



Raid Invest OÜ  
Tel: +372 510 9000  
E-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr:** 126/22  
**Asukoht:** Tartu linn, Peetri tn 26,26a,28 ja Liiva tn 41

---

# **Peetri tn 26, Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 kruntide DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 219539

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

OÜ Tartu Metallivabrik

Tartu 2025

---

## Sisukord

<b>Seletuskiri</b>	4
1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	4
1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
1.2. Vastavus üldplaneeringule	6
1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed	6
1.4. Erinevate liikumisviiside analüüs	8
2. Planeeringulahendus	9
2.1. Planeerimislahenduse põhjendus	9
2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
2.3. Krundi ehitusõigus	10
2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	13
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	16
2.7. Kujad	17
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	18
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	18
2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas	18
2.8.3. Veevarustus	18
2.8.4. Reoveekanaliseerimine	19
2.8.5. Sademeveekanaliseerimine	19
2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	20
2.8.7. Soojavarustus	20
2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus	20
2.8.9. Gaasivarustus	21
2.8.10. Taastuvenergia tootmine ja kasutamine	21
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	22
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	22
2.11. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus	23
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	23
2.13. Planeeringu elluviimine	24
Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	26

**JOONISED** (esitatud digitaalselt eraldi failidena):

Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis nr 1: Olemasolev olukord

Joonis nr 2: Põhijoonis

Joonis nr 3: Tehnovõrgud

Joonis nr 4: Maa-alune parkimine

## **Seletuskiri**

### **1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Tartu Metallivabrik.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Peetri tn 26, Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 kruntidele ehitusõiguse määramiseks äri- ja eluhoonetele.

Planeeringuala suurus on ca 19480m<sup>2</sup>.

Kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 3. detsembri 2009. a otsusega nr 24 kehtestatud „Peetri tn 26 krundi detailplaneering“. Kehtiv planeering näeb ette krundi jagamise ja osaliselt maakasutuse sihtotstarbe muutmise, ehitustingimusi ei ole määratud.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 04.10.2022. a korraldus nr 1083 „Peetri tn 26, Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“, Tartu linna üldplaneering ja „Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Peetri 26 ja Peetri 26a krundile detailplaneeringu koostamiseks“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ 02.11.2022.a koostatud tööd nr: GE-3616 (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

#### **1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

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

Planeeritavad krundid asuvad Raadi-Kruusamäe linnaosas Raadi kalmistu, Liiva tänava, Peetri tänava ja Narva maantee vahelises kvartalis, ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg. Nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg. nr 4318), Tartu Raadi kalmistu Telleri kabeli (reg. nr 7084) kaitsevööndis.

Peetri tn 26 krundil asub tööstuskompleks, mille hoonestuse moodustavad 1960. aastatel ja sellest hiljem ehitatud tootmishooned. Hooned on erinevate mahtudega ja kõrgustega. Hoonete seinad on valdavalt laotud silikaattelistest, katusekatteks on viilkatuse puhul kasutatud eterniiti, lamekatused on kaetud rullmaterjaliga. Hooned on amortiseeruvas seisundis. Katastriüksuse pindala on 14777m<sup>2</sup> ja sihtotstarve tootmismaa.

Peetri tn 26a krundil asub 1950. aastatel ehitatud kolmekorruseline ärihoone, mille seinad on laotud tellistest, esifassaadid üle krohvitud. Hooviküljel on seinad krohvimata, ühekorruseline liituvalt ehitatud maht on kaetud plekiga. Viilkatus on kaetud plekiga. Katastriüksuse pindala on 2299m<sup>2</sup> ning sihtotstarve on 85% tootmismaa ja 15% ärimaa.

Peetri tn 28 krundil asub 1970. aastatel ehitatud kahekorruseline hoone, mille seinad on laotud tellistest, fassaadid üle krohvitud. Lamekatus on kaetud rullmaterjaliga. Katastriüksuse pindala on 1260m<sup>2</sup> ning sihtotstarve on 55% tootmismaa ja 45% ärimaa.

Liiva tn 41 krundil asub 1960. aastatel ehitatud hoone, mille viilkatusega põhjapoolne osa on kolmekorruseline, lõunapoolne hooneosa neljakorruseline ning lõunanurk kelpkatusega. Fassaadid on kaetud krohviga. Hoone põhjaküljega liituvalt on ehitatud ühekorruseline, kaldkatusega väike hoonemaht, mis põhimõtteliselt paikneb endisel tänava-alal. Katastriüksuse pindala on 1143m<sup>2</sup> ning sihtotstarve on ärimaa.

#### **Vaade planeeringualale**

#### **Foto 1**



*Allikas: Maa-ameti fotoladu (13.04.2022)*

Planeeringuala on valdavalt kaetud asfaltkattega, isetekkeline haljastus on ala ida nurgas. Alal on varem tegutsenud põllutöomasinate tehas "Võit", mistõttu võib esineda pinnase jääkreostust. Keskkonnaportaali info kohaselt puuduvad alal läbiviidud uuringud. Maapealne kütusehoidla on likvideeritud, kuid maa sees on lekkeohtlikud endise katlamaja masuudimahuti (50 m<sup>3</sup>) ja põlevkiviõlimahuti (25 m<sup>3</sup>) ning teised mahutid, mida enam ei kasutata.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, vaid kerge langusega põhjast lõunasse. Maapinna absoluutkõrgused planeeringualal on vahemikus ca 54.34 kuni 52.02m. Planeeringualal asuvad mitmed hooneid teenindavad tehnovõrgud ja maa-alused tööstusterritooriumi endised rajatised (mahutid).

Planeeringualal asuva Liiva tn 41 hoone seinas on geodeetiline seinareeper 113 (GPA ID20597), see säilitatakse antud asukohas. Ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas.

## **1.2. Vastavus üldplaneeringule**

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub Peetri tn 26 krunt Tartu linna üldplaneeringu kohaselt maa-alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa ning arhitektuuriüksuses KR5, kus maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega. Planeeringuala põhjaossa on üldplaneeringuga kavandatud Surnuaia ja Kalmistu tänavaid ühendav tee-ja tänava maa-ala.

Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 krundid kuuluvad arhitektuuriüksusesse KR3. Tegemist on ärihoone, osalise korterelamu otstarbega ärihoone ning ettevõtluse maa-alaga, mis on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Samas elamugruppide sees olevad alad pakuvad kas kohaspetsiifilisi või kohalikele elanikele suunatud teenuseid. Osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-alal on üldplaneeringu kohaselt ärihoone maa-ala, millest kuni 40% ulatuses võib olla korterelamu maa-ala ja ühiselamu maa-ala. Kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast on lubatud planeerida korterelamu otstarvet.

Planeering vastab üldplaneeringule.

## **1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed**

Lähimatel tänavatel on olemas kõik tehnovõrgud, planeeringualale on juurdepääs nii jalgsi, ratta, auto kui ka ühistranspordiga ning asukoht elamiseks, teenuste tarbimiseks ja töötamiseks on hea.

Tabelis 1.a on esitletud ümbritseva hoonestuse näitajad.

**Tabel 1.a. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kinnistute linnaehituslik analüüs**

Aadress, ehitusaeg EHR kood Katastritunnus	Hoone kasutusotstarve Maa sihtotstarve Krundi pindala	Korruselisus Hoone kõrgus Ehitisealune pind	Täisehitus %	Katuse tüüp ja katusekate Seinamaterjalid
Liiva 41, 1960.a. EHR 104016200 KÜ 79512:025:0041	12201 Büroohoone Ärimaa 100% 1143 m <sup>2</sup>	4 18 m 911,8 m <sup>2</sup>	79,8	Viilkatus – plekk Seinad – tellis, väikeblokk, krohv
Peetri 26a, 1953.a. EHR 104024534 KÜ 79512:025:0046	12201 Büroohoone Tootmismaa 85%, ärimaa 15% 2299 m <sup>2</sup>	3 13 m; 17 m 1586,7 m <sup>2</sup>	69	Viilkatus – plekk Seinad – tellis, puit, krohv
Peetri 26, 1960.a. 1. EHR 104024531 2. EHR 104037022 3. EHR 104037024 4. EHR 104037028 KÜ 79512:025:0068	12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone Tootmismaa 100%, 14777 m <sup>2</sup>	2; 2539 m <sup>2</sup> 2; 2730 m <sup>2</sup> ; 11 m 1; 723,1 m <sup>2</sup> ; 8 m 2; 2817 m <sup>2</sup> ; 10 m Kokku: 6397,1 m <sup>2</sup>	43	Viilkatus, lamekatus – bituumen, PVC, eterniit Seinad – Tellis, väikeplokk, metall, plekk
Peetri 28 1970.a. EHR 120703132 KÜ 79512:025:0069	12519 Muu tööstushoone Tootmismaa 55%, ärimaa 45% 1260 m <sup>2</sup>	2 11 m 1044 m <sup>2</sup>	83	Lamekatus - PVC Bituumen Tellis, väikeplokk, metall, krohv
Peetri 62 1906/1991.a. EHR 120266579 KÜ 79512:025:0060	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100%, 727 m <sup>2</sup>	2 12 m 179 m <sup>2</sup>	25	Viilkatus – plekk Seinad – tellis
Peetri 62a 1938/1947 EHR 104035986 KÜ 79512:025:0043	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100 %, 1092 m <sup>2</sup>	3 13 m 212 m <sup>2</sup> + 98,3	28	Kelpkatus –plekk Seinad – tellis, krohv
Peetri 62b 1997.a. EHR 104038746 EHR 120846261 KÜ 79512:025:0040	12431 Garaaž 12439 Muu garaaž Elamumaa 100% 95 m <sup>2</sup>	1; 24 m <sup>2</sup> 2; 70 m <sup>2</sup> 4 m	74	Lamekatus – plekk bituumen PVC Seinad – tellis
Narva mnt 108 1977.a. EHR 104033234 KÜ 79512:025:0045	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100% 1556 m <sup>2</sup>	2 12 m 445 m <sup>2</sup>	29	Kelpkatus – plekk Seinad – krohv
Narva mnt 110 1977.a. EHR 104035257 KÜ 79512:025:0044	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100% 1739 m <sup>2</sup>	2 11 m 447 m <sup>2</sup>	28	Kelpkatus – eterniit Seinad – tellis, krohv

Märkus: Aluseks EHR, Peetri 26, 26a maa-ala plaan (Geodeesia OÜ töö nr GE-2890, 2021.a.). Hoonete kõrgusandmed ümardatult Maa-ameti 3D kaardilt.

**Tabel 1.b.**

	Täisehitus %
<b>Keskmine kontaktvööndis</b>	
	50,97
<b>Planeeritud</b>	
Pos 1	29,6
Pos 2	78
Pos 3	82,8

Analüüs näitab, et planeeringualale uue hoonestuse kavandamine on võimalik ja mahuliselt sobilik, sest kavandatud uute hoonete kõrgus ja krundi täisehitusprotsent on väiksem, kui samas kvartalis olemasolevatel ärihoonetel ja elamutel.

Planeeringu lahenduse kujunemisel on aluseks võetud muinsuskaitse eritingimused. Kalmistu poolne hoonestus on kavandatud madalana (64,50 abs kõrgusega). Peetri tänava poolne hoonestus järgib Liiva tn 41 hoonestuse kõrgust (71.09 abs m ) ja see langeb Narva mnt suunas Peetri tn 28 krundil kõrguseni 63.60 abs m kõrgusele. Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel on määratud krundi täisehitusprotsendiks 26%. Planeeringulahendus vastab nimetatud tingimusele, mööndusel et seoses avalikult kasutatava ühendustänavaga rajamisega väheneb Peetri tn 26 krundi pindala ja tekib Pos 4.

Planeeritud lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja vastab 2022.a mais OÜ DIVI Projekt tööle „Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Peetri 26 ja Peetri 26a krundile detailplaneeringu koostamiseks“ (vt detailplaneeringu lisade kausta).

#### **1.4. Erinevate liikumisviiside analüüs**

Planeeringuala liiklus on planeeringu koostamise ajal avatud sõidukitega liiklejatele Liiva tänavalt. Planeering näeb ette Kalmistu tänava pikendamise läbi planeeringuala ning sõidukitele uue juurdepääsu rajamist Peetri tänavalt. Täiendavate sõidukite juurdepääsude rajamine võimaldab kvartali liikluskoormust paremini hajutada ja muuta seda kasutajasõbralikumaks.

Jalgsi ja jalgrattaga liiklejatele on Liiva ja Peetri tänavate äärsetele hoonetele mitmeid erinevaid juurdepääse.

Lähim Tartu rattaringluse laenutuspunkt „Orava“ asub Narva mnt ääres ca 200m kaugusel planeeringualast.

Planeeringualale lähimad bussipeatused asuvad Narva mnt-l ja Puiestee tänaval ca 200-300m kaugusel planeeringualast.

Inseneribüroo Stratum on koostanud „Tartu linn, Peetri tn 26, 26a, 28 ja Liiva tn 41 kinnistute detailplaneeringu liiklusuuringu“ (juuli 2023, töö nr 2023-T077).



Uuringus on läbi analüüsitud planeeringuala realiseerimisel kaasnev liikluskoormus ning jõutud liiklusprognosisega järgnevatele tulemustele:

- summaarne autoliiklus hommikul tippunnil on 114 a/h ja õhtusel tippunnil 140 a/h;
- summaarne jalgrattaliiklus on 148 jr/h nii hommikul, kui ka õhtusel tippunnil.

Uuringu kokkuvõtte kohaselt saab Peetri tn 26, 26a, 28 ja Liiva tn 41 kinnistute detailplaneeringu objektid olemasolevat tänavavõrku kasutades välja ehitada. Ühendus Surnuaia teele aitab jaotada liikluskoormust Narva mnt ja Puiestee tänava vahel. Oluline on Peetri tänaval jalgrattaraja rajamine – see eraldab jalgsi liikluse jalgratastest ning loob eelduse ohutumaks keskkonnaks Peetri tn poolsete hoonete sissekäikude juures.

Täismahus uuring asub planeeringu lisadokumentide hulgas.

Arvestades Tartu linnaenergia- ja kliimakavas *Tartu energia 2030*. toodud modaalkaotuse eesmärgi on prognoositav, et kõikidest liikumisviisidest moodustab jalgsikäijate hulk 23%, bussireisijate hulk 24%, jalgrattareisijate hulk 17% ja autodega reisijate hulk 30%.

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist väljakujunevas elu- ja ärihoonete piirkonnas, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede, bussipeatuste, tänavatega ning läheduses asuvaid rattaringluse rattalaenu punkte, on selge, et planeeringuala tulevastele elanikele ja teenuste tarbijatele on tagatud erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõisted.

## **2. Planeeringulahendus**

### **2.1. Planeeringulahenduse põhjendus**

Planeeringuala asub tiheda linnaruumiga keskkonnas. Üldplaneeringuga on kavandatud maakasutuse otstarbed, mis näevad ette piirkonnale uut visiooni senise tööstusala asemel. Korterite ja äriefunktsioonide kõrvuti eksisteerimine loob piirkonna elanikele mugavad võimalused kodulähedaseks äriteenuste kätte saamiseks.

### **2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Pos 1 krunt on lubatud kavandatavate hoonete vahel jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata tingimusel, kui on tagatud nõuetekohane haljastus, juurdepääsud, parkimine jm vajalik. Selle tagamiseks tuleb vajadusel määrata servituudi vajadus (juurdepääs, parkimine jms).

Planeeringuga nähakse ette ja moodustatakse järgmised krundid:

Pos 1 äri- ja elamufunktsiooniga krunt (Peetri tn 26 ja 26a krundist);

Pos 2 ärifunktsiooniga krunt (Liiva tn 41 krundist);

Pos 3 ärifunktsiooniga krunt (Peetri tn 28 krundi piire ei muudeta);

Pos 4 tee- ja tänavamaa krunt (Peetri tn 26 ja Liiva tn 41 krundist).

Pos 1 krunt on lubatud kavandatavate hoonete vahel jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata tingimusel, kui on tagatud nõuetekohane haljastus, juurdepääsud, parkimine jm vajalik. Selle tagamiseks tuleb vajadusel määrata servituudi vajadus (juurdepääs, parkimine jms). Kõikide kruntide piire ja pindalaid on lubatud mõõdistamise käigus täpsemate mõõdistusandmete alusel täpsustada.

Kruntideks jaotamine on kajastatud põhijoonisel (joonis nr 2).

### **2.3. Krundi ehitusõigus**

Pos 1 krundile määratakse detailplaneeringuga üks suur hoonestusala ning hoonete alla on kavandatud maa-alune parkimiskorrus (vt joonist nr 4-maa-alune parkimine). Pos 2 ja Pos 3 kruntide hoonestusala on määratud olemasoleva hoone ulatuses. Väljaspoole hoonestusala hooneid rajada ei ole lubatud. Ehitusõigust on võimalik realiseerida mahus, mille juures on tagatud nõuetekohane haljastus- ja parkimislahendus.

Pos 1 krundile määratakse ehitusõigus kuni 5 korterelamu ja 1 ärihoone ehitamiseks, milles on osaliselt korterelamu funktsioon. Pos 2 ja Pos 3 krundidel säilib olemasolev hoonestus. Pos 4 krunt on moodustav transpordimaa ja sellele ehitusõigust ei määrata.

Pos 2 krundil asub hoone põhjaosas madalam ühekorruseline hooneosa, mis jääb ette Pos 4 ühendustänavara rajamisele ning tuleb tänavara rajamiseks lammutada.

Kruntide ehitusõigus on kajastatud põhijoonisel (joonis nr 2). Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 krundil on kohalikul omavalitsusel õigus lubada hoonetesse kõiki üldplaneeringus ärihoonete maa-alal antud asukohas lubatud ehitiste kasutamise otstarbeid. Pos 1 krundi Peetri tänavara poolsetes hoonetes on keelatud majutuse rajamine.

Lisaks põhijoonisel kajastatud ehitusõigusele on lubatud rajada kruntidele kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgeid prügimajasid ja jalgrataste majasid. Tingimusel, et kruntidel on tagatud nõuete kohane haljastus, parkimine, tuleohutus jms.

Narva mnt 112 krundi ja Peetri tn vahele tuleb rajada planeeringuala läbiv jalakäijate otseühendus.

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 2).

## **2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) on tähistatud hoonestusala. Hoonete maapealseid ja maa-aluseid osi võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse.

**Ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb Pos 1 krundile parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.**

Arvestades, et planeeringualale viiakse läbi arhitektuurivõistlus, siis on lubatud arhitektuurivõistluse tulemuse alusel kõikide hoonete juurdepääsude asukohti täpsustada.

Ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ja ehitismälestise Telleri kabeli (reg nr 7084) kaitsevööndis on kavandatavate uushoonete katuseharja projekteeritav maksimaalne kõrgus maapinnast lubatud kuni 11 m. Kaitsevööndist väljapoole jääval hoonestusalal on kavandatavate uushoonete katuseharja projekteeritav maksimaalne kõrgus maapinnast lubatud kuni 18 m. Planeeritud hooned on lubatud rajada kuni 18 m laiusena.

Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline kaasaegne linnaruum.

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

**Arhitektuurinõuded hoonetele**

**Tabel 2**

Pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
Kohustuslik ehitusjoon	H1 ja H2- Peetri tänava ääres H3,H4,H5,H6-Kalmistu tänava pikenduse tänavajoonel  Kohustuslikule ehitusjoonele tuleb kavandada hoone põhimaht.	Liiva ja Peetri tänava poolisel krundi piiril	Peetri tänava poolisel krundi piiril	-
Katusekalde vahemik	vaba	vaba	vaba	-
Katuse tüüp	vaba	vaba	vaba	-
Katusekatte materjal	katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid.  Kaldkatuse (viilkatus) puhul kavandada katusekatteks Klassik profiiliga terasplekk või katusekivid. Lamekatuse puhul katusekatte valikule piiranguid ei ole.	vaba	vaba	-
Katuse harjajoon	Viilkatuse puhul paralleelne tänavaga	vaba	vaba	-
Välisviimistluse materjalid	LUBATUD: kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale. Välisseinte puhul kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale: keraamilist tellist, krohvipinda, betooni, puitu, klaasi jt  KEELATUD: imiteerivad materjalid, sh plekist ja plastikust välisvooder, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms	vaba	Vaba	-
Hoonemahtude liigendamine	LUBATUD: Kasutada uushoonete lahenduses erinevaid arhitektuurseid võtteid, hoonemahte liigendamist erinevateks visuaalseteks osadeks nii kõrguses kui laiuses jne.			-
Hoonete juurdepääsud	LUBATUD: Galeriid KEELATUD: Kangialused Maa-aluste parklate sissesõitude rajamiseks on lubatud kavandada panduseid ja tugimüüre;			-

	TREPID JA PANDUSED ei tohi ulatuda tänava maale.			
Piirdeaed	Kinnistut piirdeaiaga ei piirata. Peetri 62, 62a, 62b, Narva mnt 108, 110, 112 kruntidega külgnevad piirdeaiad on lubatud läbipaistva metallaiana või puitlippaiana kõrgusega kuni 1,5 m  KEELATUD: tõkkepuude paigaldamine maapealsetesse parklatesse. LUBATUD: tõkkepuude paigaldamine ja ohutuspiirded maa-alustesse parklatesse sissepääsudele	ei ole lubatud	ei ole lubatud	Kalmistut eraldav vanem piirdemüür tuleb restaureerida, silikaattelistest ehitatud hilisem müüriosa krohvida üle sarnaselt vanema piirdemüüri ja ning katta pealt analoogsete katusekividega

Samuti on lubatud kavandada hoonetele päikesepaneele, sobivalt hoonete arhitektuuriga. Lubatud on päikesekatust. Paneelid jt tehnoseadmed ei tohi olla avalikust tänavaruumist vaadeldavad, soovituslikult integreerida need hoone arhitektuursesse lahendusse.

Korteritele tuleb hoonete mahus mugavas asukohas lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Hoonesisesed jalgrataste parkimisvõimalused tuleb lahendada ilmastiku- ja varguskindlalt selleks otstarbeks ettenähtud ruumis, st mitte üldiste panipaikadena.

Äripindade jalgratta varjualused tuleb lahendada ilmastikukindlalt.

## 2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala naaberkrundil Narva mnt 112 kehtib „Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneering“, mille kohaselt on ette nähtud Surnuaia tänava pikendamine (planeeringus Pos 2) ja avamine Kalmistu tänavale. Nimetatud planeeringus kavandatud Surnuaia tänava pikenduse Pos 2 maaüksust ei ole käesolevaks ajaks krundist välja jagatud. Planeeringu seletuskirja kohaselt on Surnuaia tänava, Pos 2, taastamine põhjendatud, kui seda on võimalik tänavana pikendada kuni Kalmistu tänavani. Vastava võimaluse avanemisel toimub Surnuaia tänava (Pos 2) kruntimine ja tasuta linnale üle andmine 3 kuu jooksul nimetatud võimaluse tekkimisest alates.

Surnuaia ja Kalmistu tänavate ühendamise võimalus luuakse käesoleva detailplaneeringuga.

Detailplaneering näeb ette Kalmistu ja Surnuaia tänava ühendamise ja avalikku kasutusse määratava tänava moodustamise (Pos 4).

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

Narva mnt 112 krundi ja Peetri tn vahele tuleb rajada otsetee kergliiklejatele.

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

Sõidukite ja jalgratta parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel, lähtudes standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimismormatiividest. Parkimisvajaduse analüüsil on kasutatud parkimiskohtade arvu täpsustamiseks kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustaset) vastavalt Tartu ligipääsetavuse uuringule, mille alusel on planeeringuala asukoht alal, kus parkimismormatiivi tuleb rakendada 100% mahus.

Pos 1 krundile tuleb rajada maa-alune parkimiskorrus (vt joonist 3 ja 4). Seejuures tuleb silmas pidada, et peab jääma piisavalt ruumi maa peal madal -ja kõrghaljastuse rajamiseks. Täpne maa-aluse parkimiskorruse parkimislahendus antakse arhitektuurivõistluse võidutöö alusel. Parkimine soklikorruusel ei ole lubatud.

Nõuded mootorsõidukite parklate projekteerimiseks:

\* tähelepanu tuleb pöörata liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade mugavale asetusele hoonete sissepääsude suhtes;

\*krundil peab olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid ja selleks vajalikke hoiukohti, katusealuseid;

\*parklates liiklemine peab olema ohutu ja arusaadav;

\*projekteerimisel tuleb rajada elektriautode laadimiskohad vastavalt projekteerimise hetkel kehtivatele seadustele;

\*parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja masinhooldatavad;

\*parkla ja lume ladustamisala sulavee kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatud muda-õlipüüduris.

\*osa maapealsetest parkimiskohtadest (sisehoovis) peavad olema tähistatud külaliste parklana.

\*maa-aluses parklas peavad tupikteede lõpus olema võimalused sõiduki ümber pööramiseks. Soovitav on kasutada nutika parkla lahendust, kus info- ja suunatablood juhatavad vaba parkimiskohani.

Nõuded jalgratta parkimiskohtade projekteerimiseks:

\* jalgratta hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgratast raamist;

\* ligipääs ratta parkimiskohtadele peab olema hea, st teekonnale tänavalt parkimiskohani ei tohi jääda treppe, kitsaid koridore vm ligipääsetavust raskendavaid elemente;

\* hoonevälised jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt.

### Planeeringualale planeeritud lahenduse parkimiskohtade arvutus

**Tabel 3.**

	Ehitise liik	Suletud brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)
<b>Pos 1</b>	Asutused	4221m <sup>2</sup>	1/60- 70 kohta	1/100- 42 kohta
	Korruselamu	12250 m <sup>2</sup>	1/50- 245 kohta	1/40- 306 kohta
	Kokku:	16471m <sup>2</sup>	Normatiivne- 315 <b>planeeritud- 315</b> (sh maa-alused ja maa-pealsed)	Normatiivne-348 <b>planeeritud- 348</b> (avaparklas ja hoone mahus)
<b>Pos 2</b>	Asutused	2121m <sup>2</sup>	1/60- 35 kohta	1/100- 21 kohta
	Kokku:	16854m <sup>2</sup>	Normatiivne-35 <b>planeeritud-9 (servituudi alusel)*</b>	Normatiivne-21 <b>planeeritud- 21</b> (hoone mahus)
<b>Pos 3</b>	Asutused	1816m <sup>2</sup>	1/60- 30 kohta	1/100- 18 kohta
			Normatiivne-30 <b>planeeritud-18 *</b>	Normatiivne-18 <b>planeeritud- 18</b> (hoone mahus)

### MÄRKUS:

\* Pos 2 ja Pos 3 kruntidel on olemasolevatest hoonetest vaba ruumi väga vähe, st projekteerimisel on tulevikus soovitatav koostada parkimise nõudlust välja selgitav hinnang. Kuna tegu on rendipindadega ärihoonetega, mille täpne kasutusotstarve selgub igakordsete projektide koostamisel, siis on lubatud parkimiskohtade arvu vähendada nt vahetustega töö vms korraldamisel täpse ruumide kasutusotstarbe korral. Samuti on võimalik kaaluda

parkimiskohtade vähendamist, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

## **2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuala maapinna vertikaalplaneeringu olulist muutmist ei kavandata.

Pos 1 osas peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%, millest vähemalt 25% peab omakorda asuma looduslikul pinnasel (st mitte parkimiskorruse peal).

Maa-aluse parkla ehitusõiguse realiseerimisel tuleb arvestada vajadusega tagada kõrghaljastuse rajamise tingimusega sisehoovis. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule nimetatakse kõrghaljastuseks puud, mille kõrgus reeglina on täiskasvanult vähemalt 10 m. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Puude hulka ei arvestata viljapuid. Kõrghaljastuse kasvuks peavad olema tagatud standardi kohased nõuded.

Maa-aluse parkla ehitusõiguse realiseerimisel tuleb arvestada vajadusega tagada kõrghaljastuse rajamise tingimusega sisehoovis. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule nimetatakse kõrghaljastuseks puud, mille kõrgus reeglina on täiskasvanult vähemalt 10 m. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Puude hulka ei arvestata viljapuid. Maapealse parkla liigendamisel või Narva mnt 112 krundi ja Peetri tänava vahelise otsetee rajamisel on lubatud kasutada konteinerhaljastust, madalhaljastust, tõstetud peenraid jms lahendusi.

Haljastuslahendus peab arvestama EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“ nõudeid kasvutingimuste tagamiseks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb kruntidel Pos 2 ja Pos 3 tagada minimaalselt 10% ulatuses krundi pinnast kõrghaljastust. Arvestades, et kruntide täisehitusprotsent on 78% ja 83%, siis ei ole antud kruntidel kõrghaljastuse nõude täitmine võimalik.

Planeeringuga on näidatud tinglikud kõrghaljastuse asukohad Pos 1 krundil.

Hoone projektiga koos tuleb esitada haljastusprojekt, mis tuleb realiseerida hiljemalt hoone valmimise ajaks.



### Nõuded haljastusprojektile:

\*välialad krundil peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalusi). Nii küllastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb anda projekteerimisel lahendused kruntide siseselt puhkealade rajamiseks;

\*krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavusega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega;

\*et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu-, spordi- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge;

\*kruntide õuealadel on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab tegevust leiduma igale vanusegrupile;

\*haljastamiseks kasutada Eestis looduslikult kasvavaid, linnahaljastusse vastavalt kasutusotstarbele sobivaid põõsaid ja madalakasvulisi puid;

\*hoonestusala kõnniteede ja parkla katendiks kasutada ajaloomälestise kaitsevööndi miljöösse sobivaid katendeid. Sillutuskivid valida pinnaomadustega, mis tagab kõigi kasutajate turvalise liikumise;

\*parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus iga 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu, suured avaparklad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks üksusteks.

Jäätmekäitlus lahendatakse krundil. Jäätmekonteinerite täpsed asukohad määratakse projekteerimisel lähtudes arhitektuurivõistluse võidutööst. Jäätmekonteinerid peavad olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt ning võimaldama jäätmete liigiti kogumist.

## **2.7. Kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoonetele esitatud nõuetest ja kõrgusest.

## **2.8. Tehnovõrgud ja rajatised**

### **2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Lähialal olemasolevad tehnovõrgud ja Maa-ameti andmebaasi kohaselt planeeringualal asuvad kitsendused on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“.

Kitsendused säilivad antud asukohas, kuni vajaduse ära langemiseni.

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“. Planeeringualal kasutusest välja langevad tehnovõrgud likvideeritakse. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega.

Planeeringuala naaberkrundil Narva mnt 112 kehtib „Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneering“. Nimetatud planeeringuga on Narva mnt 112 krundil (Pos 2 alal) kavandatud tehnovõrkude rajamine käesoleva detailplaneeringuala suunas.

Käesoleva detailplaneeringuga on antud Pos 4 maa-alal võimalus tehnovõrkude perspektiivseks ühendamiseks, kui selleks tekib vajadus.

### **2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas**

Planeeringualal asuvad tihedalt mitmed olemasolevad tehnovõrgud. Kuni uute tehnovõrkude rajamiseni tuleb tagada olemasolevate tehnovõrkude töö.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, reoveekanaliseerimise-, sademevee-kanaliseerimise-, soojatrasid ning side- ja elektriühenduse lahendus.

### **2.8.3. Veevarustus**

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevärgi võrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.12.2022. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/793.

Planeeringuala hoonete veega varustamiseks tuleb rajada veetorustike ühendused Peetri tn veetorustikust. Peetri tänavalt on mitu veetorustiku ühenduspunkti otse Pos 1 krundi piiril.

Lisaks on planeeritud veeühendused Liiva tn veetorustiku kaudu. Liiva tänaval lõigus Peetri tn - Kalmistu tn on olemasoleva veetoru läbimõõt De 63. Detailplaneeringuala veega varustamiseks Liiva tänavalt tuleb De 63 tänavatorustik asendada De 110 veetoriga, selleks on planeeringuga kavandatud Liiva tänavale uus veetorustik mis juhitakse läbi planeeritud ühendustänavale (Pos 4) ja sealt edasi ringtorustikuna Narva mnt-le.

Pos 2 ja Pos 3 kruntidel säilivad olemasolevad veeühendused.

Planeeringuala väline tuletõrjerveevarustus on planeeritud otse planeeringualal asuvast (Peetri ja Liiva tänava nurgal) olemasolevast hüdrantist nr 1065 (10 l/sek) ning lisaks on kavandatud üks uus hüdrant Pos 4 tänavale. Samuti asuvad planeeringuala lähiümbruses ca 130m raadiuses mitmed lisahüdrandid Puiestee tänaval (nr 123,122,125) ja Risti tänaval (nr 191).

#### **2.8.4. Reoveekanaliseerimine**

Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.12.2022. a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/793. Detailplaneeringuala reovesi on kavandatud juhtida Peetri tn ja Liiva tänava De250 reoveekanaliseerimistorustikku. Pos 2 ja Pos 3 kruntidel säilivad olemasolevad kanalisatsioonitorustike ühendused Peetri ja Liiva tänavatelt.

#### **2.8.5. Sademeveekanaliseerimine**

Sademeveekanaliseerimise lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.12.2022. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/793.

Detailplaneeringuala sademeveekanaliseerimise eesvooluks on Peetri tänava De 315 sademeveekanaliseerimise torustik (Narva mnt 108 kinnistu kohal) ja Liiva tänava De 315 sademevee kanalisatsioonitorustik (Puiestee tn - Liiva tn ristmikul).

AS K&H on koostanud Tartu linn, Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademeveetorustike eelprojekti. Planeeringuga nähakse ette sademeveekanaliseerimise tänavatorustiku rajamine Peetri tänavale alates eesvoolust kuni krundi ühenduskohani vastavalt AS K&H koostatud eelprojektile.

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

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

Katuste sademevesi tuleb suunata maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Projekteerimisel on soovitatav leida võimalused sademevee taaskasutuseks (nt kastmiseks vms).

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele projekteerida I-klassi muda-õlipüüdurid.

### **2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele (nr 431728, väljastatud 18.11.2022). Detailplaneeringualale on planeeritud uus alajaam, mille toide planeeritud 10 kV maakaabelliinidega "Võit - Surnuaia 473" ja "Võit - Kalmistu 12" alajaamadest, kasutades võimalusel olemasolevaid maakaableid.

Kruntide piiridele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud liituvale krundile ning see peab olema alati vabalt teenindatav. Parklate ja hoonete krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele. Parkla ja selle haljastuse kavandamisel arvestada elektriautode laadimisvajaduse tagamisega. Pos 4 planeeritud tänavale on kavandatud tänavavalgustus.

### **2.8.7. Soojavarustus**

Hoonete soojavarustus on planeeritud kaugkütte baasil ning tuleb projekteerida vastavalt Gren Tartu AS poolt 04.11.2022.a väljastatud tehnilistele tingimustele 326/22. Liitumine on planeeritud Peetri tänavas asuvalt olemasolevalt soojatorustikult, ühenduskoht on planeeritud Peetri tn 26a kohal olevast soojatorustiku kambri.

Soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

### **2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Telia telekommunikatsiooni alastele tehnilistele tingimustele nr 37431205, 16.11.2022. a.

Pos 2 hoonel säilib sideühendus olemasolevas asukohas Liiva tänaval. Pos 1 ja Pos 3 hoonete sidega varustamiseks tuuakse sidekanalisatsioonitorustik Liiva tänava kaevust nr 484 ja Pos 4 kavandatud ühendustänavaga kaudu hooneteni ja Pos 1 hoonete maa-alustesse parklatesse. Parklatesse tuleb projekteerida sidekapid ning igale hoonele luua eraldi sisend sisevõrgu lahenduse jaoks.

Sidekanalisatsiooni torustikesse paigaldatakse sidekaabel.

Sobivate sidekaevude ja sidekanalisatsioonitorustiku täpne asukoht valitakse projekteerimisel.

### **2.8.9. Gaasivarustus**

Gaasivarustus on kavandatud vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele nr 3-6/103-24, 16.04.2024. a. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub planeeringuala kaugküttepiirkonnas, seetõttu võib maagaasi kasutada üksnes tehnoloogilisel eesmärgil

Peetri tn 26 kinnistul on olemasolev liitumispunkt PE80 63x5,8 Kalmistu ja Liiva tn ristmikul. Ehitusprojekti koostamisel tuleb näidata kinnistu piirist torustiku läbilõikamine ja pimekorgi paigaldus. Kalmistu ja Liiva tn jääb torustik alles. Pos 4 paiknev torustik kuulub likvideerimisele.

Planeeringuala Pos 1 kinnistu gaasiga varustamiseks on planeeritud „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustiku Peetri tn T21 ( 79512:032:0026 ).

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemisel:

a) olemasolev gaasitorustik on täpsusklassiga kuni 10m. Ehitusprojekti koostamisel on vajalik gaasitorustiku asukoha täpsustamine. Ehitusprojekti koostamisel vajalik tagada nõutud vahekaugused vastavalt EVS 843 nõuetele.

b) gaasipaigaldise kaitsevööndis teostatavate kaevetööde puhul kuulub terasest gaasitorustiku osas isolatsioon täies ulatuses vahetamisele töövõtja poolt ehitustööde tellija kulul. Gaasitoru isolatsioon katta 2-kihilise bituumen (Kebu-Bituumen GW) isolatsiooniga. Olemasoleva gaasitorustiku ümberisoleerimise maht tuleb selgitatakse ehitusprojekti koostamisel. Ümberisoleerimist võib teostada AS Gaasivõrk raamlepingu partner.

Gaasitorustike täpne asukoht valitakse projekteerimisel.

### **2.8.10. Taastuenergia tootmine ja kasutamine**

Lubatud on taastuenergia tootmine, edastamine ja kasutamine (päikesepaneelid jms).

## 2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Alal on varem tegutsenud põllutöomasinate tehas "Võit", mistõttu võib esineda pinnase jääkreostust. Antud informatsiooni arvestades on OÜ Maves koostanud Peetri tn 26 ja 26a kruntidel „Reostusuuringu ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse“ (Töö nr 22090, sept 2022).

Reostusuuringu ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse lühike kokkuvõte on järgmine:

\*kavandatavat tegevust (äriruumidega elamud) arvestades peab pinnase seisund vastama elamumaale kehtestatud nõuetele;

\* enne pinnase puhastustöid tuleb mahutid ja kütusepumbad jääkidest tühjendada, puhastada ja välja tõsta;

\* eksperdi arvates on siin ainuke tulemuslik reostuse likvideerimismeetod saastunud kihtide väljakaevamine ja puhta pinnasega asendamine. Kuna uuringuala asub põhjaveehaarde toitealal, peaks saneerimistööd läbi viima vastavat kogemust ja jäätmeluba omav ettevõtte;

\* juhul kui võimalike ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilke) või olfaktoorse (tugevasti haisvat) pinnasereostust ka mujal, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas;

Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele. Parklatest kokku kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist muda-õlipüüdurites.

Hoonetes ei ole lubatud tegevus, mis põhjustaks ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muid aistinguid (lõhn).

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

Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

## 2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;

- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

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

### **2.11. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus**

Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 kruntidel on käesoleval ajal seatud servituudid juurdepääsude tagamiseks üle Peetri tn 26 krundi. Detailplaneering näeb ette servituudialade muutmise parema juurdepääsu ja parkimiskohtade paigutamiseks.

Servituudiala ulatus ja tingimused lepatakse kokku kinnistute vahel ja kantakse kinnistusraamatusse. Planeeritud servituudialad on kajastatud joonisel 2.

Tehnovõrkude rajamiseks seatakse koostatavate ehitusprojektide alusel isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks. Tulenevalt asjaolust, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimise faasis, ei ole planeeringu loetavuse huvides planeeringualale kavandatud tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse või servituudialasid planeeringu joonistele kantud. Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse alaks on vähemalt vastavava tehnovõrgu kaitsevöönd.

### **2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

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

Eriti tuleb tähelepanu pöörata projekteerimisel ja ehitamisel Peetri ja Liiva tänava ääres külge külje kõrval asuvate otsaseinte lahendustele ning tagada igakülgne ohutus lammutustöödel ja hoonete ümber ehitamisel.

### **2.13. Planeeringu elluviimine**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste väljaehitamine:

- sademeveekanaliseerimise tänavorustiku rajamine Peetri tänavale alates Narva mnt 108 kinnistu kohalt kuni krundi ühenduskohani ja Liiva tänavale alates Puiestee tn - Liiva tn ristmikult kuni ühenduskohani.
  - Peetri tn 26 ja Liiva tn 41 krundist avalikult kasutatava tee ja tänava maa (Pos 4) krundi moodustamine;
  - krundile Pos 4 sõidutee ja jalgteed ning sellega seotud tänavavalgustuse ja tehnoorkude sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamine;
  - pärast Pos 4 moodustamist ja avalike rajatiste väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmine.
- Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ning sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoorkude sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Peetri tn 26 ja Peetri tn 26a krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab planeeringukohaste avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise.

Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Reostuse likvideerimine vastavalt OÜ Maves poolt koostatud Peetri tn 26 ja 26a kruntide „Reostusuuringu ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamusele“ (Töö nr 22090, sept 2022). Planeeringu realiseerimine on võimalik, kui planeeringuala ohtlike ainete sisaldus pinnases vastab elamumaa jaoks kehtestatud nõuetele.



2. Planeeringukohaste kruntide (Pos 1, Pos 2 ja Pos 4) moodustamine ja servituutide seadmine; planeeringukohaste kruntide moodustamine peab olema lõpetatud ja servituudid seatud enne kruntide võõrandamist ja nimetatud Pos-le ehitusloa taotlemist;

3. Arhitektuurivõistluse korraldamine. Detailplaneeringuga määratud Pos 1 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4. Enne Pos 1 ja Pos 4 ehitustöödega alustamist esitada Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusele tööde tegemise luba. Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega (arheoloogiliste) leidude ilmnmisel tuleb tööd peatada ning informeerida sellest Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistust.

4.1. Enne Pos 1 krundil asuvate hoonete lammutamist ja uute hoonete püstitamist tuleb teostada Peetri 28 kinnistul asuva hoone ekspertiis, mis selgitab välja hoone tänase tehnilise seisukorra ja annab soovitusel ehitusaegseteks meetmeteks ja hoone seisukorra säilimise. Pos 1 kinnistu igakordse omaniku kohustus on tagada Peetri tn 28 hoone tehnilise seisukorra säilimine ja vajadusel ka olemasoleva olukorra taastamine Pos 1 ehitustööde vältel.

5. Avalikult kasutatavate rajatiste ehitamine:

5.1. Tee- ja tänavamaa (Pos 4) krundile on välja ehitatud sõidutee ja jalgtee ning sellega seotud tänavavalgustus ja tehnovõrgud (k.a hüdrant).

5.2. Kalmistu tn 18a//24 asuva kalmistu piirdemüür on restaureeritud (planeeringuala poolne sein ja katus vastavalt muinsuskaitse eritingimustele);

5.3. Pärast Pos 4 avalike rajatiste väljaehitamist krundi Tartu linnale tasuta üleandmine.

5.4. Sademeveekanaliseerimise tänavatorustik on rajatud Peetri tänavale alates Narva mnt 108 kinnistu kohalt kuni ühenduskohani ja Liiva tänavale alates Puiestee tn - Liiva tn ristmikult kuni ühenduskohani.

6. Mistahes Pos 1 krundile planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1 - 5 osas. Pos 2 krundi ehitusõigust on võimalik realiseerida kui planeering on realiseeritud punkti 2 osas. Pos 3 krundi ehitusõiguse realiseerimiseks piiranguid ei ole.

7. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised. Kui arendaja soovib avalikud rajatised välja ehitada enne planeeringualal esimesele hoonetele ehitusloa taotlemist, siis ei ole eelnimetatud tagatise vaja.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima kahe aasta pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks ja krundi Pos 4 tasuta linnale üle andmiseks halduslepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Tehnovõrkude rajamise järgselt tuleb uuendada tänava katend. Täpne lahendus selgub projekteerimisel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.

## Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	19.04.2024
AS Gren Tartu	16.01.2024
OÜ Elektrilevi	19.09.2023
AS Telia	18.09.2023
AS Gaasivõrgud	19.04.2024
Päästeamet	
Muinsuskaitseamet	
Liiva 41 Osäühing Tartu Metallivabrik	04.12.2024, korduv.....