



REGISTRIKOOD 10171636  
RIIA 35, TARTU 50410  
TEL 7300 310  
FAKS 7300 315  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2013 -170

Asukoht (L-Est'97) X 6471304

Y 656642

**RIIA TN 193 KRUNDI JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTU LINN, RIIA TN 193  
(79505:001:0001)*

Tellijä: *TARTU LINNAVALITSUS  
RAEKODA, 50089 TARTU*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA*

Vastutav spetsialist: *KRISTOFER SOOP*

Kontrollija: *REET LEHTLA*



November 2015 TARTU



## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu linn, Riia tn 193 (79505:001:0001)
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu eesmärgiks on Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarve muutmine elamumaast ärimaaks ning määrata krundile ehitusõigus 3-5-korruseliste äriotstarbeliste hoonete püstitamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 2 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>INCORPORE INVEST OÜ</b> Aardla 13 Tartu 50112
Kontaktisik:	<b>Veiko Taevere</b>
KOHALIK OMAVALITSUS: (töö tellija)	<b>Tartu Linnavalitsus</b> Raekoda 50089 Tartu
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 7300 310, faks 7300 315 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 7300 312 <a href="mailto:kobras@kobras.ee">kobras@kobras.ee</a>
Vastustav spetsialist:	<b>Kristofer Soop</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Planeeringu koostajad:	<b>Kristofer Soop</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Kadri Kattai</b> - planeerija assistent
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste ning geoloogia küsimustega tegelev spetsialist <b>Erki Kõnd</b> - projektijuht, projekteerija, detailplaneeringu tehnolahenduste konsultant
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

## SISUKORD

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

<b>OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....</b>	<b>5</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA .....	5
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>6</b>
2.1. ÜLDINE INFO .....	6
2.2. PIIRKONNA SOTSIAALMAJANDUSLIKUD MÕJUD .....	6
2.3. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED .....	8
2.4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS .....	10
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>12</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	12
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE .....	13
3.3. KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	13
3.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	13
3.5. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	14
3.6. KERG- JA AUTOLIIKLUS NING PARKIMISKORRALDUS.....	15
3.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	16
3.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD .....	16
3.9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....	17
3.9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	17
3.9.2. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	18
3.9.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS .....	18
3.9.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK .....	19
3.9.5. GAASIVARUSTUS.....	19
3.9.6. SOOJUSVARUSTUS.....	19
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	20
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	20
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	20
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	20
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>22</b>
<b>5. JOONISED.....</b>	<b>23</b>
5.1. ASENDIPLAAN .....	24
5.2. LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED .....	25
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD .....	26
5.4. PÕHIJONIS.....	27
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS .....	28
5.6. MAAKASUTUS JA KITSENDUSED .....	29
5.7. PLANEERINGULAHENDUSE ILLUSTRATSIOONID.....	30

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 50089) 27. juuni 2013 otsus nr 492 „Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089) ning krundi omanik ja detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija Incorpor Invest OÜ (Aardla 13, Tartu 50112). Detailplaneeringu koostaja on Kobras AS.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks Riia tn 193 maakasutuse sihtotstarbe ning korruselisuse osas.

AS Kobras koostatud keskkonnamõju hindamise eelhindangule tuginedes on Tartu Linnavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus ning planeeringule ei algatata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse muuhulgas järgmiste materjalidega:

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine"
- Tartu Linnavolikogu 7. detsembri 2000 otsus nr 243 "Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneeringu kehtestamine"
- Tartu Linnavalitsuse 1. juuli 2008 korraldus nr 774 "Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine"
- OÜ Tinter-Projekt töö "T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2"
- Maanteeameti 25.11.2009 kiri nr 3.1-4/08-01406/176 ja 22.08.2014 kiri nr 15-2/14-00087/123
- OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi poolt novembris 2013 valminud aruanne „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade ja arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn – Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja funktsioonide osas“.
- Tartu maakonnaplaneering

### 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 762 MA) poolt koostatud digitaalne mõõdistus "Riia 193 geodeetiline mõõdistus" mõõtkavas 1:500 (töö nr 2013 - 153), mõõdistatud 17.09.2013. Täiendav info pärineb Maa-ameti kodulehelt, Tartu linna üldplaneeringust ning kohapealsetest vaatlustest.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldine info

Planeeringuala moodustab Riia tn 193 (katastritunnus 79505:001:0001) hoonestamata 100% elamumaa sihtotstarbega krunt suurusega 21 659 m<sup>2</sup> koos külgnevate tänavaaladega (Joonis 2). Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas ning piirneb samas suunas Ülenurme vallaga (Joonis 1). Ala piirneb põhja suunas SA Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud ehitada kuni 5-korruselise hoonestus.

Planeeringuala lääne- ja lõunapoolseteks piirinaabriteks on:

- Riia tn 197 (100% tootmismaa, katastritunnus 79505:001:0035)
- Riia tn 203 (100% elamumaa, katastritunnus 79505:001:0018)
- Viirpuu tn 1 (100% elamumaa, katastritunnus 94901:005:0710)
- Riia mnt 211 (100% elamumaa, katastritunnus 94901:005:0027).

Idapoolsed piirinaabrid on:

- Riia tn 152 (100% elamumaa, katastritunnus 79505:004:0007)
- Laseri tn 1 (100% elamumaa, katastritunnus 79505:004:0012)
- Riia tänav T179 (100% transpordimaa, katastritunnus 79505:001:0058)
- Riia tn 148 (100% üldkasutatav maa, katastritunnus 79505:003:0010).

Põhjapoolsed piirinaabrid on:

- Riia tn 191 (60% ärimaa ja 40% tootmismaa, katastritunnus 79505:001:0062)
- Riia tn 191b (60% ärimaa ja 40% tootmismaa, katastritunnus 79505:001:0033).

Reljeef on planeeringualal suhteliselt tasane varieerudes valdavalt ca 0,5 m ulatuses (maksimaalne kõrguspunktide vahe on ca 1 m) ning sellel asub valdavalt looduslik rohumaa üksikute puudega (joonis 3).

Planeeringuala põhja- ja läänepoolsel küljel paiknevad OÜ Elektrilevi madalpinge ja kõrgepinge (põhjapoolsel küljel) maakaabelliinid. Piki Viirpuu tänavat kulgeb vee- ja reoveekanaliseerimisvõrgustik. Planeeringuala idapoolsel küljel, piki Riia tänavat paiknevad maa-alused sideliinid.

### 2.2. Piirkonna sotsiaalmajanduslikud mõjud

OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi poolt valmis novembris 2013 aruanne „Kaubandus-, meelelahutus- ja teeninduspindade ning büroopindade ja arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekute tegemine Riia tn – Ringtee tn piirkonna hoonestusmahtude ja funktsioonide osas“. Hinnangu koostanud ekspertide hinnangul ei ole otstarbekas teeninduse ja kaubanduse arendamisel ning planeerimisel vastandada linna äärealade ja

kesklinna piirkondi, vaid toetada mõlemate arengut. Tuleb võimaldada mõlema piirkonna hea ligipääsetavus, omavaheline seotus ja suhestatus. Sellise arengu puhul, kus on kaks osaliselt konkureerivat keskust, võivad nii tarbijad, kui rentnikud. Sellest tulenevalt on oluline planeeringuala võimalikult võimalusterohke arendamine.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangus on ära toodud hetkel toimivad kolm tõmbekeskust Tartu linnas:

- Kesklinn,
- Riia ja Ringtee tn piirkond (ehk Lõunakeskuse piirkond – edaspidi LK),
- Sõpruse silla piirkond.

Kõigist tõmbekeskuste äripindadest 60% paikneb Kesklinnas. Seal asub üle poole linna kaubanduslikest äripindadest ning 70% büroopindadest. Tartu kesklinna üldplaneeringu eskiislahenduses nähakse ette Kesklinna äripindade mahu kahekordistumist. Samas on LK piirkonnas käeoleval ajal 25% Tartu äripindadest ning äripindade maht tõuseks hetkel kehtestatud planeeringute realiseerumisel ca 25%. Eelnevale tuginedes võib öelda, et Kesklinn on Tartus selgelt eelisarendamisel võrreldes teiste piirkonna tõmbekeskustega.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu kohaselt väheneb Kesklinna liikluskoormus, kui LK piirkonda rajatavate äripindade arv kasvab. Väheneb õhusaaste, müratase, vibratsioon, vajadus parkimiskohtade järele, mistõttu suureneb Kesklinna kui elukeskkonna kvaliteet, millele aitab kaasa Idaringtee valmimine. Sellele vaatamata on peamiseks negatiivseks mõjuks liiklusvajaduse kasv linnas tervikuna.

Negatiivsete aspektina ei suuda ka Kesklinna väikeärid võistelda suurte ostukeskustega, meelelahutus liigub enam sinna, kus on rohkem tarbijad, mistõttu võib osaliselt Kesklinna roll linna kontekstis muutuda. Sotsiaalmajandusliku hinnangu kohaselt on otstarbekas potentsiaalse olukorra tasakaalustamiseks edendada veelgi enam Kesklinna, kui kõrgkultuuri piirkonda ning äärelinna tõmbekeskustes arendada seesugust teenindussektorit, mis ei mahu linna keskusesse, kuid sobib äärelinna, kus on rohkem ruumi ja võimalusi.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu kohaselt „võiks linn võimaldada LK piirkonnas (mh planeeringute kaudu) eelkõige selliseid meelelahutus- ja vaba aja ehitisi, mis vajavad suuri pindu ning mida on keeruline sobitada linna keskusesse (nt spordihall/jäähall, veekekus, messikeskus, suuremastaabiline lõbustuspark, kardirada vms).

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangus öeldakse: „olemasolevatel andmetel on kasvanud Tartus kontoritöökohtade arv aeglase majandusarengu korral aastas ca 200 võrra, kiire majandusarengu puhul ca 500. Samas peetakse kuni 50% vakantsi büroopindade puhul normaalseks, mis tähendab, et büroopindu võidakse rajada varuga. Neist kaalutlustest lähtudes postuleerime, et aeglase majanduskasvu korral kasvavad büroopinnad aastaks 2030 ca 40 tuh m<sup>2</sup> ja kiire majanduskasvu puhul kuni 100 tuh m<sup>2</sup>“.

Lähtuvalt sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangus kajastatud Jaak Kliimaski viimaste aastate büroopindade nõudluse dünaamikast, võib eeldada, et iga-aastaselt tekib vajadus 3 000 - 6 000 m<sup>2</sup> uute büroopindade järele (arvestades, et ühe töötaja kohta on vaja ca 13 m<sup>2</sup> büroopinda). Hinnangus märgitakse, et Tartu kesklinnas on nõudlus pigem A-klassi ning äärelinna piirkondades pigem B-klassi büroopindade järele, mistõttu ei konkureeri loodavad büroopinnad turul ning karta, et kesklinna ärid liiguvad äärelinna pole tõenäoline, kuna suurte äripindade nõudlus linnakeskusest kaugemates piirkondades praktiliselt puudub.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu meetodikas öeldakse, et äripindade prognoosi alusel tehtavate võimalike kvantitatiivsete kinnisvaraarenduste planeerimisele pandavate piirmahtude põhjendus jääks kergesti vaidlustatavaks. Seega ei anta sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangus hoonete piirmahte.

Sotsiaalmajanduslike mõjude koondhinnang ütleb, et „büroopindade osas on tõenäoline, et LK ja Kesklinna vahel toimib suhteliselt tasakaalustatud areng, kuna mõlemal piirkonnal on omad selged eelised, mis pigem täiendavad teineteist“. Vastavalt hinnangule võib LK piirkond sattuda ebavõrdse konkurentsi tingimustesse võrreldes linna teiste piirkondadega, kus büroopindade arengu piiramist ei ole seni arutatud. Hinnangu sõnul „pole seega linnal selget vajadust büroopindade arendamiseks LK piirkonnas sekkuda“.

LK äripiirkondade arendamisega kaasnevad mõjud on Tartu linnaregioonile valdavalt positiivsed. Ettevõtete vahel suurenev konkurents suurendab elanike valikuvõimalusi ning on pikas perspektiivis ettevõtluse arendamise mootoriks. Samuti mõjub areng positiivselt linna lähiregiooni elamumajandusele, mis omakorda suurendab omavalitsuste tulubaasi nii tulu- kui ka maamaksu laekumise suurenemise näol.

Sotsiaalmajanduslike mõjude hinnang väidab, et „LK piirkonna äripindade laienemisel on kindlasti positiivne mõju Ränilinnaosa arengule, millest võib saada atraktiivne elamupiirkond“.

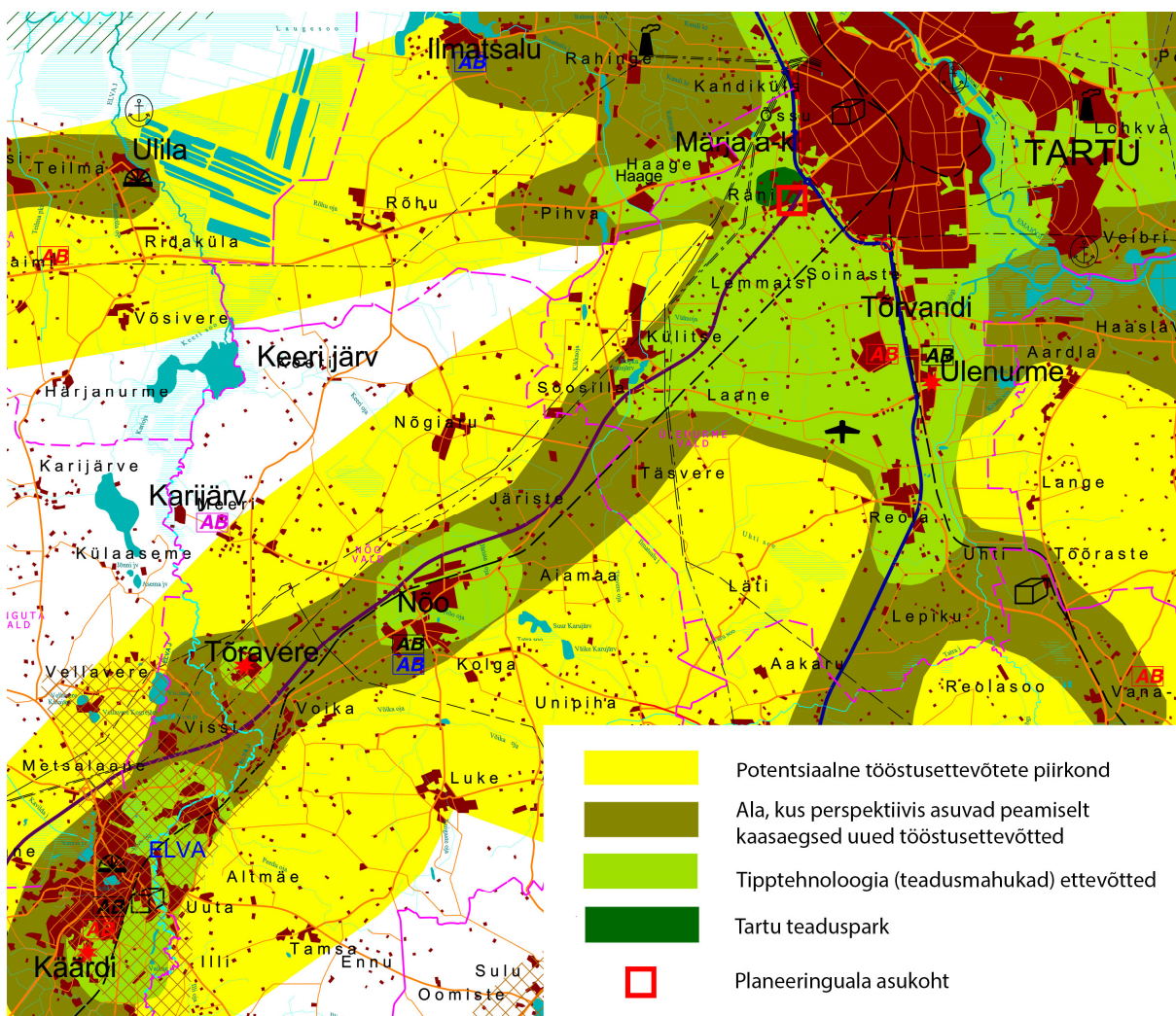
Läbi suure kaubandus- ja meelelahutuskeskuse tugevneb Tartu linna kui regiooni keskuse mõju, mis omakorda võib meelitada juurde uusi erainvestoreid. Ostukeskuse kasvuga kaasneb ka „ostuturistide“ kasv, mis pakub linnale uusi võimalusi ning soodustab uute töökohtade loomist linnas ja lähipiirkonnas tervikuna.

„Meelelahutus- ja vabaaja tegevuste valdkonnas võib arenduste realiseerumisel LK roll Tartu linna kontekstis oluliselt kasvada. Samas pole kõigi sellelaadsete pindade planeerimise kogumahtu seal hetkel mõtet piirata, kuna valdkonnas on kasvuruumi,“ ütleb sotsiaalmajanduslike mõjude hinnang.

### **2.3. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.**

1999. aastal kehtestatud Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Tartu teaduspargi piirkonnas, mis tähendab, et seal tuleks arendada teadusmahukaid tipp tehnoloogia ettevõtteid (vt skeem 1). Tartu maakonnaplaneeringu visioon näeb ette, et piki Riia maanteed ja selle lähiümbrust kuni Elvani on potentsiaalne kaasaegsete uute tööstusettevõtete piirkond, kus linnalähedastel aladel tuleks soosida tipp tehnoloogiaga ettevõtteid.





**Skeem 1.** Piirkonna arengud ja funktsioonid tulenevalt maakonnaplaneeringust

Tartu linna mõistes moodustab Lõunakeskuse piirkond Tartu teaduspargiga kompaktsed äri-, teenindus- ja teaduskeskuse, mis on hästi ühendatud Tartu ühistranspordi võrgustikuga ning on lokaalseks tömbekeskuseks lähialdade elanikele. Positiivse mõjuna Tartu linnale väheneb kesklinna liiklussagedus peamiselt autoliikluse arvelt ning toimiva kõrge nõudlusega tömbekeskus meelitab Tartusse sotsiaalmajanduslike mõjude uuringu kohaselt uusi ettevõtteid, luues seeläbi uusi töökohti ning meelitades inimesi Tartusse või selle lähiümbrusesse elama.

Käesoleva planeeringu hoonestuse kasutamistarbe ning mahtude määramisel on esmajoones arvestatud OÜ Cumulus Consulting poolt koostatud piirkonna sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu tulemuste ning soovistega arendada linna servas äri ning teenindusfunktsioone kandvat ettevõtet, mis oma olemuselt ei sobi või ei mahu kesklinna (mööbli-pood, autoteenindus, ehitustarvete pood jms). Maksimaalsete hoonemahtude määramisel on aluseks võetud lähedal paiknevate, keskmise suurusega sarnase funktsiooniga äripindade mahud nagu näiteks Ringtee Selver (hoone pindala ca 3500 m<sup>2</sup>), Hawaii Expressi, Sotka ning Asko kauplusehoone Lõunakeskuse territooriumil (hoone pindala ca 4000 m<sup>2</sup>), Decora ehituspood (hoone pindala ca 3300 m<sup>2</sup>), K-rauta ehituspood (hoone

pindala ca 4000 m<sup>2</sup>) ning Bauhof (hoone pindala ca 6000 m<sup>2</sup>). Sellest tulenevalt on planeeritud suurima hoone ehitusalune pindala kuni 4000 m<sup>2</sup> ning krundi maksimaalne ehitusalune pindala kuni 5300 m<sup>2</sup>. Suurima lubatud hoone pindala moodustab seega ca 20% ning krundi maksimaalne ehitusalune pindala ca 25% hoonestatava krundi pindalast, mis arvestades naabruskonna keskmise suurusega ärikruntide täisehitusprotsenti (keskmiselt 30%) on linnaehituslikult sobilik.

Planeeringu Riia tänava äärne kohustuslik ehitusjoon tuleneb naaberkruntidel paiknevate hoonete ehitusjoontest ning standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, mis soovib jätta sõidutee serva ning hoonestusfrondi vahele vähemalt 10 m laiuse eraldise haljastuse ning kõnniteede rajamiseks. Optika tänava poolne kohustuslik ehitusjoon tuleneb Riia tn 191 ja 191b kruntidele määratud kohustuslikust ehitusjoonest, mis asub 10 meetri kaugusel tee servast.

Olulise tähtsusega on piki Riia tänavat kulgev populaarne Külüte kergliiklustee. Liiklusohutuse tagamiseks planeeritakse kergliiklus ja jalgsiliiklus Riia tänava äärsel osal tulenevalt EVS 2004 „Linnatänavad“ kohaselt eraldiseisvatena kahel erineval teel. Planeeringualaga külgnevad nii ida kui lääne pool rohealad, mis on üldplaneeringu kohaselt üldkasutatavate haljasalade maa juhtfunktsiooniga. Sellest tulenevalt on käesolevas planeeringus sobilik luua avatud ja kvaliteetse maastikuarhitektuurse lahendusega ühendus nimetatud alade vahel, mis võimaldab tõsta piirkonna linnaehituslikku väärtust.

Rajatav uushoonestus ja kavandatud kõrghaljastuse võõnd summutavad ja blokeerivad Riia tänavalt lähtuvat müra ja muud saastet planeeringualast lääne suunda jäävate elamute suhtes. Võrreldes planeeringueelse olukorraga, kus Riia tn 193 krundil praktiliselt inimtegevus puudub, toob ala hoonestamine kaasa erinevaid uusi mõjusid, mis on eeldatavalt päevase-öhtuse iseloomuga sõltuvalt konkreetsete äride iseloomust – tekib inimeste liikumine nii sõidukitega kui jalgsi (sellest ka teatav lokaalne saaste- ja mürafoon), hoonetest ja tänavavalgustusest leviv täiendav valgustatus jms.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt kujutatud joonisel 2.

## 2.4. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeringuala asub OÜ Hendrikson & Ko 2012. aasta uuringu „Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart“ kohaselt kõrge liiklussagedusega Riia tn ääres, kus liikluse müra (ööpäeva lõikes) on 70 – 75 dB, mistõttu ei sobi see elamualaks nagu seda näeb ette kehtiv Tartu linna üldplaneering. Maanteeameti poolt kinnitatud eelprojekti „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“ kohaselt kavandatakse planeeringuala idaküljele ringristmik, mis küll rahustab liiklust, ent loob olukorra, kus autod aeglustavad ja kiirendavad, suurendades seeläbi liikluse müra ja -aktiivsust veelgi enam kui sirge teelõigu puhul. Põhja poolt piirneb ala Tartu teaduspargi maadega, kuhu kavandatakse kuni viiekorruselise hoonestuse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega.

Planeeringuala põhjapoolsete piirinaabrite kruntidele on Tartu üldplaneeringu järgi lubatud 3-5 korruselise hoonestuse. Krundi lõuna- ja läänepoolsetel kruntidel asuvad väikeelamud (hoonestuse

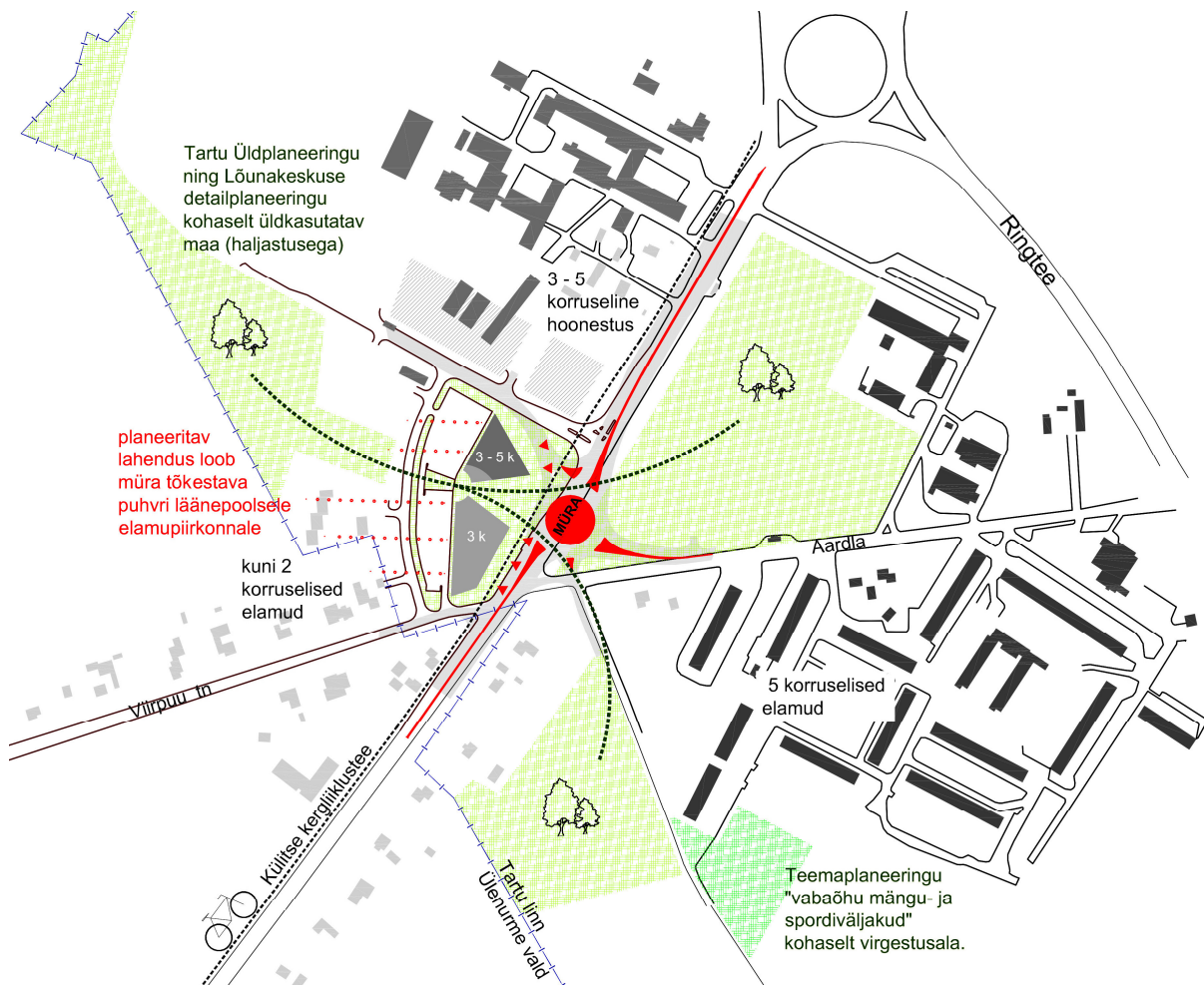
kõrgus kuni 2 korrust). Planeeritav 3-5 korruseline hoonestus paikneb Riia tänava poolsel kohustuslikul ehitusjoonel, puhverdades seeläbi lääne pool paiknevate elamuteni jõudvat liiklusmüra.

Arvestades krundi asukohta nüüdseks eelprojekti tasandil kinnitatud perspektiivse kogujatee ja tiheda liiklusega Riia tänava ääres, on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muudatusettepanek linnaehituslikult otstarbekas ning elamute asemel krundile 3-5 korruseliste ärihoonete kavandamise kaalumise mõistlik. Planeeringuga kavandatav ei mõjuta naabreid negatiivselt, hästi läbimõeldud teostuse korral esineb positiivne mõju. Alale kavandatud hoonestusel ja sellest tuleneval inimtegevusel tavapärase linnakeskkonnaga võrreldes kõrgendatud avariiõhtu ei ole, puudub ka teadaolev mõju Natura 2000 alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile.

Sellest tulenevalt on otstarbekas ja põhjendatud teha muudatus Tartu linna üldplaneeringusse, muutes Riia tn 193 kinnistu sihtotstarve elamumaast kaubandus-, teenindus ja büroomaaks.

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringu kontseptsioon



**Skeem 2.** Kontseptsiooni skeem

Krundile planeeritud hoonestus rajatakse kahes etapis Riia ja Optika tänava poolsetele kohustuslikele ehitusjoontele. Esmalt on planeeringu elluviijal kohustus välja ehitada Riia tänava poolne ehitusmaht ning seejärel Optika tänava poolne ehitusmaht. Lubatud 3 - 5 korruselise hoonestus on planeeritud Optika tänava poolsele hoonestusala osale, mis loob sujuva ülemineku viie korruseni ulatuva Tartu teaduspargi ning lõuna pool paikneva madaltiheda elamupiirkonna vahel.

Kaks hoonestusmahtu eraldatakse ida-läänesuunalise avatud liikumiskoridoriga. Selle eesmärk on krundi liigendamine ning liikumisfunktsionaalsuse tõstmine nii hoonestus- kui parkimisala ulatuses. Teisalt seob osaliselt haljastatud liikumiskoridor Tartu üldplaneeringu järgseid üldkasutatavate maade alasid. Liikumiskoridori asukoha määramisel tuginetakse linnaehituslike seoste analüüsile, millest tuleneb vajadus siduda Riia tänava poolsed peamised jalakäijate liikumissuunad planeeringuala ning läänepoolse elamuala ja üldkasutatava maaga.

Parkimine on lahendatud krundi läänepoolsel osal, et luua Riia ja Optika tänavatele konkreetne hoonefront ning kvaliteetne linnaruum.

Kergliiklus on planeeritud olemasolevaid jalakäijate liikumissuundi arvestavalt.

Üldist planeeringu kontseptsiooni illustreerivad skeem 2 ning planeeringulahenduse illustratsioonid.

### **3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine**

Olemasolev Riia tn 193 (79505:001:0001) kinnistu jagatakse kolmeks eraldiseisvaks krundiks positsioon 1 (100% teemaa), positsioon 2 (100% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa) ning positsioon 3 (100% teemaa). Kaks eraldiseisvat teemaa krundi (pos1 ja pos 3) luuakse seepärast, et planeeringulaga kattub osaliselt Maanteeameti eelprojekti faasis oleva ehitusprojektiga „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“, kuhu on kavandatud uus ringtee ja kogujatee.

Planeeritud kruntide lahendus on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Maakasutuse bilansi tabel on esitatud joonisel 6 tabelis 6.

### **3.3. Krundi ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigus on esitatud tabelis 5 „Kruntide andmete ja ehitusõiguste tabel“, mis paikneb joonistel 4. Hoonete ehitamise õigus on ette nähtud vaid krundile positsioon 2 (joonis 4).

Hooned peavad paiknema Riia ja Optika tänava suhtes määratud kohustuslikul ehitusjoonel, kusjuures seal ei pea paiknema hoonete põhimaht. See tähendab, et hoone on liigendatud või erikujuline. Täiendavalt on ringristmikupoolsele hoonestusala piirile määratud eritingimustega kohustuslik ehitusjoon – sellele ehitatava hoone nurkadest minimaalselt kaks peavad paiknema vastaval joonel.

Planeeritud hoonestusala ulatuses on lubatud ehitada väikeehitisi ja mahulisi rajatisi (jalgrataste või ostukärude varjualune, prügimajad jm) nii, et need ei pea paiknema määratud kohustuslikul ehitusjoonel. Väikeehitiste täpne asukoht määratakse hilisema projekteerimise käigus.

Planeering tuleb ellu viia kahes etapis. Esimeses etapis tuleb välja ehitada Riia tänava poolsele kohustuslikule ehitusjoonele kavandatav, maksimaalselt kuni 3 korruseline, hoonestus. Teises etapis ehitatakse välja Optika tänava poolsele või ringristmiku äärde määratud eritingimustega kohustuslikule ehitusjoonele maksimaalselt 3-5 korruseline hoonestus, sealjuures ei tohi alates neljandast korrusest korruse pindala ületada 1600 m<sup>2</sup> maksimaalselt kokku kolmes osas (joonis 4).

### **3.4. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Krundi positsiooniga 2 hoonestusala piirneb Riia ning Optika tänava ääres kohustusliku ehitusjoonega, lääne suunas kavandatava kogujatee-äärse haljasribaga ning Viirpuu tänava ääres paralleelselt krundipiiriga 5 m krundi piirist sees pool.

Krundi hoonestusala on planeeritud võimalikult ulatuslikuna, et võimaldada parimat linnaehituslikku ning arhitektuurset lahendust. Põhijoonisel näidatud haljastuse, parkimise ning kergliiklusteede lahendused on põhimõttelised ning täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus.

### 3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatud hoonete põhiliste arhitektuurinõuete määramisel on aluseks lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs ja eesmärk muuta linnakeskkond atraktiivseks. Hoonete põhimahud tuleb liigendada väiksemateks osadeks, eesmärgiga vältida monotoonseid suuremõõtmeliste mahte tänavaruumis.

Peamised arhitektuurinõuded on kajastatud tabelis 1.

**Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele**

<b>Välisviimistluse materjalid</b>	Lubatud on: puitmaterjalid (laudvooder, fassaadivineer), kivi, klaas, krohv, metall. Keelatud on: plastikvooder, plekk, imiteerivad materjalid. Kavandatud hoonestus peab moodustama ühtse arhitektuurse terviku.
<b>Kohustuslik ehitusjoon ja hoonete orientatsioon</b>	Hoonete kohustuslik ehitusjoon on määratud Riia ja Optika tänava poolsele krundi osale. Eritingimused on kohustuslikule ehitusjoonele määratud ringristmiku-poolsele alale. Põhiline hoonestuse maht on orienteeritud Riia tänava äärde. Kruunt liigendatakse ida-läänesuunalise avatud, jalgliikluseks mõeldud liikumiskoridoriga (joonised 4 ja 5), mis jagab hoonestusala ning parkimisala kaheks.
<b>Katusekalle</b>	0°- 15°
<b>Piirded</b>	Läbipaistvad metalltarad ja/või haljaspiirded kõrgusega kuni 2 m (piirded on keelatud rajada Riia ja Optika tänava poolsetel külgedel ning perimeetralselt ümber kruntide).

Kaks hoonestusmahtu, tulenevalt hoonestuse ehitamise etapilisusest, tuleb eraldada ida-läänesuunalise avatud liikumiskoridoriga. Liikumiskoridor peab olema suurusega, mis võimaldab vajadusel nii kõrg, kui madalhaljastuse rajamise, jalakäijate liikumise ja väikevormide (pargipinkide jms) paigaldamise. Põhijoonisel (joonis 4) on graafiliselt kujutatud vahemik, mille siseselt tuleb koridor rajada. Liikumiskoridori minimaalseks laiuks on ette nähtud 10 meetrit. Liikumiskoridori täpne asukoht pannakse paika ala arhitektuurse lahenduse väljatöötamise käigus.

Lubatud on rajada läbipaistvaid piirdeid, kuid need ei tohi paikneda Riia ja Optika tänava poolsetel krundi osadel ning need peavad võimaldama vaba juurdepääsu avatud liikumiskoridorile. Piirded ei tohi paikneda perimeetralselt ümber kruntide. Piirete lahendus täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus vastavalt äritegevuse otstarbest, linnaruumilistest ning turvaotstarbelistest kaalutlustest ning väljakujunenud headest tavadest.

Hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt 3 kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada peale planeeringu kehtestamist, siis kui on selgunud hoonete tegelik funktsioon, mis teeb võimalikuks ruumilise lahenduse eesmärgipärase väljatöötamise.

### 3.6. Kerg- ja autoliiklus ning parkimiskorraldus

Maanteeameti poolt kinnitatud eelprojekti „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“ kohaselt, kavandatakse planeeringuala idaküljele ringristmik. Ristmiku ehituse aeg ei ole planeeringu koostamise ajal täpselt prognoositud. Selgema ülevaate saamiseks on planeeringu lisade kasutas esitatud põhijoonise variant, millel säilib pärast planeeringulahenduse elluviimist olemasolev liikluskorraldus.

Vastavalt eelprojektile „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“ on planeeringualale kavandatud kogujatee, mis ühendab Viirpuu tänavat Optika tänavaga ning sellelt on planeeritud kaks juurdepääsu krundile positsioon 2 kavandatud parklasse.

Tuginedes linnaehituslikele seostele on kergliiklusteed planeeritud olemasolevaid jalakäijate liikumissuundi ning planeeritud hoonestuse asukohta arvestavalt. Kergliiklusteede lahendus on joonisel põhimõtteline ning täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus.

Parkimiskohtade arv tuleb tagada vastavalt normatiivile. Parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimisnormatiivist vastavalt hoone (hoonete) brutopinnale vähendada. Vajadusel lahendatakse parkimine osaliselt hoonete mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv krundil tuleb tagada igas hoonete ehitamise etapis.

Parkimiskohtade vajaduse väljaselgitamisel on arvutuste tegemisel kasutatud standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ vastavaid ehitise liike ning neile määratud parkimisnormatiive äärelinna tingimustes (tabel 2).

**Tabel 2. Parkimisnormatiiv autodele**

Ehitise liik	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/suletud brutopinna m <sup>2</sup> )
Uus, väikese külastajate arvuga asutus	1 / 80
Uus kauplus	1 / 50
Restoran, kohvik	1 / 100
Koolituskeskus	1 / 100

Planeeringuga ei ole erinevate hoonete kasutusotstarvete proportsioonid paika pandud, sellest tulenevalt on autode parkimise vajaduse arvutamisel kasutatud normi 1 / 80, mis vastab tabelis 2 ära toodud ehitise liikide suhtelisele keskmisele.

Planeeritud hoonestuse maksimaalne lubatud brutopind on 16 000 m<sup>2</sup>, seega on autode parkimiskohtade vajadus 200 kohta.

Joonisel 4 on näidatud põhimõtteline parkimislahendus vastavalt Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2003, mille kohaselt 50 – 300 parkimiskohaga parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega kuni 20 autokohaga osadeks. Parkla liigendamisel on lähtutud põhimõttest vältida tupikuid ning suunata

aktiivsem autoliiklus hoonest kaugemale, minimeerides seeläbi jalakäijate ja mootorsõidukite vahelist kokkupuudet. Parkimislahendus täpsustatakse vastavalt projekteeritavale hoonestusele.

Jalgrataste parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti Vabariigi Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning vajalik parkimiskohtade arv leitakse hilisema projekteerimise käigus vastavalt hoonestuse kasutusotstarbele ning mahule. Jalgrattaparkla tuleb eraldada autoparklast füüsilise tõkkega, see peab olema varguste vähendamiseks hästi valgustatud ning asuma planeeritud pikaajaliste parkimiste puhul katuse all.

Avalikku kasutusse määratav tänavamaa (eelprojektiga kavandatud kogujatee) võõrandatakse linnale. Võõrandamise tingimused lepitakse kokku enne planeeringu kehtestamist. Hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringuga määratud juurdepääsutee terviklik väljaehitamine. Ehitamise aeg ning finantseerimine lepitakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

Kuni ei ole välja ehitatud avaliku teena kavandatud kogujateed, tuleb Riia tn 193 kinnistule (teeniv kinnisasi) seada juurdepääsuservituut Riia tn 197 kasuks (objekt: Lemmatsi alajaam).

### **3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Kõrghaljastuse osakaal planeeritud krundi positsiooniga 2 pindalast peab moodustama vähemalt 10%. Krundile positsioon 1 planeeritud tee on ette nähtud eraldada parkimisalast ja elamupiirkonnast puude ridadega, kusjuures mitmerindeline kõrghaljastatud puhvertsoon on ette nähtud Riia tn 203 krundiga külgnevale alale (joonis 4).

Parkimiseks ette nähtud alale on planeeritud osaliselt kõrghaljastatud puhkeala (moodustab osa laiemast liikumiskoridorist), mille pindala peab olema vähemalt 200 m<sup>2</sup> ning lühem külg vähemalt 10 m lai. Parkimisalade projekteerimisel tuleb lähtuda normist, mille kohaselt parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega kuni 20 autokohaga osadeks.

Puude vähim kaugus hoone või rajatise välisseinast peab olema vähemalt 5 m, valgustus, portaali või kontaktliini postist vähemalt 4 m kaugusel. Suurte lehtpuude vahekaugus peab olema vähemalt 7 – 10 m (rühmiti 3 m). Väikeste lehtpuude ja põõsaste minimaalne vahekaugus peab olema vähemalt 3 – 5 m.

Planeeringuala haljastus ja kõrghaljastatud puhkeala paiknemine lahendatakse täpsemalt maastikuarhitektuurse projektiga, mis peab olema vastavuses Eesti Vabariigi Standardiga EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

### **3.8. Ehitistevahelised kujud**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ peab eraldiseisvate hoonete vahele jääma vähemalt 8 m ulatusega tuleohutuskujad, sellega on hoonete tinglike asukohtade määramisel arvestatud.



### 3.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Vajadusel lahendatakse tehnovõrgud hoone mahus. Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 3. Detailplaneeringuga antakse korrastatud lahendus ka olemasolevate tehnovõrkude osas, sellest tulenevalt on olemasolevad tehnovõrgud planeeritud osaliselt likvideerida või ümber paigutada. Tehnovõrkude ümbertõstmise lahendab hoonestaja koos võrguettevõttega ja need tööd peavad olema teostatud enne tänavamaade üleandmist.

**Tabel 3. Tehnovõrkude pikkuste ja ühikute koondtabel**

Tehnovõrgu trass	Ligikaudne pikkus planeeringuala ulatuses	Ligikaudne pikkus planeeringualast väljaspool
Veetorustiku trass	350 m	120 m
Reoveekanaliseerimise torustiku trass	410 m	200 m
Sademeveekanaliseerimise torustiku trass	380 m	-
Küttetorustiku trass	180 m	130 m
Gaasitorustiku trass	600 m	380 m
Telekommunikatsioonivõrgu trass	180 m	-
Kõrgepinge maakaabli trass	440 m	-
Keskpinge maakaabli trass	110 m	20 m
Madalpinge maakaabli trass	160 m	-
Välisvalgustuse maakaabli trass	630 m	-
Valgusti	Ca 25 tk	
Sademevee imutamise kärg (0,5 x 1 x 0,4 m)	Ca 300 tk	
Tuletõrjehüdrant	2 tk	
Liiva- ja õlipüüdur	2 tk	

#### 3.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 15.11.2013 tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks (INF/1383) ning 16.01.2015 AS Tartu Veevärgi poolt esitatud märkustele.

Planeeringuala veega varustamiseks on ette nähtud kaks veevõrgu ühenduskohta, millega luuakse alale ringistatud veevõrk. Ühelt poolt ühendatakse planeeritud veetorustik Aardla tn De 255 veetoriga Riia tn 193 katastriüksusest lõunas. Teise ühenduskoha osas on kaks alternatiivset asukohavarianti. Üks võimalik ühenduskoht on Riia tn 189 kinnistu kohal, kus planeeritud torustik on võimalik ühendada Riia tänava ääres asuva De 160 veetoriga. Teine võimalik ühenduskoht asub planeeritud soojatorustiku ühenduskoha kõrval, Riia tn 181 b katastriüksuse ja tupiktänava piiril.

Planeeringus on ette nähtud kaks tuletõrje veevõtukohta (maapealset hüdranti), vastavalt Eesti Vabariigi Standardile EVS 812-6:2012+A1 2013 „Ehitiste tuleohutus, osa 6.

Planeeritud lahendused on kajastatud tehnovõrkude joonisel ning tehnovõrkude ühenduste skeemil (joonis 5).

### **3.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine**

Kanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 15.11.2013 tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks (INF/1383).

Reoveekanaliseerimise ühenduskoht on Aardla tn 132 kinnistu kohal asuv kanalisatsioonitorustik DN 500, mis asub planeeringualast ca 200 m kaugusel. Planeeritud krundile positsioon 2 on ette nähtud isevoolne reoveekanaliseerimise torustik mis ühendatakse Aardla tn 132 ühenduskohaga.

Planeeringuala lähiümbruses puudub sademeveetorustik. Sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimise teel isevoolsele sademeveetorustikku ning immutatakse maa-alust imbusüsteemi kasutades krundisisest. Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on ära näidatud soovituslik immutussüsteemi asukoht orienteeruva pindalaga. Sademevee immutamise võimalikkuse kohta on hüdroteoloog Urmas Uri koostanud arvamuse, millest selgub, et planeeringuala asub infiltratsioonialal. Immutussüsteemi mahutavus tuleb projekteerida sõltuvalt pinnase omadustest ning arvestuslikust sademevee hulgast. Immutussüsteemi parameetrid täpsustatakse vastava projektiga (vt lisa „Arvamus Riia tn 193 kinnistu sademevee immutamisest pinnasesse“). Planeeringualasse jäävate parklate sademevee puhastamiseks on parklasse planeeritud kaks liiva- ja õlipüüdurid. Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule on keelatud. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku on keelatud.

Maanteeameti tellimusel projekteeritud sademeveetorustikud on alates Raudtee ja Ringtee tänava ristmikust välja ehitamata ning kavandatud ehitusaeg on teadmata. Sademevee kanaliseerimise eelduseks on sademeveesüsteemi rajamine Ringtee äärde ja Aardla tänavale alates olemasolevast eesvoolust Ringtee ja Raudtee tänava ristmikul. Käesoleva planeeringu valguses on tegemist perspektiivse lahendusega, mida on krundi valdaja soovil võimalik ellu viia eelpool nimetatud sademeveesüsteemi olemasolu korral.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku on keelatud.

Planeeritud lahendused on kajastatud tehnovõrkude joonisel ning tehnovõrkude ühenduste skeemil (joonis 5).

### **3.9.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus**

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 31.10.2013 Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 214966.

Ühenduskoht planeeringuala elektrivõrguga varustamiseks asub Riia tn 197 (79505:001:0035) katastriüksusel, kus asub Lemmatsi 35/10 kV toitealajaam.

Parklat liigendavale haljassaarele nähakse detailplaneeringuga ette 30 m<sup>2</sup> suurune maa-ala uue 10/04 kV komplektalajaama tarbeks ning vaba teenindusmaa juurdepääsu tagamiseks. Planeeritud alajaama asukoht on tinglik ning selle täpne asukoht määratakse hilisema projekteerimise käigus.

Lemmatsi 35/10 kV alajaamast planeeritava 10/04 kV alajaamani ette nähtud keskpinge maakaablile nähakse krunt positsioon 2 ulatuses ette liiniservituut.

Hoonestusala ümbritseva kergliiklustee serva on ette nähtud tänavavalgustuseks mõeldud madalpinge maakaabli ringvõrk tänavavalgustitega, mis paiknevad teineteisest ca 30 m kaugusel. Lisavalgustid on ette nähtud parkimisalale ja liikumiskoridori serva. Vajadusel võib valgustid kinnitada ka hoonete külge, tagamaks turvalisust ja head nähtavust alal.

Elektrivarustus ja välisvalgustuse asukoht on märgitud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

#### **3.9.4. Telekommunikatsiooni võrk**

Telekommunikatsiooni võrk on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi 30.10.2013 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 21901897.

Telekommunikatsiooniteenuse tarbimiseks tuleb projekteerida ja rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Selleks tuleb projekteerida ja ehitada 1-avaline kaablikanaliseerimine olemasolevast kaablikanaliseerimisest kinnistule, kuhu näha ette jätkukaev sobivas kohas. Paigaldada sidekaevust nr 4170/Viirpuu tn ja Riia mnt nurgal optiline 12-kiuline kaabel ehitatava jätkukaevuni ja sealt edasi hooneteni 4-kiulised optilised kaablid igasse hoonesse.

Telekommunikatsiooni ühendusskoht on kajastatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ja tehnovõrkude liitumise skeemil (joonis 5).

#### **3.9.5. Gaasivarustus**

Gaasivõrk on planeeritud vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ 30.10.2013 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks ning Eesti Veeprojekti 2007. a tööle „Räni küla, Ülenurme vald, Tartu maakond Räni küla veevarustus, kanalisatsioon ja drenaaž“, kus on kajastatud ka gaasivõrk.

Ühenduskoht gaasivõrguga asub planeeringualast ca 200 meetri kaugusel piki Aardla tänavat, Aardla tn 115 katastriüksusel. Gaasitorustik tuleb projekteerida vastavalt Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

#### **3.9.6. Soojusvarustus**

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt Fortum Tartu 12.11.2013 tehnilistele tingimustele nr 128/13.

Soojatorustiku ühenduskoht on planeeringualast välja jääv Riia tn 181b kinnistul asuv soojuskamber 01-T-10. Asukoht L-Est koordinaadistikus: x=6471499,380 ja Y=656756,512. Planeeringuala liitmiseks soojusvõrguga tuleb välja ehitada ühendus krundi piirist eelpool nimetatud ühenduskohtani ning torustik iga kavandatava hooneni.

Küttetorustiku trassi asukoht on märgitud tehnovõrkude joonisel ja tehnovõrkude ühenduskohtade skeemil (joonis 5).

### 3.10. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu alal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Alal ja selle vahetusläheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube. Planeeringuala kirdenurgas on EELISes registreeritud Sosnowsky karuputke *Heracleum sosnowskyi* kasvukoht, mille tõttu tuleb olla tähelepanelik mullatööde tegemisel ning alalt pärineva mulla kasutamisel, et ei levitataks võõrliigi seemneid uutele aladele.

Jäätmemajandus tuleb lahendada varjestatult, vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukohad määratakse hoone projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Ala väljaehitamine peab toimuma võimalikult kiiresti ja nõuetekohaselt ning selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus jms peab olema võimalikult säästlik, mis vähendab negatiivset mõju.

### 3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on kavandatud tänavate ja jalgteede valgustus ning vajaduse korral läbipaistvad piirded. Piirdeid ei ole lubatud rajada Riia ja Optika tn äärde ning perimeetralselt ümber kruntide. Piirete lahendus täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus vastavalt linnaruumilistele ning turvaotstarbelistele kaalutlustele. Nimetatud võtetega tagatakse alal hea nähtavus, vajaduse korral osaline eraomandi selge piiritlemine ning seeläbi ka kuritegevuse riskide vähenemine.

### 3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

### 3.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Enne detailplaneeringu kehtestamist on Tartu linna ja Riia tn 193 kinnistu omaniku vahel sõlmitud kokkulepe, mille kohaselt avalikult kasutatava tänavamaa krundi Pos 1 (sõidutee koos kõnniteega), sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised ehitab detailplaneeringus sätestatud tingimustel kinnistu igakordne omanik. Riia tn 193 kinnistust eraldatavate avalikku kasutusse määratavate kinnistuosade (tänavamaa krundid Pos 1 ja Pos 3) omandiõiguse tasuta Tartu linnale üleandmise tagamiseks on sõlmitud kokkulepe Riia tn 193 kinnistu koormamiseks Tartu linna kasuks eelmärkega. Kinnistu omanik on Riia tn 193 kinnistu või selle osa võõrandamisel kohustatud uuele omanikule üle andma kõik talle lepingu alusel kuuluvad õigused ja kohustused koos nimetatud õiguste ning kohustuste järgnevatele omanikele üleandmise kohustusega.

**Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised etapid ja tingimused:**

1. Planeeringu elluviimise esimeses etapis tuleb planeeritud ala jaotada kruntideks. Kruntideks jaotamine peab olema lõpetatud enne planeeritavale alale esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
3. Pos 2 kavandatava 1. Ehitusjärjekorra 1. hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohase juurdepääsutanava (Viirpuu tn- Optika tn vahelises lõigus kuni nimetatud tänavate ristmikeni (Pos 1)) ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu.
4. Avalikku kasutusse määratav tänavamaa ( Pos1 ja Pos 3 ) võõrandatakse linnale tasuta.
5. Krundi hoonestamise tingimused:
  - planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (pos 1) projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Riia tn 193 krundi (Pos 2) krundi igakordne omanik;
  - tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt igakordse krundi (Pos 2) omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sademevee lahendus ja tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus;
  - Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (sõidutee koos kõnniteega), sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste ehitamine on esimese ehitusjärjekorra esimese hoone ehitamise tingimuseks.
6. Enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse planeeringu elluviimise peatükis sätestatud avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise hiljemalt kavandatud esimese hoone valmimise ajaks.

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 4.

**Tabel 4. Kooskõlastused ja koostöö**

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
08.09.2014	Riia tn 203 – 1	Koosoleku protokoll	Enn Veenpere, elanik
08.09.2014	Riia tn 203 – 2	Koosoleku protokoll	Eda Jaagomägi, elanik
08.09.2014	Riia tn 203 – 3	Koosoleku protokoll	Vello Peedimaa, elanik
12.01.2015	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener
15.01.2015	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastatud tingimustel	Eduard Okunev, piirkonna käidukorraldaja
16.01.2015	Päästeameti Lõuna Päästkeskus Inseneritehniline büroo	Kooskõlastatud K-ML/3	Margo Lempu, Inseneritehnilise büroo juhataja
17.01.2015	Raadimõisa Gaas OÜ	Üle vaadatud	Toomas Ruusmaa, juhataja
16.02.2015	AS Eesti Telekom	Kooskõlastatud	Aleks Kask, võrguspetsialist
16.02.2015	AS Tartu Veevõrk	Üle vaadatud	Peeter Pindma, arendusjuht
01.04.2015	Tartu Linnavalitsus	Kooskõlastatud	Mati Raamat
08.04.2015	Maanteeamet	Kooskõlastatud	Kaarel Lääne planeeringute osakonna juhataja

## 5. Joonised