

## **Töö nr DP3619**

**Tartu linn**

# **RINGTEE TN 89, RINGTEE TN 83 JA RAUDTEE TN 114B KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Karbiid OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerijad: **Laura Andla**  
**Valdeko Lukken**

**Tartu  
2020**

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4. Planeeringu lahendus.....	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus .....	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	6
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad .....	10
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	10
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	11
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	12
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	12
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	12
4.13. Planeeringu rakendamise tingimused .....	12
<i>JOONISED</i> .....	14
1. Situatsiooniskeem M1:10 000.....	15
2. Olemasolev olukord M1:1000 .....	16
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:5000 .....	17
4. Eskiisjoonis M1:1000.....	18
4. Illustratsioon .....	19

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

### Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja ärihoonete rajamiseks ning kruntidele juurdepääsu, heakorra, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

### Lähtedokumendid

Tartu Linnavalitsuse 09. juuli 2019 a. korraldus nr 734 „Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-1968, koostatud oktoober 2019. a).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering;
- Laseri ja Raudtee tn rekonstrueerimise eelprojekt (Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 1885);
- Tartu Läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618);
- Raudtee 102 krundi detailplaneering.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 23 ha asub Ränilinna linnaosas.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

**Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed**

<b>Krundi aadress</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Maakasutuse sihtotstarve</b>
Ringtee tn 83	79505:005:0005	36731	elamumaa 100%
Raudtee tn 114b	79505:005:0054	49027	elamumaa 100%
Ringtee tn 89	79301:001:0551	74488	elamumaa 100%
Ringtee tänav T89	79301:001:0550	8008	transpordimaa 100%
Aardla tn 116d	79301:001:0548	1824	elamumaa 100%
Laseri tänav T33	79501:002:0519	10910	transpordimaa 100%
Laseri tänav T35	79501:002:0518	1022	transpordimaa 100%
Raudtee tn 102b	79505:005:0050	2059	elamumaa 100%
Raudtee tn 102c	79505:005:0058	1277	elamumaa 100%

<b>Krundi aadress</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Pindala m<sup>2</sup></b>	<b>Maakasutuse sihtotstarve</b>
Raudtee tn 102	79505:005:0049	2058	elamumaa 100%
Raudtee tn 102d	79505:005:0059	712	elamumaa 100%
Raudtee tn 102e	79301:001:0549	93	elamumaa 100%
Aardla tänav T116	79505:005:0088	1429	transpordimaa 100%

Planeeritav ala on valdavalt hoonestamata. Ala lõunaosas Raudtee tn 102, Raudtee tn 102b ja Raudtee tn 102c kinnistutel asub kolm üksikelamut. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Laseri tänavalt ning Ringtee tänavalt.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Reljeef on kergelt lõuna suunas langev. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66,64 – 72,00 m. Planeeritava maa-ala on valdavalt lage. Väärtuslikku haljastust alal ei leidu. Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu loodus- ega muinsuskaitsealuseid objekte ega mälestisi.

Planeeringuala läbivad sadevee-, kanalisatsiooni ja veetrassid. Planeeringualal asuvatel olemasolevatel üksikelamutel on olemas elektrivarustus ning veevarustus on tagatud puurkaevuga.

### **3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD**

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas, kesklinnast ca 4 km kaugusel. Planeeringualast ca 1 km kaugusel loodes asub Lõunakeskus ning ca 100 m kaugusel kirdes asub Selver. Planeeringualast loodesse ca 100 m kaugusel asub lasteaed Hellik. Planeeringuala piirneb läänes 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega ning alast lõunasse, ala vahetusse lähedusse jääb Tartu-Valga raudtee. Lähim ühistranspordi peatus asub Aardla tänaval (Fi), planeeringualast ca 400 m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad peamiselt korterelamud. Ida osast piirneb planeeringuala üksikelamurajooniga. Kagu ja edela külgedest piirneb planeeringuala hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kruntidega.

Kontaktvööndis asuvad korterelamud on ehitatud erinevatel ajaperioodidel. Planeeringualast põhja jäävad Nõukogude ajal 1970-1980-ndatel aastatel tüüpprojektide alusel ehitatud viiekorruselised korterelamud, mille kõrgus on 16,2 m ning ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 654 – 1417 m<sup>2</sup>. Kortere lamute vahel asuvad maa-alused garaažid. Planeeringualast loodes asuvad osaliselt hoonestatud üksikelamu krundid ning 2017.-2019. aastatel ehitatud kolme- kuni neljakorruselised korterelamud, mille kõrgused jäävad vahemikku 10,3 – 13,4 m ning ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 658,2 – 1303,9 m<sup>2</sup>. Planeeringualast läände jäävad vastavalt kehtiva Raudtee tn 110a krundi detailplaneeringule<sup>1</sup> kolme- kuni neljakorruselised korterelamud. Kortere lamute planeeritud kõrgused jäävad vahemikku 12 – 15 m ning planeeritud ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 667 – 1330 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 02.05.2006 korraldusega nr. 673.

Kontaktvööndi teedevõrgustik ja krundistruktuur pole ühtselt välja kujunenud ega valdavalt korrapärane. Raudtee tn 110a krundi detailplaneeringuga planeeritud teedevõrk ning krundistruktuur on korrapärased. Käesoleva planeeringuga on krundistruktuur ja teedevõrk planeeritud korrapärasena. Laseri tänava ja Raudtee tänava rekonstrueerimiseks on koostatud „Laseri ja Raudtee tn rekonstrueerimise eelprojekt“, koostaja Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 1885 ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ümberehitus on lahendatud projektiga „Tartu Läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt“, koostaja Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618.

Üldplaneering näeb alale ette kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa ning korterelamumaa-ala, korterelamumaa-ala, pere- ja ridaelamumaa-ala, kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa-ala, kaubandus-, teenindus-, büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa-ala, üldkasutatava hoone maa-ala ja haljasala maa-ala. Planeeringuala kirde osasse on ette nähtud keskväljak, mootorsõidukivaba ala. Lisaks on määratud põhi- ja jaotustänavate põhimõtteline paiknemine.

Planeeringuga on ette nähtud edela osasse korterelamud, mis jätkavad Raudtee tn 110a detailplaneeringuga planeeritud korrapärast krundistruktuuri ning on ülemikuks elamualalt kaubandus-, teenindus- ja büroohonete alale.

Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutuse, arhitektuurinõuete ning kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud kehtivast Tartu linna üldplaneeringust ning kontaktaladel asuvast hoonestusest, krundistruktuurist ning maakasutusest.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 3.

## 4. PLANEERINGU LAHENDUS

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ega too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi.

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud 41 krunti –6 korterelamu krunti, 4 elamumaa krunti, 1 ridaelamu krunt, 13 kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa krunti, 1 kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ja üldkasutatava hoone maa krunt, 2 kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ja korterelamumaa krunti, 1 üldkasutatava hoone maa krunt, 1 tankla ja teenindushoone maa krunt, 2 haljasala maa krunti ning 9 transpordimaa krunti.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pindala puhul on arvestatud Tartu linna üldplaneeringuga määratud tihedusindeksit (FAR). Tihedusindeks illustreerib hoone(te) suletud brutopinna suhet krundi pindalasse. Tihedusindeks on sõltuvalt krundist 0,25 kuni 1. Kruntide ehitusõigus on toodud eskiisjoonisel.

Kruntide POS 21 ja POS 22 liitmise korral kehtib liidetavale krundile ehitusõigus, mille kohaselt hoonete suurim lubatud arv krundil on 3, suurim lubatud ehitusalune pindala 3500 m<sup>2</sup>.

Kruntide POS 17, POS 18, POS 19 ja POS 20 liitmise korral kehtib liidetavale krundile ehitusõigus, mille kohaselt hoonete suurim lubatud arv krundil on 4, suurim lubatud ehitusalune pindala 11 400 m<sup>2</sup>.

Maksimaalse korruselisuse määramisel on arvestatud kontaktvööndis asuva hoonestuse kõrgusega. Valdavalt on tegemist madala hoonestusega (kuni neli korrust). Planeeritava keskväljaku ümbrusse on määratud arhitektuursete aktsentide viis korrust.

### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringuga jäetakse võimalus kruntide POS 17-20 ja POS 21-22 ühendada hoonestusalad kruntide liitmisel. Kruntidele POS 17-20 ja POS 21-22 on määratud eraldi tingmäärgiga hoonestusala kruntide liitmise puhul.

Väljaspoole hoonestusalasid on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus.

Planeeritava keskväljakuga piirnevatele ning läheduses asuvatele kruntidele on määratud ühtse tänavafondi loomiseks kohustuslik ehitusjoon.

Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada kohustusliku ehitusjoone, tihedusindeksi, normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

### 4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Ringtee tänavalt ning Laseri tänavalt.

Eskiisjoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Teed, parklad ja invanõuded tuleb täpsustada samuti vastava projektiga.

Kruntide POS 8-11 juurdepääsud on lahendatud kehtiva Raudtee 102 krundi detailplaneeringuga ning Tartu Linnavalitsuse 31.05.2002. a korraldusega nr 2232 „Kinnistu Raudtee 102C jagamisel tekkinud reaalosadele aadressi, reaalosade pindalade suuruse ja katastriüksuse sihtotstarbe määramine“.

Krundisest teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.5) ja normikohane parkimiskohtade arv. Hoonete mahtu saab kavandada selliselt, et tagatud oleks normikohane parkimine. Parklad tuleb haljastusega liigendada. Projekteerimise käigus määrata täpne parkimiskohtade ning korterite arv ja suletud brutopind.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud tabelist 2.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse kõvakatttega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

Eskiisjoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud kruntidele ning võimalike parkimisalade paigutus. Nii autode kui jalgrataste parkimine tuleb kavandada krundisiseselt vastavalt Tartu linna üldplaneeringule. Parkimine on lubatud lahendada hoone mahus, katusel või maa-aluse parkla näol.

**Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus**

Krundi nr	Hoone liik	Suletud brutopind	Parkimis-normatiiv	Parkimis-kohtade arv	Jalgrataste parkimis-normatiiv	Jalgrataste parkimis-kohtade arv
1	Korterelamu	1800	1/50	36	1/40	45
2	Korterelamu	1800	1/50	36	1/40	45
3	Asutus	2145	1/60	36	1/100	21
4	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
5	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53

<b>Krundi nr</b>	<b>Hoone liik</b>	<b>Suletud brutopind</b>	<b>Parkimis-normatiiv</b>	<b>Parkimis-kohtade arv</b>	<b>Jalgrataste parkimis-normatiiv</b>	<b>Jalgrataste parkimis-kohtade arv</b>
6	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
7	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
8	Eramu	1 eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	2	-	-
9	Eramu	1 eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	2	-	-
10	Eramu	1 eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	2	-	-
11	Eramu	1 eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	2	-	-
13	Ridaelamu	6 ridaelamu boksi	1,5 parkimiskohta ridaelamu kohta	9	2 kohta ridaelamu kohta	18
14	Asutus	4500	1/60	75	1/100	45
15	Asutus	4100	1/60	68	1/100	41
16	Asutus	4300	1/60	72	1/100	43
17	Asutus	1200	1/60	20	1/100	12
	Ladu	1200	1/150	8	1/200	6
	Kauplus	2400	1/50	49	1/150	16
18	Asutus	1200	1/60	20	1/100	12
	Ladu	1200	1/150	8	1/200	6
	Kauplus	2400	1/50	49	1/150	16
19	Asutus	1700	1/60	28	1/100	17
	Ladu	1700	1/150	11	1/200	9
	Kauplus	3400	1/50	68	1/150	23
20	Asutus	1400	1/60	24	1/100	14
	Ladu	1400	1/150	9	1/200	7
	Kauplus	2830	1/50	56	1/150	19
21	Asutus	2600	1/60	43	1/100	26
22	Asutus	4240	1/60	70	1/100	42
23	Asutus	960	1/60	16	1/100	10
	Ladu	3840	1/150	26	1/200	19
	Kauplus	4800	1/50	96	1/150	32
24	Asutus	5750	1/60	96	1/100	58
25	Asutus	1950	1/60	32	1/100	20
26	Spordisaal	2750	1/40	69	1/5 üheagse küllastaja kohta	10
	Asutus	4180	1/60	70	1/100	42
27	Asutus	1000	1/60	17	1/100	10
	Korterelamu	3000	1/50	60	1/40	75
28	Lasteaed	1825	1/200	9	1/5 töötaja kohta	6

<b>Krundi nr</b>	<b>Hoone liik</b>	<b>Suletud brutopind</b>	<b>Parkimis-normatiiv</b>	<b>Parkimis-kohtade arv</b>	<b>Jalgrataste parkimis-normatiiv</b>	<b>Jalgrataste parkimis-kohtade arv</b>
<b>29</b>	Restoran, kohvik jm toitlustus-ettevõtte	700	1/120	6	1/50	14
	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
<b>26</b>	Tankla kauplusega	300	1/20	15	-	-

Erinevate liikumisviiside kättesaadavust ja kasutust mõjutab planeeringuala asukoht Tartu linna piiril, planeeringuala läheduses paiknevad tõmbekeskused ja sellest tulenevad igapäevaste regulaarsete liikumiste pikkused. Planeeringuala hoonestus kavandatakse mitmekesisiste funktsioonidega – piirkonda rajatakse nii eluruume; kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid ning üldkasutatavaid hooneid. Erineva funktsiooniga hoonete rajamine võimaldab vähendada piirkonna elanike ja seal töötavate inimeste igapäevast liikumisvajadust ning liikumiste pikkuseid, mis omakorda vähendab autokasutuse tõenäosust ning suurendab jalgsi- ja jalgrataste kasutamist igapäevases liikuvuses.

Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest. Sellest tulenevalt kavandatakse planeeringualale eraldatud liiklusruum jalakäijatele ja jalgratturitele. Lõikudes, mille äärde on koondunud suurema mahuga ja liikumisi genereeriv hoonestus, kavandatakse jalgrattaliiklus eraldiseisvalt jalakäijatest. Sel teel tagatakse jalgratturitele kiirem ühenduskiirus ja väheneb konfliktide võimalus jalakäijatega. Kavandatavad jalgrattateed ühendatakse Tartu linna ja selle lähiümbruse jalgrattateede võrgustikuga, mis tagab võimaluse katkestuseta liikumisvõimalused linna olulisimate tõmbekeskustega ja kesklinnaga. Hoonestuse ja tänavavõrgu tervikliku kavandamisega, sealjuures liiklusest eraldatud jalgrattateede rajamisega luuakse võimalused jalgrattakasutuse suurendamiseks. Jalgratta kasutuse atraktiivsus on suurim kuni 5 km pikkuste liikumiste puhul. Tartu kesklinna jääb planeeringualast täpselt sobivale kaugusele.

Jalgrataste parkimine kavandatakse Ränlinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piirivahelise ala) üldplaneeringus määratletud mahus hoonestuse pinda ning peauste äärde katuse alla. See võimaldab hoida jalgrattaid turvaliselt ning kuivas keskkonnas suurendades jalgrattakasutuse atraktiivsust. Koostöös Tartu linnavalitsusega tuleks kavandada Tartu linna rattaringluse üks parkla ka uuringualale.

Planeeringuala lähisteles jääb Fi peatus, mida läbivad liinid 1, 6, 9, 9A ja 11. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda 13 minutilise sõiduaja jooksul Tartu kesklinna. Samuti on võimalik ümberistumiseta jõuda enamike oluliste tõmbekeskusteni. Ühistranspordi kättesaadavus ja ühendusaeg tagavad, et autoliiklus ei taga peamiste ühenduste puhul olulist ajalist eelist. Seega on olemasolev bussiühendus piisavalt atraktiivne, et ei tekiks vajadust autokasutuse järele.

Autoliiklusele tagatakse ühendus planeeringuala hoonetele ning kavandatakse parkimiskohtade maht ja paigutus tulenevalt Ränlinna linnaosa üldplaneeringust. Parkimine kavandatakse krundile ning äripindade pakkumise ja elanike parkimine kavandatakse viisil, mis välistab parkimise planeeringuala tänavatel, kus see takistaks liiklust ja halvendaks



liiklusohutust. Parkimise paigutamisel on eelistatud lahendused, mis väldivad suurte, liigendamata avaparklate kujunemist.

Tulenevalt detailplaneeringuala hoonestuse funktsionaalsusest ning prognoositavast liikuvusest planeeringualale ja planeeringualalt välja lisandub hommikul tiptunnil alaga piirnevatele tänavatele kokku 70 sõidukit. Neist 17 liigub suunaga planeeringualale ning 53 planeeringualalt välja. Õhtusel tiptunnil lisandub detailplaneeringu realiseerumisel planeeringualaga piirnevatele tänavatele kokku 71 sõidukit, millest 48 liigub suunaga planeeringualale ja 23 välja. Tiptunnivälisel perioodil on lisanduva liikluse maht väiksem. Arvestades planeeringualaga piirnevate tänavate olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust, detailplaneeringu realiseerimine liiklusprobleeme kaasa ei too.

Tiptunni liik	Kellaeg	Sisse	K	Välja	K
Hommikune	07:30 - 08:30	17	0.1	53	0.3
Õhtune	16:30 - 17:30	48	0.2	23	0.1

\* K – genereeritu liiklust (sõidukit) ühe normatiivse parkimiskoha kohta.

Kokkuvõtvalt tagavad planeeringuala hoonestuse funktsionaalne mitmekesisus, hea ühistranspordi kättesaadavus ja jalgrattaga liikumise head tingimused linna üldiste arengueesmärkide täitmise. Kavandatud hoonestus ja peamiste tõmbekeskuste paiknemine planeeringuala suhtes suurendavad jalgsi ja jalgratastel liikumise ning ühistranspordi tõenäosust ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses.

#### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringuga on kavandatud haljasala maa (POS 30, POS 31), mis läbib planeeringuala ühendades planeeritava keskväljaku (POS 30) olemasoleva ning säiliva rohealaga. Haljasala maa kavandamisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust, mille kohaselt on planeeritud haljasala näol tegemist rohevõrgustiku lisakoridoriga. Haljasala maaga piirnevatel kruntidel (POS 1-3, POS 14-16) kavandada haljastust selliselt, et see laiendab pargiala. Haljasala projekteerimisel arvestada võimalusega rajada alale liigvee ärajuhtimise lahendamiseks viibetiike.

Haljasala maa krundile kavandatakse rekreatiivne kasutus. Kogu haljasala ning keskväljaku piirkond on soovituslik lahendada ühe projektiga, et tekiks ühtne ning seotud avalik ruum. Eskiisjoonisele on punase katkendjoonega kantud olulisemad kergliiklejate sõlmpunktid.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on minimaalseks haljastuse osakaaluks määratud kruntidel POS 3 ja POS 14-16 25%, millest vähemalt 15% moodustab kõrghaljastus; POS 1-2, POS 4-7 ja POS 13 iga hoonealuse ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m<sup>2</sup> haljastust, millest vähemalt 10% moodustab kõrghaljastus; POS 17-26 15%, millest vähemalt 7% moodustab kõrghaljastus; POS 27 ja POS 29 25%, millest vähemalt 15% moodustab kõrghaljastus; POS 28 20%, millest vähemalt 10% moodustab kõrghaljastus.

Kruntidele POS 1-2 ja POS 4-7 on planeeritud rajada mänguväljak, mille soovituslik asukoht on näidatud eskiisjoonisel.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Avalik pakendite kogumise koht on planeeritud krundile POS 23. Mahutite täpne asukoht panna paika edasise projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

#### **4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

#### **4.7. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit.

#### **4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Lahendatakse edasise planeerimise käigus.

#### **4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Krundile POS 33 on planeeritud tankla. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005.a määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” on § 12 välja toodud kütuse ja keemiatoodete ladustamise juhud, mille korral peab andma keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnangu. Tankla rajamist punktides välja toodud pole, kuid on välja toodud vähemalt 10 000 m<sup>3</sup> mahutavusega ehitise või ehitiste rajamine nafta, naftakeemia- või keemiatoodete ladustamiseks, mida võib mõju hindamise osas analoogina kasutada. Eeldatavalt olulise mõju kaalumise alampiir algab 10 000 m<sup>3</sup> naftatoodete kogusest. POS 33 kinnistu suurus (1824 m<sup>2</sup>) ei võimalda nii suuremahulist kütusehoidmist. Eelnevast võib järeldada, et tankla rajamisega ei kaasne olulist koondmõju ohtlike veostega raudteel.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad Tartu-Valga raudtee ning Tartu – Võru – Luhamaa maantee. Vastavalt Tartu linna mürakaardile (koostaja Hendrikson & Ko, 10.04.2017) jääb raudteelt ning maanteelt tulev müra normide piiridesse. Suuremas osas jääb planeeringualale ulatuv raudteelt tulev müratase vahemikku 40-45 dB ning osaliselt jääb müratase alla 40 dB. Planeeritud äri- ja kaubandushoonete juures on maantee müratase valdavalt 50-55 dB. Planeeritavatel korterelamukrundidel jääb maantee müratase vahemikku 40-45 dB.

Projekteeritavate hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmining ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

Sademeveesüsteemide planeerimisel tuleb muuhulgas arvestada üleujutusi ja võimalike reostusi leevendavate lahendustega nagu imbkaevud, vett läbilaskvad katendid, taimestikkattega ribad, viibekraavid, imbakraavid, imbväljakud, puhveralad, viibetiigid ja vihmaaiad.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

#### **4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

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 arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

#### **4.11. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide vajaduse määramine lahendatakse edasise planeerimise käigus.

#### **4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

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

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 ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

#### **4.14. Planeeringu rakendamise tingimused**

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

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga on ette nähtud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntidest osa maa-ala eraldamine avalikult kasutatava tänavamaa, koolieelsete lasteasutuste maa, linnaväljaku maa ja haljasala maa kruntide moodustamiseks ja väljaehitamiseks ning pärast välja ehitamist Tartu linnale tasuta üleandmiseks.

Planeeringualale kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa, koolieelsete lasteasutuste maa, linnaväljaku maa ja haljasala maa kruntide moodustamine, väljaehitamine ning pärast väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmine, välja arvatud juhul kui antakse piisavad tagatised väljaehitamisekohustuse täitmiseks.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamine. Kruntide ehitusõiguse ja muud eelpool nimetatud rajatised realiseerivad kruntide omanikud.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus üldplaneeringukohaste arengualade kaupa, sh keskväljaku projekteerimiseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised eeldused:

1. Arendaja finantseerib põhimõttel 50:50 Kogujatee 3 väljaehitamist lõigus Aardla tänav T116 lõpust kuni Raudtee tänavani, sealhulgas ringristmikud ja ühendus Maanteeameti poolt rajatava Kogujatee 2-ga kokku viimiseks (Raudtee tänaval).
2. Arendaja ehitab enda kulul välja Tartu linnale kuuluva tänavamaa aadressiga Laseri tänav T33 (POS 37) ringristmikust kuni Laseri tänavani. Lisaks ühenduse Laseri tänav T33 ja Tartu linna poolt rajatava Laseri tänava vahele.
3. Arendaja pindab freesasfaltiga enda kulul Laseri tänava lõpu kuni Raudtee tänava ringristmikuni (Kogujatee 3).
4. Planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on:
  - 4.1. POS 28 planeeritud hoonete rajamiseks piisab olemasolevast tänavavõrgust.
  - 4.2. POS 21, 22, 23, 24 planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on punktid 1 ja 3.
  - 4.3. POS 25, 26, 27, 29 planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on punktid 1 ja 3 ning POS 34 tänavamaa väljaehitamine.
  - 4.4. POS 16, 15, 14, 3, 2, 1, 17, 18 planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on punktid 1-3.
  - 4.5. POS 20 planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on punkt 1-3 ning POS 38 tänavamaa väljaehitamine.
  - 4.6. POS 13 ja 19 planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on punktid 1-3 ning POS 39 tänavamaa väljaehitamine.
  - 4.7. POS 4, 5, 6, 7 ja 8 planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on punktid 1-3 ning POS 40 tänavamaa väljaehitamine.

## ***JOONISED***