitektuuribüroo, töö nr DP3619, põhijoonis 04/2022).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Riho Vjatkin  
ehitusteenistuse juht

Argo Kangur 615 8514 argo.kangur@evr.ee