

Töö nr: DP-30/09-2013

## **Turu tn 53 krundi detailplaneering**

**Asukoht:**

Turu tn 53, Tartu linn, Tartumaa

**Tellij:**

Alforme OÜ

reg 10946600

Ehitaja 5-27, Tõrva linn, Valga maakond

[rait@frendit.ee](mailto:rait@frendit.ee)

**Planeerija:**

Liis Alver

[liis.alver@ruumi.ee](mailto:liis.alver@ruumi.ee)

Tartu 2014

## SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
6.	Krundi ehitusõigus	5
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	5
8.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
9.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
10.	Ehitistevahelised kujad	7
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
11.1	Vee- ja tuletõrjevõrvarustus	8
11.2	Kanalisatsioon ja sademevesi	9
11.3	Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
11.4	Soojavarustus	10
11.5	Sidevarustus	10
11.6	Tehnovõrkude koondtabel	10
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
13.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	12
14.	Servituutide vajaduse määramine	13
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
16.	Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
17.	Planeeringu elluviimise võimalused	14
B	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	16
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	28

## A SELETUSKIRI

---

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 08.02.2013 korraldus nr 658 „Turu tn 53 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on muuta Turu tn 53 krundi maakasutuse sihtotstarve ning määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Lisaks tuleb lahendada juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord. Krundi jagamist ei planeerita.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on planeeringuala puhul tegemist väike- ja äriettevõtete maaga, kuhu on lubatud krundi kasutamise sihtotstarbeks tootmismaa 40-60% ja ärimaa 40-60%.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr: 10213694, litsentsid: MTR EG 10213694-0001; 702 MA), töö nr GEO-149-13 (12.08.2013).

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

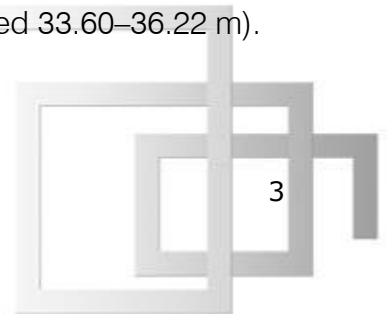
- Tartu Linnavolikogu 06.01.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 21.11.2002 otsusega nr 28 kehtestatud Turu 47 ja 51 kruntide detailplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 383 kehtestatud Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 1.09.2009 korraldusega nr 958 kehtestatud Turu 63 krundi detailplaneering.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas Ropka tööstuspiirkonnas. Planeeritava Turu tn 53 krundi (k/ü 79511:007:0053) suurus on 10029 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.

Ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga Turu tänava suunas. Kõrguste vahemik planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2,5 m (absoluutkõrgused 33.60–36.22 m).

Olemasolev hoonestus puudub.



Planeeringuala on kaetud läänepoolses osas väheväärtusliku võsaga, väärtuslik kõrghaljastus puudub. Osaliselt katavad maa-ala laiailaotatud ning kuhjatud kivijäätmed. Idaosas ning paralleelselt lõunaservaga kulgevad kuivenduskraavid.

Juurdepäas planeeringualale on võimalik lõunasuunas kulgevalt transpordimaalt Turu tänav T55, kuhu rajatud olemasolev tee on osaliselt kaetud paneelplokkidega ning osaliselt kruusakattega. Turu tn 53 läbib idaosas ca 6 m laiune kõvakattega sõidutee, mille kaudu on võimaldatud juurdepäas planeeringualast põhjasuunas asuvale Turu tn 51a krundile. Kehtiv juurdepäasuservituut puudub.

Olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised ning liitumispunktid puuduvad. Piki planeeringuala lõunaserva kulgeb 110 kV kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd on Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määruse nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ kohaselt 25 m mõlemal pool liini telge. Vastavalt Elering AS 17.05.2013 kooskõlastusele nr 14-1/449 on antud luba ehitada elektriliini kaitsevööndisse kuni 15 m kaugusele liini teljest.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

#### 4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Detailplaneeringu ala asub Tartu linnas Ropka tööstuse linnaosas, ca 4 km kaugusel kesklinnast. Kontaktvööndis asuvad äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundid, millest suurem osa on hoonestatud. Samas asub piirkonnas ka hoonestamata maaüksuseid, mis on kaetud väheväärtusliku võsa ja muu haljastusega. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Turu tn 51a (k/ü 79511:007:0063)	ärimaa 5%, tootmismaa 95%
Turu tn 49g (k/ü 79511:007:0076)	ärimaa 50%, tootmismaa 50%
Turu tänav T53 (k/ü 79511:007:0082)	transpordimaa 100%
Turu tänav T55 (k/ü 79511:007:0084)	transpordimaa 100%
Turu tänav T51 (k/ü 79511:007:0083)	transpordimaa 100%

Lähipiirkonna olemasolevad hooned on erineva kõrgusega. Arhitektuursete lahendustena on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning esindatud on mitmekesine välisviimistlusmaterjalide rakendamine.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja tootmishoonete rajamist, mis sobivad olemasolevasse keskkonda, jätkates üldiseid väljakujunenud põhimõtteid.

Planeeringuala piirneb vahetus naabruses tiheda liikluskoormusega Turu tänavaga, mille kaudu on hea ühendus kesklinnaga ning idaringteega. Juurdepääs planeeringualale on sõidukitele võimalik Turu tänava kahesuunaliselt harutänavalt T55 (k/ü 79511:007:0084). Kergliiklejate jaoks kulgeb piki Turu tänavat kõvakattega kergliiklustee. Kehtiva Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneeringuga on Turu tänav T55 maaüksusele planeeritud kahepoolse kergliikluse ja haljastusega teekoridor, millega on arvestatud käesoleva planeeringu koostamisel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahenduse kohaselt kruntideks jagamist ei kavandata ning olemasolevad krundipiirid säilivad.

## 6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus. Detailplaneeringuga on lubatud hoone  $\pm 0.00$  sidumine absoluutkõrgusel 35.50...36.00.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12200 – büroohooned
- 12330 – teenindushoone
- 12510 - tööstushooned
- 12520 – hoidlad ja laohooned
- 24223 – laoplatz või laoväljak

## 7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete ja maapealsete mahuliste rajatiste (v.a prügikonteinereid ümbritsevad piirded või jäätmemajad) püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Hoonestusala määramisel on arvestatud planeeringualale ulatuva kõrgepinge õhuliini 25 m kaitsevööndiga. Võrguvaldaja Elering AS väljastatud kirjaliku nõusoleku kohaselt

on lubatud ehitada elektripaigaldise kaitsevööndisse kuni 15 m kaugusele liini teljest. Lisaks on hoonestusala piiritlemisel arvestatud Turu tn 51a krundi olemasoleva juurdepääsutee asukohaga ning Turu tänava äärse väljakujunenud ehitusjoonega. Hoonestusala kohustuslik ehitusjoon on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kehtiva Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud Turu tänav T55 krundile veotänav, mille parameetrid on järgmised: sõidutee 7,5 m, kõnnitee 2,5 m, kergliiklustee 3,5 m, haljasribad 5 m ja 3,8 m. Käesolevas planeeringus on arvestatud varemplaneeritud veotänavala lahendusega. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on toodud planeeritud teemaa parameetrid ning juurdepääsuteed seda ümbritsevatele kruntidele.

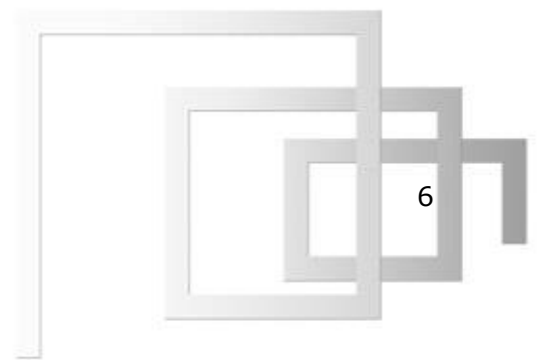
Turu tn 53 krundile on planeeritud kaks juurdepääsu Turu tänav T55 transpordimaa kaudu, mille asukohtade paigutamisel on arvestatud kehtivates Turu 49 ja lähiala ning Turu tn 63 krundi detailplaneeringutes näidatud lahendustega. Juurdepääsud on planeeritud olemasoleva kõrgepingeõhuliini aluse maa-ala kaudu, mistõttu tuleb arvestada õhuliini alumiste elektrijuhtmete kabariidiga, mis peab juhtmete +60°C juures olema maapinnast vähemalt 7 m.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt maapealse parkimisena. Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline parkimislahendus maksimaalse suletub brutopinna puhul. Väiksema brutopinnaga hoonete projekteerimisel võib parkimiskohtade arvu vähendada ning vajadusel rajada parkimisalasid ka planeeritud hoonestusalale. Parkimiskorralduse lahendamisel tuleb lähtuda standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud parkimisnormatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv ning parkimiskohad puuetega inimeste sõidukile. Suuremad parklad on soovitatav jagada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks. Transpordimaale parkimist mitte planeerida.

Kõvakattega on lubatud katta ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Jalgratate parkimisalade tarbeks reserveeritud alad on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Jalgrattaparklad ja jalgratate parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“ (vt Lisad).

Sõidukite ja jalakäijate liikumisalad ja -suunad ning juurdepääsud krundile on märgitud põhijoonisele (joonis 4).



Tabel 2. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Ehitise max suletud brutopind	Parkimisnormatiiv	Normatiivne parkimiskohtade arv
50% uus asutus, väikese külastajate arvuga	Äärelinn	3600 m <sup>2</sup>	1/80	45
50% tööstusettevõtte ja ladu		2350 m <sup>2</sup>	1/150	15

## 9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei esine väärtuslikku kõrghaljastust. Väheväärtuslik võsa on planeeritud likvideerida.

Peaaegu pool maa-alast jääb kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse, kuhu ei ole lubatud kõrghaljastust rajada. Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Istutatavate puude ja põõsaste arv, liigid ja asukohad tuleb täpsustada edasise ehitusprojekti mahus. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada, arvestades krundi 10% kõrghaljastuse nõudega.

Põhijoonisel on toodud võimalikud lumeladustamisalad, mille lahendus tuleb täpsustada lõpliku parklate lahendusega. Seejuures tuleb arvestada, et kõrghaljastusega kaetavad alad ei kattuks lumeladustamisaladega.

Krundi piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrguseid läbipaistvaid metallpiirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Tänaväärsetele krundipiiridele piirete paigaldamine ei ole lubatud. Täpsem lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu Linnavalikogu 14. märtsi 2013. a määruses nr 87 „Heakorraeeskiri ja koormise kehtestamine“ sätestatut.

## 10. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr. 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt eeltoodud määrusele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud on rajada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315

„Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ V ja VI kasutusviisiga hooneid, milleks on päevases kasutuses olevad äri- ja büroohooned ning tootmisehitised. Planeeritud hoonete tuleohutusklass on TP2. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning mahud, võib vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitlevatele normidele tulepüsivusklassi vähendada.

## 11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Turu tänava maa-alal on ehitatud välja vee-, kanalisatsiooni-, sademekanaliseerimis- ja soojatransiidid, sidekanaliseerimine ning kõrge- ja madalpinge elektrivõrk. Mööda Turu tänav T55 maaüksust kulgevad planeeringuala ulatuses sidekanaliseerimine, vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning keskpinge kaabel. Turu tn 53 krundile ulatub kagupoolses osas sademeveekanalisatsioon. Ülejäänud olemasolevad tehnovõrgud ning liitumispunktid planeeritava krundil puuduvad.

Planeeritud on liitumine ühisveevõrgi, ühiskanalisatsiooni, sademeveekanalisatsiooni, keskkütte, elektrivõrgu ja telekommunikatsiooniga. Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneeringu koosseisus Turu tn T55 maaüksusele kavandatud tehnovõrkudega, mis käesoleva planeeringu koostamise hetkel on välja ehitamata. Antud võrkudest on lubatud liitumised ka teistele Turu tänav T55 krundiga külgnevatele maaüksustele.

Olemasolevad, varem planeeritud ning käesoleva planeeringuga planeeritud tehnovõrgud on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

### 11.1 Vee- ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on tuginetud Tartu Veevärk AS poolt 17.12.2013 väljastatud tehnilistele tingimustele INF/1515. Planeeringuga on näidatud kaks võimalust veeühenduse saamiseks:

- Turu tänav T55 krundile varem planeeritud tänavatorustike kaudu, mis ühendatakse Turu tänav T53 De 225 veetorustikku;
- planeeritava krundi idapiiri läheduses asuvast Turu tn De 225 veetorustikust.

Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada, et kõik planeeringualale ehitatavad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Tuletõrjeveevarustuse planeerimisel on aluseks EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, mille kohaselt peavad tuletõrjeveega varustatavad hooned paiknema maksimaalselt 100 m kaugusel veevõtukoolest. Lähim olemasolev hüdrant paikneb Turu tänav T53 ja Turu tänav T55 ristmikul asuvas veekaevus. Lisaks on kehtiva Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud hüdrant Turu tänav T51 krundipiirile.



Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulgaks on tulenevalt ligikaudsest maksimaalsest tuletõkkeseptsiooni piirpindalast arvestatud kuni 20 l/s 3 tunni jooksul. Kustutusvee normvooluhulga täpne vajadus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud ehitatavate hoonete mahud ja ehitise kasutamise otstarve.

### 11.2 Kanaliseatsioon ja sademevesi

Olme- ja sademeveekanalisatsiooni planeerimisel on aluseks Tartu Veevärk AS poolt 17.12.2013 väljastatud tehnilised tingimused INF/1515. Planeeringualale kavandatavate hoonete reovee ärajuhtimiseks on näidatud kaks võimalust:

- Turu tänav T55 krundile varem planeeritud kanalisatsioonitorustike kaudu, mis ühendatakse Turu tänav T53 De 600 torustikku;
- planeeritava krundi idapiiri läheduses asuva De 600 kanalisatsiooni kollektori kaudu.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud torustik ühendatud Turu tn 53 krundi kaguservas asuvasse sademeveekaevu, mille kaudu juhitakse kokkukogutav sademevesi Turu tänava De 600 sademeveekollektorisse. Alternatiivseks võimaluseks on ühendada planeeritud torustik Turu tänav T55 krundile varem planeeritud sademeveetorustikuga, mis ühendatakse samuti De 600 kollektoriga. Tehnovõrkude joonisel on näidatud krundisisene sademeveetorustike põhimõtteline lahendus, mis täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist tuleb sademevesi puhastada õlipüüduris. Turu tänav T55 krundi sademevee juhtimiseks sademeveetorustikku tuleb tänavale edasise projekteerimise käigus kavandada restkaevuühendused.

### 11.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ Tartu regiooni poolt 02.12.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 215780. Hoonete planeeritud ligikaudseks võimsuseks on 180 kW.

Planeeringuala varustamiseks elektriga on Turu tn 53 krundile planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp, mille elektritoitega ühendamiseks on näidatud kaks võimalust:

1. Kui reaalsel liitumisel on soovitud peakaitsme suuruseks ca 260A või rohkem, tuleb elektritoide näha ette Kataly 333 alajaamast. Selleks tuleb paigaldada uus madalpingekaabel alajaamast kuni planeeritud liitumiskilbini.
2. Kui liitumisel jääb soovitud peakaitsme suurus alla 260A, nähakse elektritoide ette Turu 51a KK jaotuskilbist.

Mõlema alternatiivi jaoks on näidatud tehnovõrkude joonisel perspektiivsed kaablikoridorid. Krundisisese lahendused antakse hoonete projekteerimisstaadiumis.

Välisvalgustuse planeerimisel on arvestatud kehtiva Turu 49 krundi ja lähiala

detailplaneeringuga, mille kohaselt on tänavavalgustus näidatud Turu tänav T55 teemaa lõunapoolsesse serva. Detailplaneeringuga on näidatud põhimõtteline krundisisene valgustus, mille täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

#### 11.4 Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamiseks on planeeritud liitumine kaugküttevõrguga. Vastavalt AS Fortum Tartu 03.12.2013 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 143/13 on soojatorustiku ühenduspunktiks nähtud ette Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud soojatorustiku lähim lõik.

Planeeritud soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna.

#### 11.5 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on aluseks Elion Ettevõtted AS poolt 29.11.2013 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22006855. Planeeritud hoonete ühendamiseks sidevõrguga tuleb alates Turu tn 47 juures asuvast kaevust nr 2544 kuni planeeritud hooneteni projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimiseks 12-kiuline optiline kaabel. Turu tn 51a juures asuvasse sidekaevu nr 2984 jätta kaablireserv 30 m. Sealt edasi kuni hoonestusalani on planeeritud uus sidekanaliseerimine, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel.

#### 11.6 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelis on toodud Turu tn 53 krundi liitumiseks vajalike planeeringueelsete ja planeeringujärgsete tehnovõrkude kogupikkus. Tabelis ei ole kajastatud Turu tänaval ja Turu tänav T55 maaüksusel olemasolevaid ning varem planeeritud tehnovõrke, mis käesoleva planeeringu koostamise hetkel on välja ehitamata.

**Tabel 3.** Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringueelne	Planeeringujärgne
veetorustik (variant 1)	-	52 m
veetorustik (variant 2)	-	26 m
isevoolne kanalisatsioonitorustik (variant 1)	-	53 m
isevoolne kanalisatsioonitorustik (variant 2)	-	23 m
sademevee kanalisatsioonitorustik (variant 1)	2 m	403 m
sademevee kanalisatsioonitorustik (variant 2)	-	410 m
liiva- ja õlipüüdur	-	1 tk
madalpingekaabel	-	447 m
liitumiskilp	-	1 tk

sidekanalisatsioon	-	60 m
soojatrass	-	108 m

## 12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid ega asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ja miljööväärtuslike hoonestusalade määramiseks. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad keskkonnalube vajavad objektid.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 p 3 kohaselt korraldatakse keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) juhul, kui detailplaneeringuga kavandatav tegevus on sama seaduse § 6 lg 2 tulenevalt eeldatavalt olulise mõjuga. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 1 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust tööstuspiirkonna arendamise korral ja § 15 p 10 kohaselt muu tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Lisaks detailplaneeringu algatamist käsitlevas korralduses toodud eelhindangule võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks, on Tartu linnavalitsus küsinud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle arvamust Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on oma 13.06.2013 kirjas toonud välja seisukoha, millele tuginedes on otsustatud mitte algatada planeeringule KSH-d. Planeerimistegevusega ei kaasne võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid ning kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga tegevus.

Planeeringualale ulatava 110 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis esinevad elektri- ja magnetväljad, mille tugevus sõltub õhuliini pingest ning liini läbiva voolu hulgest. Liini vahetus läheduses on väljade tugevus suurim, vähenedes oluliselt liinist eemaldumisel. Elektromagnetvälja tugevuse piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 21. veebruari 2002. a määrusega nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“. Antud määruse kohaselt ei tohi elektrivälja tugevus ületada 5000 V/m (5kV/m) ning magnetvoo tihedus 100  $\mu$ T (0,1 mT). Elering AS 31.10.2014 kirja põhjal võib järeldada, et planeeringualal levivad mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused jäävad oluliselt alla kehtestatud piirnormide ning ei põhjusta negatiivset mõju inimeste tervisele.

Jäätmete kogumiseks on näidatud põhimõttelised alad kogumismahutite paigutamiseks. Konteinerite eraldamiseks on soovitatav rajada jäätmemajad või ümbritseda need esteetiliselt sobivate piiretega. 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 Linnavolikogu 28. juuni 2012. a määrusele nr 71 „Tartu linna jäätmehoolduseeskiri“.

Parklatesse kogunev sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüduriga.

### 13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringulahenduse kohaselt on arvestatud ehitusalusest pinnast ligikaudu 50% tootmistegevuse ning 50% äritegevuse tarbeks. Hoonete maksimaalseks brutopinnaks on orienteeruvalt arvestatud 5950 m<sup>2</sup>. Suletud brutopinna suurus on lubatud edasise projekteerimise käigus vähendada.

Tabelis 4 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

**Tabel 4.** Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekalle	0-15°
Katusetüüp	Lamekatus, viilkatus, kaldkatus
Katusekatte materjalid	Kivi, plekk, bituumen, teras
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit, klaas, metall
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Ehitiste projekteerimisel tuleb rakendada mahulist liigendamist, et vältida suure monotoonse hoone rajamist. Tänavamiljöo rikastamiseks tuleb Turu tänava poolne hooneosa lahendada peafassaadina ehk esindusliku arhitektuuriga. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Soovitatav on kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiterivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Arhitektuurne projekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada linnaarhitektiga. Suurema kui 1200 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga hoone projekteerimisel, tuleb parima lahenduse saamiseks esitada vähemalt kolm arhitektuurset eskiisi. Arhitektuurikonkursi läbiviimise vajadust planeeritud äri- ja tootmishoonete rajamisel käesoleva planeeringuga ette ei nähta.

## 14. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 5) lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudialad on näidatud planeeringu maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 6).

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Turu tn 53	Turu tn 51a	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed. Teeniva kinnisasja omanik peab vastutama korrashoiu, remondi, uuendamise, tähistamise ja heakorra kulude kandmise eest.
Turu tn 53	Sademevee-kanalisatsiooni valdaja	Sademeveekanaliseerimise valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sademeveekanaliseerimist.
Turu tn 53	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvaid elektrilise ja -rajatise.

## 15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002.

Äri-, büroo- ja tööstuspiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus, mis vähendab sissemurdmiste ja vandaalitsejate riski;
- Sisepääsud krundi territooriumile ja hoonetesse tuleb hoida võimalikult avatuna ning varustada turvaseadmetega, et vähendada sissemurdmiste riski;
- Tootmisotstarbeline territoorium tuleks piirata piirdeaiaga;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;

- Tagada maa-ala korrashoid, mis näitab, et alal on järelevalve ning vähendab seeläbi kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

## **16. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri õhu- ja kaabelliinide kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud sidekommunikatsiooniliinide kaitsevööndis, mis on kooskõlas elektroonilise side seaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud kaugküttetrassi kaitsevööndis, mis on kooskõlas kaugkütteseaduses sätestatuga.

## **17. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseaduse § 3 täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

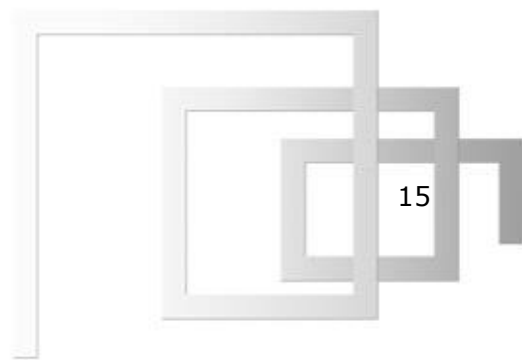
Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tee (kuni krundile sissesõiduni), tänavavalgustuse, sademeveekanaliseerimise ja haljastuse väljaehitamise kohustus on Turu tn 53 krundi igakordsel omanikul, juhul kui omaniku, tehnovõrkude valdajate ja teega piirnevate krundiomanike vahel ei saavutata teistsuguseid, kõiki huvitatud osapooli rahuldavaid kokkuleppeid. Tartu linn ei võta kohustust detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate nimetatud objektide väljaehitamise ja vastavate kulude

kandmise osas.

Krundi omanikul on kohustus ehitada välja krundi teenindavad sisse- ja väljasõiduteed ning parklad.

Liitumine tehnovõrkudega toimub krundi omaniku kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega ning tehnovõrkude väljaehitamine toimub liitumislepingute alusel. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, juhul kui arendaja, tehnovõrkude valdajate ja teiste huvitatud osapoolte vahel ei lepita kokku teisiti. Vastavad kokkulepped sõlmitakse planeeringu kehtestamise eelselt. Hoonete kasutuslubade väljastamise eelduseks on planeeringualal väljaehitatud tehnovõrgud.



## B KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega ning kooskõlastused on toodud tabelis 6.

**Tabel 6.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ kinnistu omanik	Kuupäev	Nõusoleku asukoht	Nimi ja ametinimi
1.	<b>Elering AS</b>	17.05.2013	Eraldi lehtedel, lk 16	Aivar Ilves, liinide käidukorraldaja
Märkused: - Täiendavalt kooskõlastada hoone ja tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS liini kaitsetsooniga.				
2.	<b>Elion Ettevõtted AS</b>	15.01.2014	Eraldi lehtedel, lk 17-18	Kaino Ütt-Ütti
Märkused: -				
3.	<b>Elektrilevi OÜ</b>	28.01.2014	Eraldi lehtedel, lk 19	Eduard Okunev, piirkonna käidukorraldaja
Märkused: - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.				
4.	<b>Tartu Veevärk AS</b>	05.06.2014	Eraldi lehtedel, lk 20. Originaalkooskõlastus lisade kaustas	Peeter Pindma, arendusjuht
Märkused: -				
5.	<b>AS Tartu Keskkatlamaja</b>	11.06.2014	Eraldi lehtedel, lk 21. Originaalkooskõlastus lisade kaustas	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener
Märkused: -				
6.	<b>Lõuna Päästekeskus</b>	30.07.2014	Eraldi lehtedel, lk 21-23. Originaalkooskõlastus lisade kaustas	Pjotr Vorobjov, peainspektor
Märkused:				
7.	<b>Kivi Kinnisvara OÜ</b>	14.05.2014	Eraldi lehtedel, lk 24-25	Ago Luisti, juhataja
Märkused:				