

## Riia tn 142 krundi detailplaneering

Tartu linn

**I Köide**



Töö nr: 17103DP1

Huvitatud isik: FI Kinnisvara OÜ

Projekti juht ja koostaja, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus .....	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Kehtiv detailplaneering.....	6
1.5	Vastavus Tartu linna üldplaneeringule .....	6
1.6	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	7
2	Planeeringulahendus.....	8
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus .....	8
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	8
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted .....	8
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine .....	10
2.7	Tehnovõrgud.....	11
2.7.1	Üldosa .....	11
2.7.2	Sidevarustus.....	11
2.7.3	Elektrivarustus .....	11
2.7.4	Veevarustus ja tuletõrje veevarustus .....	11
2.7.5	Kanaliseerimisvarustus .....	12
2.7.6	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	12
2.7.7	Soojavarustus.....	13
2.7.8	Kaugjahutus .....	13
2.7.9	Gaasivarustus.....	13
2.8	Kujad .....	14
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	15
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	15
2.11	Servituutide ja/või sundvalduse seadmise vajadus .....	15
2.12	Planeeringu elluviimine .....	16
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4	Joonised (esitatud eraldi failidena) .....	19



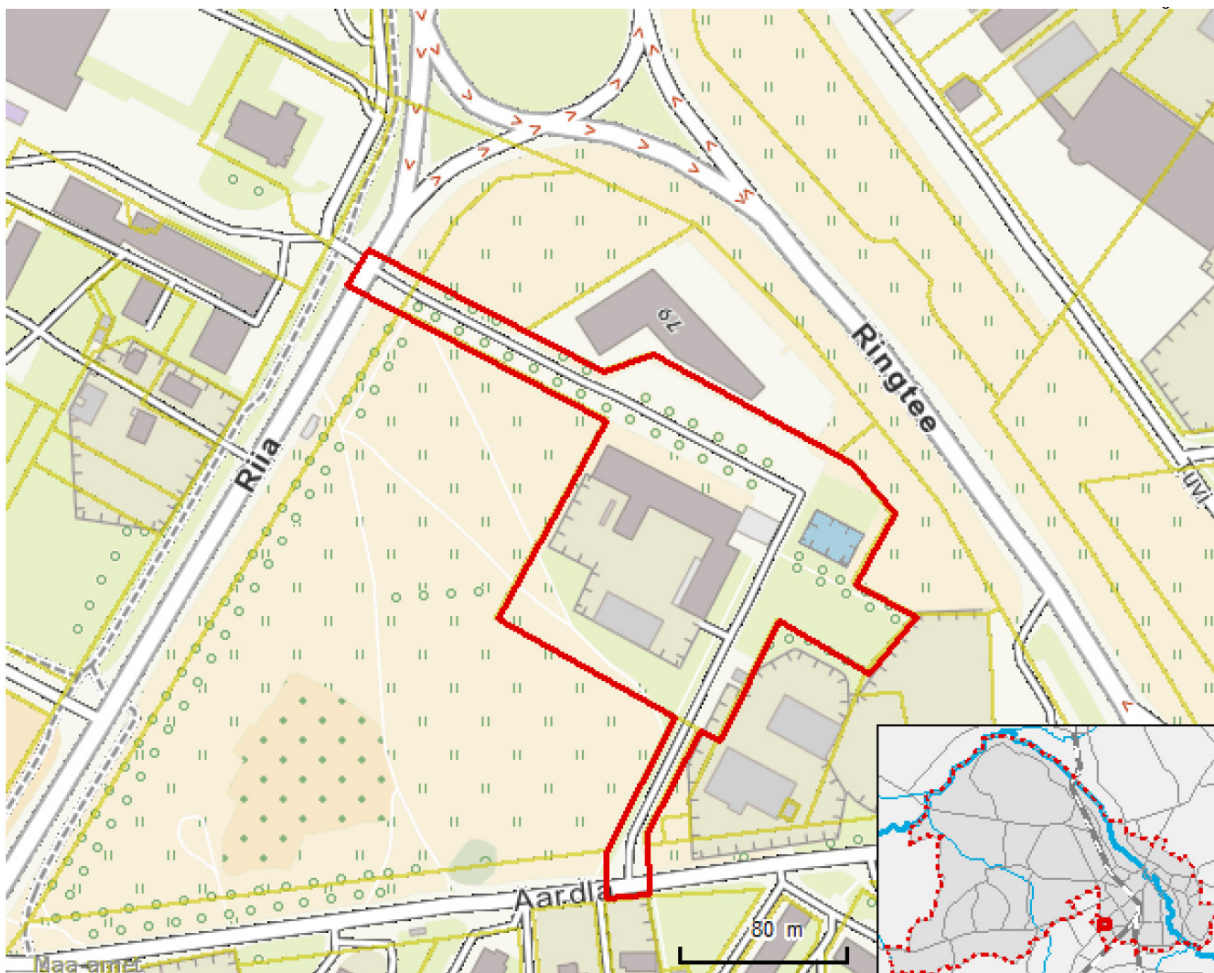


## 1 Üldosa

### 1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Ränlinna linnaosas Riia tn 142 krundi suurusega 22 682 m<sup>2</sup> ning osaliselt ümbritsevaid tänavaid. Planeeringuala suuruseks on u 2,3 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi äri- ja büroohoonetele ehitusõiguse määramiseks.



— planeeringuala piir

Skeem 1. Asukohaskeem.

### 1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalituse 20.03.2018. a korraldus nr 265 „Riia tn 142 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geodeet OÜ 2020. a juunis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr G2007. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.



### 1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Riia tn 142 krunt suurusega 22 682 m<sup>2</sup> asub Ränlinna linnaosas Ringtee, Riia ja Aardla tänava vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Krundil asub ehitisregistri andmetel 459,5 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ühekorruseline laohoone ja 1941,4 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuni viiekorruseline büroohoone. Viimati nimetatud hoone ehitati 1975. a teaduste akadeemia füüsika instituudi füüsikalaborite jaoks. Krundile on juurdepääs Riia ja Aardla tänavalt. Planeeringuala reljeef langeb valdavalt lõuna suunas, suurim kõrguste vahe on u 4 m. Krundil asuvates parklates on ruumi umbes 118 sõiduautole.

Vastavalt dendrooloogilisele hinnangule on planeeringualal enamik puid kolmandas väärtusklassis ehk olulised puud. Kolmanda väärtusklassi puudest moodustab enamuse pärn. Väga väärtuslikke puid alal ei esine. Väärtuslikeks puudeks on üks hobukastan ja üks lehis. Hinnanguga leiti kaks kuivanud või murdumisohklikku puud, mis vajaks kohest raiumist. Väheväärtuslikke puid leiti 24 isendit – valdav osa torkavatest kuuskedest, suur osa seedermandidest ja enamik õunapuudest. Pärnadest valdav osa vajab võrahooldusloikust, kuna väga paljudel puudel on võra väga tihe ning valgustingimused seega kehvad. Esineb palju murdunud oksi ja tüükaid. Torkavad kuused on üle kasvanud ning valguse puuduse tõttu esineb puuderea keskel kuivanud oksi. Puuvõrad on deformeerunud ning ei ole enam esteetilised. Enamikel puudel esineb suuremal või vähemal määral vaigujooksu. Seedermandidel esineb halvasti lõigatud oksi ja tüükaid, pooled puud on niivõrd nõrgestatud, et võra on hõredaks jäänud.

Juurdepääs planeeringualale toimub Riia tänavalt ja Aardla tänavalt. Planeeringu koostamisel ajal on Tartu Linnavalitsuse 05.12.2023 a korraldusega nr 1248 seatud sundvaldus pindalaga ligikaudu 2184 m<sup>2</sup> (põhijoonisel tähistatud Pos 2 ulatuses) tee avalikuskasutamiseks.

### 1.4 Kehtiv detailplaneering

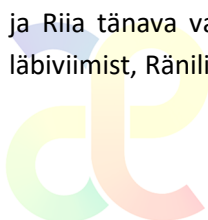
Krundil kehtib 1970ndatel kehtestatud ENSV teaduste akadeemia Tartu asutuste detailplaneering, millega kavandati alale füüsikainstituudi hooned. Käesoleva planeerigu kehtestamisel muutub vana detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtetuks.

### 1.5 Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist ärihoone maa-alaga.

Planeeringualal olev üldplaneeringu kohane ärihoone maa-ala asub Ränlinna linnaosa arhitektuuriüksusel RL4, mis on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate, kas piirkondliku või ülelinnalise tähtsusega kaubandus- ja teenindustevõtete ehitamiseks. Arvestades piirkonna atraktiivset asukohta, seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerimist ning esindusliku kõrghaljastuse rajamist.

Krundi täisehituse osakaal, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht ning põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga sätestatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult tänava ääres. Hoonestus peab olema liigendatud arhitektuursetelt ja mahuliselt, st eelistatud on mitu väiksemat hoonemahtu ühe suure asemel. Aardla ja Riia tänava vahelisel alal tuleb enne detailplaneeringu koostamist kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimist, Ränlinna keskväljaku piirkonnas arhitektuuri- või planeeringuvõistluse läbiviimist. Ringtee



77 krundile on erandina lubatud 3-8 korruselise hoone ja Riia 142 krundile kuni 8-korruselise hoone ehitamine.

Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

### 1.6 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb läänest Riia tänavaga (kuulub riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee koosseisu), lõunast ja kagust Aardla tänavaga ning põhjast ja idast ärimaa katastriüksustega. Aardla tänavaga ja Riia tänavaga, kummagi ääres asub planeeringualaga külgnevalt bussipeatus. Bussipeatuste vahel kulgeb läbi Riia tn 148 krundi amortiseerunud jalgrattateede. Transpordiameti tellimisel on koostatud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618), mis hõlmab planeeringualaga piirnevaid Riia ja Aardla tänavat. Projekti järgi on välja ehitatud Riia tänavaga ja Ringtee mitmetasandiline ristmik koos juurdepääsudega.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalised kui ka regionaalse tähtsusega rohke külastajate arvuga ettevõtted (nt kaubanduskeskused, PPA teenindusbüroo). Vahetus naabruses asuvad äri- ja tootmismaa krundid, üle Aardla tänavaga korterelamud, üle Riia tänavaga Lõuna-Eesti suurim kaubanduskeskus Lõunakeskus, kus on kättesaadavad kõik olulised esmatarbeteenused (k.a. kino, toidupood, tööstuskaubapood, erinevad teenused ja isegi kool). Piirkonna hoonestus on eriilmeline nii kõrguse, ehitisealuse pinna, arhitektuuri kui ka materjalikasutuse poolest. Lähim hoonestus on põhja pool kahekorruseline kaubandushoone (Stokkeri keskus). Lisaks asuvad kvartalis tankla (Olerex) ja katlamaja. Riia tänavaga vastaspoolel olev hoonestus on ühe- kuni seitsmekorruseline. Lõuna suunas Aardla tänavaga vastaspoolel olevad paneelkorterelamud on viiekorruselised.

Piirkonna kruntide täisehitus ning hoonestuse maht on varieeruv. Katused on valdavalt lahendatud lamekatusega. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt krohvi, fassaadiplaati ja klaaspindu.

Planeeringuala on osaks omaette linnaehituslikust piirkonnast, mis paikneb Riia tänavaga ehk Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Aardla tänavaga ja Ringtee ehk Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahel. See linnaehituslik piirkond on suuremas osas välja ehitamata ning selle väljaehitamine määratakse käesoleva detailplaneeringuga, Riia tn 148 detailplaneeringuga ja Ringtee tn 77 detailplaneeringuga. Eespool nimetatud teed ja tänavad on olemuselt nii mastaapsed, et need loovad olulise ruumilise eraldatuse lähipiirkonna teistest linnaehituslikest piirkondadest. Sellest lähtuvalt ei ole linnaehituslike tingimuste määramisel asjakohane võtta aluseks naabruses olevate piirkondade kvantitatiivseid näitajaid vaid tuleb lähtuda üldplaneeringus määratud põhimõtetest ning seostest planeeringuala linnaehitusliku piirkonna sees.

Kolmele linnaehituslikku piirkonda piiravale suurele teele on üldplaneeringuga kavandatud jalgrattateede põhivõrk. Aardla tänavaga on kohalik jaotustänav, Riia tänavaga ja Ringtee riigimaanteed. Planeeringualaga piirnevale Riia tänavaga äärsel alal on üldplaneeringuga kavandatud liikuvuskeskus. Planeeringuala piiril on mitmed bussipeatused erinevate liinidega, mis tagavad hea ühistranspordihenduse. Kesklinn asub umbes 4,5 km kaugusel ehk tundi aega jalgsi minnes ja alla veerandi tunni autoga. Kokkuvõtvalt on planeeringuala väga hea kättesaadavusega nii ühistranspordiga kui autoliiklusega juba praegu. Jalgrattateede võrgu välja ehitamisel on tagatud hea juurdepääs ka jalgrattaga.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.



## 2 Planeeringulahendus

### 2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala on hästi linna taristuga ühendatud, kuid ala kasutus ei ole väga intensiivne. Planeeringuala hoonestuse tihendamise võimaldamine detailplaneeringuga tähendab säästlikumat ja kaasaegsemat maakasutust. Magistraaltänavate lähedus soosib ärifunktsiooni laiendamist ja linnaehitusliku aktsendi loomist kõrgema hoonemahu näol.

### 2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Riia tn 142 kinnistust on planeeritud välja kruntida olemasoleva juurdepääsutee osa - Pos 2 ja kavandatava juurdepääsutee osa – Pos 3.

### 2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3. Krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud üldplaneeringust. Hoonestusala suure ulatuse määramisel on lähtutud arhitektuurivõistluse läbiviimise nõudest, mis annaks võistlusel osalejatele rohkem võimalusi hea arhitektuurse lahenduse väljapakkumisel.

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka jalgtee, sõidutee, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt elektriautode laadimistaristu parklas, varjualused, mängu- ja spordirajatised jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet. Krundil Pos 1 on lisaks hoonetele lubatud abihoonete ja tehnorajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualune, alajaam).

Kuna planeeritud krunt ja hoonestusalad asuvad kvartali sisemuses, ei ole kvartalisest teede suhtes kohustuslikku ehitusjoont planeeritud. Riia tänavast ja Aardla tänavast jäävad hoonestusalad rohkem kui 60 m kaugusele. Ringtee tänav pool puudub ühtne ehitusjoon – olemasolevad hooned Stokkeri pood ja Olerexi tankla ei asu ühtsel ehitusjoonel. Rohkem hooneid Ringtee sellesse lõiku ei ole kavandatud. Kohustusliku ehitusjoone puudumine jätab arhitektuurivõistlusel vabamad käed.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on antud kahes osas, millest suurem maht on madalam – kuni 5 korrust ning väiksem maht kõrgem – kuni 8 korrust. Vastavalt üldplaneeringule on krundile lubatud põhjendatult üks kõrgem (kuni 8 korrust) maht. Tegemist on Tartu linna kõrgeima kohaga ning sinna rajatav maamärk oleks vaadeldav paljudest suundadest avalikus ruumis Ringteel, Riia tänaval ja Aardla tänaval. Kõrgema mahu arhitektuuriselt veenev lahendus tuleb leida arhitektuurivõistluse tulemusel.

### 2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Riia tn 142 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus – hoonestuse arhitektuurne lahendus selgub arhitektuurivõistluse tulemusel.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud.

### 2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on väga head juurdepääsud jalgratta- ja jalgteedelt Aardla ja Riia tänavalt.



Kõik riigitee kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Juurdepääsud planeeringualale on võimalikud Aardla tänavalt planeeringuala kaguosas, Riia tänavalt planeeringuala loodeosas ning Ringteelt planeeringuala kirdeosas. Kvartalisised teed on kavandatud koostöös naaberkinnistu Riia tn 148 krundi detailplaneeringuga. Uuele kvartalisesele tänavale on planeeritud kahepoolne jalgteed. Tänavala lõunaküljele jääv jalgteed on planeeritud sõiduteest haljasribaga eraldatuna. Lisaks olemasolevale juurdepääsule on planeeritavale krundile lubatud vajadusel rajada juurdepääs ka uuel kvartalisiseselt tänavalt. Detailplaneeringus ei seata piiranguid Aardla tn 113 kinnistule juurdepääsuks ja seal säilib olemasolev olukord. Aardla tn 113 kinnistule peab säilima võimalus tarnida biokütuseid maksimaalselt lubatud pikkuse ja täismassiga autorongiga.

Jalakäijatele tuleb tagada liikumisteed läbi planeeringuala Aardla tänavalt Riia tänavale. Selleks on planeeritud jalgteed nii olemasolevate kui uue juurdepääsutee äärde.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb liikluse rahustamise meetmena planeeringualal läbivalt teha jalg- ja/või jalgrattateede tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardkohane külgohutusala. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoone(te) projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Parklasiseselt tuleb kas markeerida või teha sõiduteest eristuvast materjalist vähemalt 1,5 m (millele lisandub külgohutusala) laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“), üldplaneeringule ning muudele parkimisvajadust puudutavatele asjaoludele. Joonisel 3 on esitatud parkimiskohtade paiknemine olemasolevas ja planeeritud parklates ning parkimismajas. Uued parklad tuleb kavandada vastavalt arhitektuurivõistluse tulemusele projekteerimisel lähtudes standardist. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Kõik avatud parklad (sh olemasolevad) tuleb kõrghaljastusega liigendada (vt järgnev ptk 2.6).

Tabel 1 Näitlik autoparkimise arvutus lähtuvalt standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Krundi aadress	Brutopind (m <sup>2</sup> )	Sõidukite normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Planeeritud sõidukite parkimiskohtade arv	Jalgratate normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Planeeritud jalgratate parkimiskohtade arv
Pos 1	22600	Asutus $22600/60=376,6$	377	Asutus $22600/100=226$	230

Projekteerimisel võib Standardis EVS 843 määratud parkimiskohtade normatiivi muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik parkimismotiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

## 2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine

Haljastuslahenduse planeerimisel on arvestatud Riia tn 142 kinnistu dendroloogilise hinnanguga (AB Artes Terrae OÜ, aprill 2022). Juurdepääsutee ääres ja autoparklat liigendaval haljasribal tuleb olemasolevad puud säilitada välja arvatud perspektiivitud seederdännid, mis on kavas asendada. Teede, parklate ja hoonete alla jäävad puud on planeeritud likvideerida. Säilitada tuleb ka väärtuslik hobukastan (puu nr 66) ja lehis (puu nr 63), mille juurestiku kaitsevööndis ei ole lubatud teha kaevetöid.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Selle tagamiseks on planeeritud säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Säilitatakse Riia tänava poolse juurdepääsu äärsed puuderead ning puuderida olemasoleva parkla eraldusribal. Krundi põhjaosas olev kuuskede allee on amortiseerunud ning on planeeritud raiuda.

Uut kõrghaljastust on planeeritud uue juurdepääsutee äärde. Uued parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega vastavalt standardile EVS 843:2016. Parklasse tuleb istutada vähemalt üks puu iga 20 parkimiskoha kohta.

Avalikkusele mõeldud tegevuse korral peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Ärihoone kavandamisel tuleb kaaluda krundisisestele haljasaladele puhkeala rajamist nii külastajatele kui ka töötajatele. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu planeeringuala piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi ülemääraselt piirata sõidukijuhtide nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Täpne haljastuse lahendus ja liigilisus tuleb anda ehitusprojektiga.

Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13). Juurestikule vajalik kasvupinnase ulatus kuupmeetrites ja kasvupinnase sügavus olenevalt puu suurusest (madala-, keskmise-, suurekasvuline puu) on esitatud EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses osa 4: Puuhooldustööd“. Võimaluse korral tuleb suuremad platsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega (tagades vajadusel konstruktsiooni kuivenduse). Võimaluse korral kasutada sellist katusekatte lahendust, mis vähendaks kuumasaare tekkimise riski (vajadusel kombineerides katusehaljastusega, hele materjal jms).

Planeeritud haljasala kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne tervikprojekt, mille alusel kujundatakse alale sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga puhkeala, kuhu võib mh rajada puhkeotstarbelisi rajatisi. Haljasala liikumisteede katendi määramisel arvestada kõigi liiklejagruppidega. Maastikuarhitektuurne projekt tuleb koostada koos hoone(te) projektiga ning välialad koos haljastusega tuleb rajada koos hoone(te)ga. Välialade projekteerimisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Piirete rajamist üldjuhul ei planeerita.



Prügikonteinerite (soovitavalt prügimaja) asukoht on kavandatud parklasse sissesõidu tee lähistele, täpne asukoht määratakse projektis.

Krundi olemasolev maapinna kõrgus üldjuhul säilib olemasolev. Olemasolevate säilitatavate teede kõrgus säilib olemasolev. Planeeritud teede ja parklate maakõrgus on planeeritud sarnane ümbritsevate teede kõrgusega. Planeeritud teed viiakse kõrguslikult kokku olemasolevate teedega. Täpne vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojektis.

## 2.7 Tehnovõrgud

### 2.7.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

### 2.7.2 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 08.09.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 35537327.

Olemasolevas hoones säilib ühendus optilise kaabliga kaevust nr 387. Uue hoone sidevarustus on planeeritud alates krundil olevast kaevust nr 388.

Täpne lahendus määratakse projektis. Projekteerimiseks küsida uued tehnilised tingimused.

### 2.7.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 19.10.2021 a väljastatud tehnilised tingimused nr 387585.

Olemasolev ja planeeritud elektrivarustus on planeeritud krundil asuvast 7994: (Veeriku) alajaamast. Planeeritud hoonete liitumispunktiks on alajaama kõrval olev liitumiskilp.

Tänavatele ja õuealadele rajada valgustus. Tänavatele on reserveeritud välisvalgustuse kaabli asukoht, valgustite asukohad valitakse ehitusprojektis vastavalt valgusti tüübile.

Projekteerimisel lahendada elektriautode ja -jalgrataste laadimiskohad.

Lubatud on kasutada ka päikeseenergiat, milleks tuleb taotleda võrguettevõtjalt eraldi tingimused.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse ehitusprojektis.

### 2.7.4 Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Planeerimisel on arvestatud ASi Tartu Veevõrk 25.05.2023 a tehniliste tingimustega nr 23ARE-2\_TT\_25.

Riia 142 kinnistu on käesoleval ajal veega varustatud Riia tänava veetorustikust rajatud De 110 veetoru kaudu. Kinnistut läbib veetoru on Aardla 113 ja Aardla 111a kinnistute kaudu ühendatud Aardla tänava veevõrguga. Aardla tänava suunaline torustik on amortiseerunud malmtorudest.

Riia tänavast Lääneringtee 45 kinnistu hargnemissõlmeni on veetoru AS Tartu Veevõrk ühisveevõrgu osa, selles lõigus on veetorule planeeritud servituudi seadmise vajadus.



Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala projekti raames on Aardla tänava veetorustikust Riia 142 juurdepääsutänavale ehitatud 35 m De 160 PE veetoru, seejärel DN 150 siibritega hargnemissõlm ning ca 5 m De 110 veetoru, mis on lõpetatud Riia 142 suunas otsakorgiga.

Riia 142 kinnistu hoonekompleksi veega varustamiseks on planeeritud kinnistut läbiv veeringtorustik, mis ühendab Riia tänava veetorustiku Aardla tänava veetorustikuga. Selleks on planeeritud ühendada Riia tänava poolsel juurdepääsutänaval asuv De 110 veetoru Aardla tänava poolsel juurdepääsutänaval asuva otsakorgiga lõpetatud De 110 veetoriga. Vajadusel tuleb olemasolev De 110 veetoru De 160 veetoriga asendada. Aardla 113 ja Aardla 111 kinnistuid läbiv vana amortiseerunud veering tuleb likvideerida.

Kinnistut läbivast veetorustikust võib planeerida maksimaalselt kaks veeühendust. Kogu kinnistu hoonestus tuleb veega varustada kuni kahe veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Planeerida hoonetevaheline torustik. Tööst kõrvaldatavate torustike katkestamisel tuleb jälgida, et maa all ei jääks surve alla mittetöötavaid torulõike.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate ja planeeritud hüdrantidega. Hüdrantide asukohad on esitatud tehnoorkude joonisel. AS Tartu Veevärk tagab ühisveevõrgust vooluhulga 10 l/s. Vajaliku vabasurve saavutamiseks tuleb kinnistule planeerida surrvetõsteseadmed.

Planeeringu rakendamine osutub võimalikuks pärast täiendava veeressursi tekkimist piirkonda. Planeeringu rakendamine olemasoleva veevõrgu ja veeressursi baasil ei ole ilma olemasolevaid tarbijaid kahjustamata võimalik. Veeressursi suurendamine piirkonnas eeldab Tartu veevõrgu ümbermodelleerimist ning linnaosade (survetsoonide) magistraalide ümberehitusi. Arendajal/liitujal tuleb nende ümberehituste finantseerimisel liitumistasuga osaleda.

Täpne lahendus määratakse projektis.

#### **2.7.5 Kanalisatsioonivarustus**

Planeerimisel on arvestatud ASi Tartu Veevärk 25.05.2023 a tehniliste tingimustega nr 23ARE-2\_TT\_25.

Riia 142 kinnistu reovesi juhtida olemasoleva ühendustoru kaudu Aardla tänava reoveetorustikku. Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala projekti raames on Riia 142 juurdepääsuteel asuv torustik 40 m ulatuses rekonstrueeritud (joonis lisa 1). Planeeringuga näha ette kinnistu amortiseerunud (betoon-, keraamiliste-, metall-) reoveetorustike rekonstrueerimine kuni Aardla tänava ehituse raames rajatud uue torustikuni. Kinnistule planeerida uus torustik uute hoonete ühendamiseks.

Täpne lahendus määratakse projektis.

#### **2.7.6 Sademevee kanalisatsioonivarustus**

Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala projekti raames rajati Aardla tänavale sademeveekanaliseerimine ning selle eesvoolud. Projekti koosseisus on Aardla tänavalt Riia 142 juurdepääsuteele (40 m ulatuses) ehitatud sademeveetorustik De 573.

Riia 142 kinnistu sademevee eesvooluks on planeeritud Aardla tänavale ja juurdepääsutänavale rajatud sademeveetorustik. Alates eesvoolust on planeeritud torustik juurdepääsutänavale ja kinnistule. Hoonete katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Sademeveekanaliseerimise projekterimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Sademeveekanalisatsiooni planeerimisel on aluseks võetud OÜ Altren Projekt töö nr 23029 „Tartu linn, Riia 142,142a ja 148 kinnistute sademeveesüsteem ja selle modelleerimine“ Vastavalt OÜ Altren Projekt tööle on Riia 142 kinnistult ärajuhitava sademevee maksimaalseks vooluhulgaks 20 l/s. Kinnistule tuleb vastava vooluhulga tagamiseks paigaldada vooluregulaatorkaev.

Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga piiramiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning planeerida kinnistule reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Arvestades, et kinnistu naabruses ja lähiümbruses on tunnelid, mis on kinnistu pinnast madalamal, tuleb kinnistu sademeveekäitlust kavandada nii, et tunnelitesse ei teki sademevee- ja lumesulamisevee paisutusi ja uputusi. Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Täpne lahendus määratakse projektis.

### **2.7.7 Soojavarustus**

Soojavarustuse planeerimise aluseks on ASi Tartu Keskkatlamaja 05.10.2021 a väljastatud tehnilised tingimused nr 227/21.

Planeeringuala läbivad olemasolevad kaugküttetorud, millest on olemasolev hoone varustatud küttega. Planeeritud teede alla on reserveeritud uutele kaugküttetorudele koridor.

Täpne lahendus määratakse projektis.

### **2.7.8 Kaugjahutus**

Kaugjahutuse planeerimise aluseks on ASi Tartu Keskkatlamaja 05.10.2021 a väljastatud tehnilised tingimused nr 3/21.

Planeeringuala läbivad olemasolevad kaugjahutustorud, millest on olemasolev hoone varustatud jahutusega. Planeeritud teede alla on reserveeritud uutele kaugjahutustorudele koridor.

Täpne lahendus määratakse projektis.

### **2.7.9 Gaasivarustus**

Gaasivarustuse planeerimisel on arvestatud AS Gaasivõrk 24.08.2022 a väljastatud tehniliste tingimustega.

Planeeringualal asuvad olemasolevad A ja B kategooria gaasitorud ning gaasiseadmete hoone (GPR10). Antud piirkonnas asub AS-le Gaasivõrk kuuluvaid gaasipaigaldisi, mille omaegne täpsusklass ei pruugi olla rahuldav. Projekteerimiseks on teha täiendav välimõõdistus (möötepunkt ja gaasipaigaldise sügavus). Olemasolevatel hoonetel gaasivarustus puudub. Planeering jätab vajadusel võimaluse tulevikus Riia tn 142 krundile gaasivarustuse väljaehitamiseks, kuid praegu selleks vajadus puudub. Liitumine on võimalik ehitada krundil asuvast B-kategooria gaasitorust. Maagaasi kasutamine kütteks on võimalik vaid üldplaneeringus määratud eritingimustel.

Ehitatava tee alla jääv B kategooria gaasitorustikul on vajalik kontrollida isolatsiooni ja vajadusel ümber isoleerida. Täpne maht selgitatakse projekteerimise ja ehitamise käigus.

Planeeringulahendus on esitatud Riia tn 148 krundi detailplaneeringus kavandatud gaasitorudega.



Hoonestusalale jääv gaasitoru tuleb ümber tõsta, kui torule soovitakse ehitada hoonet.

Gaasitöid võib teha ainult AS Gaasivõrk raamlepingu partner. Tööde teostamiseks on vajalik sõlmida kolme poolne leping AS Gaasivõrk, tööde teostaja ja tööde tellija vahel. Kõik gaasitööde kulu on tööde tellija kanda.

Täpne lahendus määratakse projektis.

## 2.8 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP1.

Planeeringualale ulatuvad ohtlike ettevõtete ohualad:

- Aardla tn 107 kinnistul asuva Olerexi tankla ohuala on 436 m.
- Lääneringtee 41 kinnistul asuva Alexela tankla ohualad 426 m.



Skeem 2. Väljavõtte Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakendusest. Punasega tähistatud planeeringuala, sinisega ohtlike ettevõtete (tanklad) ohualad.

Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Mõlema käitise ohtlikkuse klass on C ning ohtudeks on soojuskiirgus ja ülerõhk.

Kohustuslikud tegevused õnnetuse korral:

- laadimis- ja muude protsesside ning elektriühenduse katkestamine;
- 112 teavitamine;
- võimalusel kustutustöö teostamine;
- lekke korral absorbendi kasutamine;
- vajadusel evakuatsiooni korraldamine;



- koostöö päästeüksusega;
- BLEVE (*boiling liquid expanding vapour explosion*) ohu korral kaitsmata inimeste varjumine või eemaldamine ohualast välja.

Olemasoleva naftasaaduseid käitleva suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Aardla tn 107 kinnistul asuv Olerexi tankla) lähedusse, 72 m kaugusele maapealsetest vedelgaasi kütusemahutitest on planeeritud kaubandus ja büroohoone hoonestusala (vt joonis 2). Planeeritud hoone on tundlikkusega 3 ja jääb III tsooni (ohtlik ala).

Olemasoleva naftasaaduseid käitleva suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Lääneringtee 41 kinnistul asuva Alexela tankla) lähedusse, 247 m kaugusele maapealsetest edelgaasi kütusemahutitest on planeeritud kaubandus ja büroohoone hoonestusala (vt joonis 2). Planeeritud hoone on tundlikkusega 3 ja jääb III tsooni (ohtlik ala).

## 2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Ringtee, Riia ja Aardla tänava autoliiklusest. Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel jääb planeeringualal öine müra vahemikku 50-60 dB ning päevane müra vahemikku 55-70 dB. Tartu läänepoolse ümbersõidu mürauuringu kohaselt (OÜ Elle, 2019) võib liiklustiheduse kasvades planeeringualal tekkida oht ülenormatiivse mürataseme tekkeks. Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoone(te)s.

Planeeringuala naaberkinnistul Aardla tn 113 asub olemasolev katlamaja ja kaugjahutusjaam. Riia tn 142 krundile 8-korruselise hoone ehitamisel tuleb arvestada võimalusega, et teatud ilmastikuolude korral võivad katlamaja korstnast väljuvad suitsugaasid jõuda 8-korruselise hoone kõrgemate korrusteni.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid (soovitavalt jäätmemajad) on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee juurde.

## 2.11 Servituutide ja/või sundvalduse seadmise vajadus

Krundile Pos 1 on planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus Aardla tn 113 kinnistule.



Krunt Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus tehnovõrkude rajamiseks ja haldamiseks võrguvaldajate kasuks.

Krunti läbivad mitmed tehnovõrgud ning asuvad mitmed tehnoseadmed. Kõikidele olemasolevatele ja planeeritud krundi läbivatele tehnovõrkudele on planeeritud servituudi seadmise vajadus. Servituudi ulatus ühtib tehnovõrgu kaitsevööndi ulatusega. Servituut on esitatud graafiliselt joonisel 4.

Avalikus huvis olevate tehnovõrkude ehitamiseks võib olla vajadus sundvalduse seadmiseks kui servituuti ei soovita seada.

## **2.12 Planeeringu elluviimine**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste välja ehitamine planeeritud krundil Pos 3: kõnnitee ja sellega seotud haljastus, tänavavalgustus.

Pos 3 antakse pärast rajatiste väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Riia tn 142 krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamise on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Arendaja kohustub andma eelnimetatud kohustuste täitmise tagamiseks piisavad tagatised. Kui arendaja soovib avalikud rajatised välja ehitada enne planeeringualal esimesele hoonele ehitusloa taotlemist, siis ei ole eelnimetatud tagatisi vaja.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a 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 Pos 3 tasuta linnale üle andmiseks halduslepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone 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.

### 3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Telia Eesti AS	Nr 36695800 02.08.2022	Tüüptingimused esitatud kooskõlastuslehel.
2	Gren Tartu AS	0822-2E91-B7BA 03.08.2022	Tingimusteta.
3	Elektrilevi OÜ	4337752816 09.08.2022	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
4	AS Gaasivõrk	3-5/163-22 01.09.2022	Tüüptingimused esitatud kooskõlastuslehel.
5	AS Tartu Veevõrk	23ARE-3-DP10 21.07.2023	Tingimusteta.
6	Päästeamet	07.05.2024	Tingimusteta.





#### **4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)**

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud

