

I Sisukord

II SELETUSKIRI	2
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	2
1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	2
1.3. Koostamiseks tehtud uuringud	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1. Kinnistu kirjeldus	4
2.2. Maakasutust kitsendavad tingimused	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
3.1. Lähipiirkonna analüüs	5
3.2. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused	6
3.3. Kehtiv üldplaneering	6
4. Planeeringuga kavandatav	8
4.1. Krundi jaotus	8
4.2. Krundi ehitusõigus	8
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
4.6. Tuleohutus ja ehitiste vahelised kujad	9
4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	9
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
4.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.10. Servituutide vajadus	12
4.11. Kuritegevuse ennetamine	13
4.12. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	13
III KOOSKÕLASTUSED	14
IV JOONISED	15

II Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus;
- Tartu linna ehitismäärus (kinnitatud 10.02.2011 määrus nr 30);
- Kinnistu omaniku, OÜ Jatiina, taotlus 28.04.2011 detailplaneeringu algatamiseks;
- Tartu Linnavalitsuse 21.06.2011 korraldus nr 742 „Ringtee tn 60 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.

Detailplaneering on koostatud kooskõlas Tartu linna ehitismäärusega.

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Tartu Linnavolikogu 6.10.2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavolikogu 27.04.2000 otsus nr 124 "Ringtee 58, 58a, 58b ja 60 kruntide detailplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 07.10.2004 korraldus nr 1712 "Ringtee 56, 56a, 58 ja 58b kruntide ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine";
- Tartu ümbersõidu ning Tartu – Elva teelõigu projekteerimine. Objekt: E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 (Koostajad: Carl Bro A/S (Taani) koostöös Tinter-Projekt OÜ);
- Maanteeameti 17.06.2011 kiri nr 15-2/11-00151/094
- Kehtivad õigusaktid ja standardid.

Kinnistu omanik on OÜ Jatiina.

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Lähtuvalt Tartu Linnavalitsuse 21.06.2011 korraldusest nr 742 on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks kaaluda Ringtee tn 60 krundile kuni 2-korruselise äri- ja teenindushoone ehitamise võimalusi. Planeeritava maa-ala suurus on ca 0,3 ha.

Planeeritavale krundile rajatakse põllutöomasinate müügi-, teenindus- ja hooldekeskus.

1.3. Koostamiseks tehtud uuringud

Planeeritava ala kohta on koostatud järgmine uuring:

- 13.09.2011. aastal koostas aktsiaselts Empower planeeringuala topo-geodeetilise mõõdistuse, töö nr 11130G, litsentsi nr: 581 MA (30.03.2011-30.03.2016), MTR registri nr: EEG000159.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Kinnistu kirjeldus

Planeeritav ala hõlmab Ringtee 60 kinnistut (katastritunnus: 79502:005:0003), kinnistu suurus on 1085 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Kinnistu olemasolevast olukorrast annab ülevaate kaart – Olemasolev olukord.

Ringtee 60 kinnistu piirneb järgmiste kinnistutega:

Address	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Ringtee 58 a	79502:005:0005	Elamumaa
Ringtee 58	79502:005:0010	Ärimaa
Ringtee 52	79502:005:0004	Ärimaa
Saeveski tn 12	78404:403:1140	Tootmismaa
Saeveski tn 12a	78404:403:2140	Tootmismaa
T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee piiriettepanek nr AT1107140008	-	-

Ringtee 60 kinnistu piirneb läänest Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, millelt ei ole tagatud otsest juurdepääsu. Kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul:

Kood	Nimetus	Korruselisus
104040741	hoone	1

Planeeritavale alale ei ole dendroloogilist inventeerimist koostatud, kuna kinnistul puudub kõrghaljastus.

Kinnistut läbivad mitmed tehnovõrgud (vt ptk 3.3). Kinnistul paikneval hoonel on olemas liitumised tehnovõrkudega (vesi, kanal, side ja elekter).

2.2. Maakasutust kitsendavad tingimused

Maakasutust planeeritaval alal kitsendavad:

- olemasoleva veetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- olemasoleva reoveetoru kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;
- olemasolevate 0,4kV elektrikaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m;
- olemasolevate sidetrassi kaitsevöönd koridoris laiussega 4 m;

Planeeritava ala jääb T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kaitsevööndisse ja maantee sanitaarkaitsevööndisse. Olemasolevatest kitsendustest annab ülevaate kaart – Olemasolev olukord.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

3.1. Lähipiirkonna analüüs

Planeeritav ala paikneb Tartu äärelinnas Veeriku linnaosas Ringtee tänava ääres külgnedes ka Tähtvere ja Ülenurme valdadega. Planeeritava ala kontaktvöönd hõlmab kvartalit, mis jääb Ilmatsalu tänava ja Viljandi ringtee vahelisele alale.

Planeeritava ala maakasutus on:

- piki Ringtee tänavat kulgeb äriettevõtete vöönd;
- kontaktvööndis olevates tootmishoonetes ei toimu sanitaartsooni vajavat või ümbrust häirivat tootmistegevust, kontaktvööndis paiknevad näiteks:
 - o Ringtee 52 kinnistul asub Neste Eesti AS kütusetankla,
 - o Ringtee 58 kinnistul asub Saint Gobain Eesti AS autoklaaside paigaldusega tegelev teenindusettevõte.

Planeeritava ala kontaktvööndi hoonestus:

- Ringtee tänava äärsed tootmis- ja ärihooned on ehitatud viimase 20 aasta jooksul. Hooned on kuni 3-korruselised ning on piiratud aiaga (valdavalt metallvõrkaed), kõrghaljastust esineb vähe;
- planeeritavast alast itta jäävad kuni 5-korruselised korterelamud;
- planeeritavast alast kagusse jäävad kuni 2-korruselised eramajad.

Kahel viimasel grupil võib tähendada ehitusjoone olemasolu, esimesel grupil ehitusjoon puudub. Kindel arhitektuurne stiil on vaadeldav vaid korruselamute grupi juures, mujal see puudub.

Arhitektuurselt miljööväärtuslikke hooneid piirkonnas ei ole.

Planeeritava ala kontaktvööndi kruntide täisehituse protsendid (vt Kaart - Planeeringuala läbipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed) jäävad vahemikku:

- 13-21 väikeelamupiirkonnas;
- 16-50 korterelamupiirkonnas;
- 3-50 äri- ja tootmishoonetele

Planeeritav ala asub logistiliselt soodsalt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, mis on riikliku tähtsusega taristu osa. Käesolevaks hetkeks on Ringtee tänav suure liikluskoormusega. Perspektiivis on kavandatud (koostatud on vastav eelprojekt) tee laiendamine 2+2 sõidurea- ja eraldusribaga I klassi maanteeks, mis takistab oluliselt Tallinna poolt lähenevate sõidukite juurdepääsu kinnistule. Ringtee 58 idaküljest kulgeb tänaseks lõpuni välja ehitamata juurdepääsutee, mille käikuvõtmine parandaks oluliselt ümbruskonna liikluskorraldust. Piirkondlik kaubandus-teeninduskeskus (Lõunakeskus) jääb planeeritavast alast ca 2 km kaugusele. Kesklinnast jääb planeeritav ala ca 3 km kaugusele. Seega on planeeritava ala asukoht erinevate teenindus- ja kaubandusasutuste suhtes soodne.

Planeeritava ala lähipiirkonnas on üks kehtestatud detailplaneering:

- DP-03-105 – Ringtee 56, 56a, 58b, 58 kruntide ja lähiala detailplaneering, mis on kehtestatud Tartu Linnavalikogu 06.02.2003 otsusega nr 33. Detailplaneering on osaliselt realiseeritud.
- Planeeritava ala lähipiirkonnas ei ole algatatud detailplaneeringuid.

Lähtuvalt lähipiirkonna analüüsist võib öelda, et käesoleva detailplaneeringu lahendusega kavandatav on kooskõlas ümbritsevaga, lisades piirkonnale väärtust ja mitmekesisust ning elavdades linnaruumi läbi uue arhitektuuri.

3.2. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused

Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavalikogu 27.04.2000. a otsusega nr 124 kehtestatud "Ringtee 58, 58a, 58b ja 60 kruntide detailplaneering", mis määrab ehitustingimused Ringtee tn 60 krundil, ja Tartu Linnavalitsuse 07.10.2004. a korraldusega nr 1712 kehtestatud "Ringtee 56, 56a, 58 ja 58b kruntide ja lähiala detailplaneering", mis täpsustab ehitustingimused ja kruntidele juurdepääsu naaberkinnistutele. Kehtiva detailplaneeringuga antud lahenduses on lubatud krundi täisehitusprotsendiks määratud 20 ja lubatud on rajada 1 hoone.

Käesolev detailplaneeringu lahendus muudab kehtivat detailplaneeringu lahendust, jättes maakasutuse sihtotstarbe ärimaaks ja andes ehitusõiguse kahe maa-pealse korrusega ärihoone ehituseks.

Kehtiva detailplaneeringu muutmine Ringtee 60 kinnistu ulatuses on põhjendatud järgnevalt:

- kinnistu omanikul on huvi laiendada äritegevust ning olemasolev hoone ja kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ei rahulda kavandatava laienduse vajadusi. Kehtiva detailplaneeringu mitte muutmine kitsendaks kinnistu omaniku ärihuve;
- planeeritav hoonestus haakub piirkonnas väljakujunenud linnaehitusliku keskkonna- ja äritegevusvaldkondadega;
- käesoleva detailplaneeringu lahendusega nähakse ette praegu kinnistul seisva hoonestuse lammutamine, mille käigus likvideeritakse muuhulgas selle osaline paiknemine Ringtee 58 kinnistul.

3.3. Kehtiv üldplaneering

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu "Tartu linna üldplaneering" kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tööstusettevõtete ja ladude maa. Kuna käesolev detailplaneeringu lahendus näeb alale ette ärihoonet, siis on planeeritav lahendus kooskõlas Tartu üldplaneeringuga.

Kehtiva üldplaneeringu kaardid „Tartu linna maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused” ja „Roheline võrgustik ja puhkealad” on lisatud kaardile Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Krundi jaotus

Detailplaneeringu lahendus ei näe ette Ringtee 60 kinnistu piiride muutmist.

4.2. Krundi ehitusõigus

Olemasolev hoonestus kinnistul likvideeritakse. Detailplaneeringu lahendusega määratakse järgmine ehitusõigus (vt kaarti – Planeeringu põhikaart):

Lubatud hoonete arv: 1;

Hoone ehitusalune pind: 548 m² maa-peal, maa-alust korrust ei rajata;

Lubatud korruselisus: kuni 2 maa pealset korrust;

Hoone katuseharja kõrgus maapinnast: 11 m (absoluutkõrgus 72,2 m);

Krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa (100% Ä).

Krundile on planeeritud põllumajandusmasinate müügi-, teenindus- ja hooldushoone. Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on krundile lubatud:

Kood	Ehitise kasutamise otstarve
12312	Kauplus, mis ei ole toidukauplus
12332	Sõidukite teeninduse hoone
12716	Põllumajandusmasinate remonditöökoda või hoiukuur

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala paigutus arvestab naaberkinnistul olemasoleva hoonestuse ehitusjoonega. Hoone on soovitatav projekteerida väheliigendatult, kaasaegseid energiasäästlikku põhimõtteid kasutades ning ehitusprojekti käigus tuleb kindlasti tähelepanu pöörata asjaolule, et ruumide paigutus arvestaks loomuliku päikesevalgusega (valgust vähevajavad ruumid saab paigutada põhjasuunda ja valgust enimvajavad ruumid valgusrikkamatesse osadesse).

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale (nii olemasolev kui ka planeeritud) on lahendatud läbi Ringtee tn 52 kinnistu kokkuleppel kinnistu omanikuga (vt Neste Eesti Aktsiaseltsi kirja 15.02.2012). Kinnistu omanik on Neste Eesti Aktsiaselts.

Parkimine on lahendatud omal krundil (vt kaarti – Planeeringu põhikaart), parkimiskohtade paigutus täpsustub ehitusprojekti staadiumis, kus neid võib kavandada nii hoone sisestena,

varikatuse alustena kui ka hoovis. Käesolev detailplaneeringu lahendus lähtub Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Põllutöömasinate müügi-, teenindus- ja hoolduskeskus on spetsiifiline ettevõtte, mistõttu on seda vaadeldud kui uut, väikese küllastajate arvuga asutust. Vaadeldava piirkonna puhul on tegemist äärelinnaga:

Normatiivsete parkimiskohtade arv*	Lubatud max suletud brutopind 710 m ² / 80= ca 9
Planeeritud parkimiskohtade arv	9

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kaitsevööndiks on 50 m alates äärmise sõiduraja teljest. Planeeritava ala siseselt ei ole kõnniteed ette nähtud.

4.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritava krundi haljaspinna osakaal on 24%, sellest 10% on kõrghaljastust (vt kaarti – Planeeringu põhikaart). Planeeritava krundi paljaspinnaks on pöetav muru ning kõrghaljastus kasvab krundi põhjapiiril. Vastavalt Tartu linna ehitismäärusele tuleb ehitusprojekti mahus anda istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus jm parameetrid.

Maapinna vertikaali muutus on minimaalne (alla 30 cm).

4.6. Tuleohutus ja ehitiste vahelised kujud

Planeeritud hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP3, tuleohutusklassi on ehitusprojekti staadiumis vajaduse korral lubatud tõsta TP2-le. Tulemüüri rajamise vajadus puudub, kuna kujud naaberhoonetega on tagatud. Tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek hüdrandi paigutamiseks (Vt Tehnovõrkude planeering). Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi määrusele nr 315 2004. a.

4.7. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Ehitusprojekti staadiumis tuleb kõigilt võrguvaldajatelt taotleda täpsustatud tehnilised tingimused ning tööjoonised kooskõlastada võrguvaldajatega täiendavalt.

Vee- ja reoveevarustus

Vee- ja reoveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused nr INF/18, väljastatud 09.01.2012.

Ringtee tn 60 kinnistu veeühendus likvideeritakse. Uus veeühendus on planeeritud Ringtee tn 52 kinnistul kulgeva De90 veetorstiku baasil.

Ringtee tn 60 kinnistule on ette nähtud lahkvoolne kanalisatsioon. Reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Ilmatsalu ja Kannikese tn ühendustänavale varemplaneeritud olmekanalisatsioonitorustik. Olemasolev kanalisatsiooniühendus likvideeritakse. Sademeveetorustik, mis on käesoleval ajal Ringtee tn 52 kinnistul ühendatud olemasoleva reovee kanalisatsiooniga, ühendatakse ümber peale tänavatorustiku valmimist.

Sademevee eelvooluks on Ilmatsalu ja Kannikese tn ühendustänavale varemplaneeritud sademeveetorustik, mis käesolevaks ajaks on valmis ehitatud kuni Ringtee tn 58 kinnistuni. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Sidelahendus

Olemasolevat sidelahendust ei muudeta, see säilib olemasoleval kujul. Elion Ettevõtted AS sideühenduse kasutamine ei ole kohustuslik, vajadusel võib olemasoleva liini ka likvideerida.

Küttelahendus

Planeeritava ala küttelahenduse aluseks on AS Eesti Gaas tehnilised tingimused nr 04.01.2012 nr 5-1/338.

Planeeritava hoone küttelahenduse üheks võimaluseks on gaasiküte (lubatud on kasutada ka alternatiivset lahendust, n: elektriküte). Planeeritud hoonet on maagaasiga võimalik ühendada läbi Ringtee tn 58 kinnistu kulgeva B-kategooria gaasitorustikust. Liitumispunkt asub kinnistu piiril.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (uue nimega Elektrilevi OÜ) poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 197499, väljastatud 06.01.2012.

Elektrilevi OÜ kohustub:

- projekteerima ja ehitama väliselektrivõrgu koos uue liitumispunktiga võrguühenduslepingu alusel;
- paigaldama ärihoone peakaitsme 3x80 A ja 2-tariifse arvesti elektrivõrgu liitumispunkti.

Ringtee 60 kinnistu omanik kohustub:

- projekteerima ärihoone elektrivarustus alates liitumispunktist, liitumispunkt tuleb Ringtee 60 krundi piirile paigaldatavasse vundamendil 0,4 kV liitumiskilpi ärihoone sisestuskaabli otstele;
- kooskõlastama liitumispunkti asukoht eelnevalt JV (Elektrilevi OÜ) lõuna piirkonnaga;
- nägema ette elektritoide liitumispunktist ärihoone peakilpi kaabliga;
- projekteerima ja ehitama liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi oma vajadustele vastava liini;
- sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Tarbija elektripaigaldises näha ette (vastavalt elektripaigaldiste kohustusliku eeskirja EEI3-4) nõuetekohaste liigkoormuskaitse kasutamine ja samuti liigpingekaitsete kasutamine juhul kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid;
- liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga jääb liitumiskilpi Tarbija toitekaabli klemmidel;
- kaitseviisid tarbija elektripaigaldises projekteerida vastavalt kehtivatele eeskirjadele ja standarditele;

- kinnisasja omanik kohustub võimaldama kinnistu koormamise isikliku tasuta tähtajatu kasutusõigusega Elektrilevi OÜ kasuks tehnoarajatise teenindamiseks ja remontimiseks;
- kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei asu objekte, mille projekteerimisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine:

- detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks tootmistegevust ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasoleva sihipärase kasutusega hoonestuse asemele uue müügiesinduse rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid;
- planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringualal on kujunenud juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud ja tiheasustusalas paiknev linnalik keskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;
- Veeriku linnaosas Ringtee tänava ääres asuval planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele, sest planeeringualasse ei jää väärtuslikku kõrghaljastust. Lisaks kõrghaljastusele ei ole detailplaneeringualal tuvastatud teisi olulisi või väärtuslikke taime- ega loomaliike, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks ohustada;
- kavandatav tegevus ei ohusta inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.
- planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada ka olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele;
- tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustuse põlemisel ja sõidukite tuledest. Vibratsiooni võib esineda hoonete ehitamisel, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmetekke seotud peamiselt ehitustöödega;
- detailplaneering on kooskõlas Tartu üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbega.

Planeeritava ala soojavarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Tekkivate jäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekonteinerid. Jäätmete kogumine ja edasine käitlus peab olema kooskõlas Tartu linna jäätmehoolduseeskirjaga.

Liiklusrüüa taseme alandamisel arvestada üksnes passiivsete meetodite kasutamise võimalikkusega.

4.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 21.06.2011 otsusele nt 742 peab kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Olulisemad arhitektuurinõuded hoonele:

- Lubatud ehitusalune pind sisaldab ka hoonega ühendatud rõdusid, varikatuseid jm.
- Keelatud ehitusmaterjalid- trapetsprofiiliga plekk
- Katusekalle ja materjal- nullkalle ja rullkate
- Hoone ± 0.00- 61,50
- Välisviimistlusmaterjalid- kvaliteetsed ja esinduslikud
- Avatäited- klaasfassaad, puit-alumiiniumraamid aknad, klaasitud terasraamil peauks, ülestõstetavad terase-alumiiniumi kombinatsiooniga garaažiuksed
- Detailid- puidust ja metallist päikesekaitseelemendid, valgusreklaamid esindatavate põhibrändide logodega, lõuna- ja läänefassaadil kombineeritud klaasi- ja krohvilahendus või klaas-puit lahendus, ida- ja põhjafassaad termopaneelid, vajadusel lisaks puitvooder
- piirdeaia rajamine on lubatud, piirde kõrgus maapinnast kuni 2,5 m, piirde tüüp: võrkaed.

Krundi täisehituse protsent on $(548 / 1085) * 100 = 50,5\%$

Hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standardiga EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeritaval alal liiklusrüüa ega muu teelt lähtuva saaste viimisel kehtestatud normidele vastavaks. Maanteeamet ei võta endale vastutust teehoiutöödel tekitatud kahjustuste likvideerimiseks. Kahjustuste korral on vastutavaks kinnistu igakordne omanik. Vastavasisuline nõue kehtib ka kinnistu piirile piirde rajamisel.

4.10. Servituutide vajadus

Detailplaneeringu lahendusega on määratud servituudi vajadusega alad järgnevalt:

- teeservituut Ringtee tn 52 kinnistult läbipääsuks Ringtee tn 60 kinnistule (vt Neste Eesti Aktsiaseltsi kirja 15.02.2012);
- tehnoõrguservituu Ringtee tn 58 kinnistule planeeritud gaasitorustikule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- tehnoõrguservituu Ringtee tn 52 kinnistule planeeritud sademevee torustikule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;
- tehnoõrguservituu Ringtee tn 52 kinnistule varemplaneeritud reovee torustikule koridoris laiusega 4 m võrguvaldaja kasuks;

- tehnovõrguservituut Ringtee tn 52 kinnistule planeeritud vee torustikule koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks;
- tehnovõrguservituut Ringtee tn 60 kinnistule planeeritud elektrienergia liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väljakontuurist võrguvaldaja kasuks.

4.11. Kuritegevuse ennetamine

Planeeritav ala asub tootmis- ja ärihoonetest tingitud aktiivse liiklusega elamis- ja tootmispiirkonnas. Paiknedes juba olemasolevas asumis on turvalisuse seisukohast oluline naabrivalve tähtsus.

Turvalisuse tõstmiseks on soovitatav planeeritavate hoonete sissepääsud valgustada. Piirdeaia rajamine on lubatud.

4.12. Detailplaneeringu realiseerimise võimalused ja realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Detailplaneeringu lahendus on koostatud hinnanguga, et planeeritav lahendus realiseerub (taotletakse ehitusluba) 3 aasta jooksul.

Detailplaneeringu kehtestamisega ei kaasne otseseid kahjusid. Detailplaneeringu realiseerumisel (ehitusperiood) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ettenähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kinnistute igakordsed omanikud.

Detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikute kohustuseks on:

- vajalik mahus tehnotrasside rajamine. Planeeritud hoonestusõiguse realiseerimiseks tuleb rajada tehnovõrgud kuni liitumispunktini.

III Kooskõlastused

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Aksiaselts Eesti Gaas (Ahti Suimets)	Nr 996 07.06.2012	Detailplaneering kooskõlastatud.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastus- lisad – Kooskõlastusjoonis nr 1.	Kooskõlastatud tingimusteta.
2.	Neste Eesti AS (juhatuse liige, T. Mõttus)	11.06.2012	Kooskõlastatud.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastus- lisad – Kooskõlastusjoonis nr 2.	Kooskõlastatud tingimusteta.
3.	Elektrilevi OÜ (Enn Kitsnik)	Nr 8347434017 21.06.2012	Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastus- lisad – Kooskõlastusjoonis nr 3.	Kooskõlastatud tingimusteta.
4.	AS Tartu Veevõrk (Peeter Pindma)	Nr 313 21.06.2012	Üle vaadatud.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastus- lisad – Kooskõlastusjoonis nr 3.	Kooskõlastatud tingimusteta.
5.	OÜ Jatiina (juhatuse liige Veikko Vahar)	26.06.2012	Kinnitan esitatud detailplaneeringu tehnovõrkude skeemi.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastus- lisad – Kooskõlastusjoonis nr 4.	Kooskõlastatud tingimusteta.
6.	Päästeameti Lõuna Päästekeskus (Peeter Kaitsa)	Nr K-PK/17 10.07.2012	Kooskõlastatud.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastus- lisad – seletuskirja väljavõte lk 9, ol.olevate hüdrantide paik- nemise AS Tartu Veevõrk skeem ning Kooskõlastusjoonis nr 5.	Kooskõlastatud tingimusteta.
7.	Saint-Gobain Glass Estonia AS (Andi Kasak)	Nr. SG-1.7-1- 85/02.07.2012	Vastuseks teie järelepärimisele Ringtee 60 detail- planeeringu tehnovõrkude plaani sobivusele meie poolt vaadatuna saame vastata alljärgnevat: Arvestades, et vajalik servituut ja kaitsevöönd jääb 4m piirivööndi sisse kinnitame nõustumist esitatud Ringtee 60 detailplaneeringu tehnovõrkude plaaniga.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastuslisad – Kooskõlastuskiri ja väljavõte Tehnovõrkude plaanist.	Kooskõlastatud tingimusteta.
8.	Tartu Linnavalitsus, arhitek- tuuri ja ehituse osakonna linnaarhitekt (Tõnis Arjus)	04.09.2012	Kooskõlastatud.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastus- lisad – Planeeringu põhijoonis.	Kooskõlastatud tingimusteta.
9.	Tartu Linnavalitsus, linna- planeerimise ja maakorralduse osakond (Mati Raamat)	28.08.2012	Üle vaadatud.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastuslisad – Planeeringu põhijoonis.	Kooskõlastatud tingimusteta.
10.	Maanteeamet (Tõnis Tagger)	Nr 15-2/12- 00191/165 07.09.2012	Võttes aluseks Teeseaduse § 5 lg 2, § 13 lg 1 ja 2, § 17 lg 2, § 19 lg 2, § 25 lg 2, § 29 lg 3, § 36 ning Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155, 2173), kooskõlastab Maanteeamet Tartu linnas Ringtee tn 60 krundi (katastri tunnusega 79505:005: 0003) detailplaneeringu, mis külgneb põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 182,64-182,67 ja vastab teeprojekti E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus: Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 eelprojektile.	Originaalkaust. Vt Kooskõlastuslisad – Kooskõlastuskiri.	Kooskõlastatud tingimusteta.

IV Joonised

Joonis 1. – Situatsiooniskeem

Joonis 2. – Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 3. – Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000

Joonis 4. – Planeeringu põhikaart M 1:500

Joonis 5. – Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis 6. – Tehnovõrkude planeering M 1:500