

Töö nr: DP-29/09-2014

## **Turu tn 50 krundi detailplaneering**

**Asukoht:**

Turu tn 50, Tartu linn, Tartumaa

**Huvitatud isikud:**

Autounion OÜ

Kukkel OÜ

**Planeerija:**

Liis Alver

Tartu 2016

## 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, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted                                       | 7  |
| 10.  | Ehitistevahelised kujad  | 8  |
| 11.  | Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad  | 9  |
| 11.1 | Vee- ja tuletõrjerveevarustus  | 9  |
| 11.2 | Kanaliseatsioon ja sademevesi  | 9  |
| 11.3 | Elektrivarustus  | 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   | 11 |
| 14.  | Servituutide vajaduse määramine  | 12 |
| 15.  | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused   | 12 |
| 16.  | Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus | 13 |
| 17.  | Planeeringu elluviimise võimalused   | 13 |
| B    | KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE  | 14 |
| C    | JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRNEERIVAD MATERJALID  | 15 |
|      | Situatsiooniskeem  | 16 |
|      | Olemasolev olukord   | 17 |
|      | Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed   | 18 |
|      | Põhijoonis   | 19 |
|      | Tehnovõrgud  | 20 |
|      | Maakasutus ja kitsendused  | 21 |
|      | Illustratsioon   | 22 |

## A SELETUSKIRI

---

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 03.12.2013 korraldus nr 1230 „Turu tn 50 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev krunt kolmeks ning määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääs kruntidele, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Turu tn 50 krundi sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa. Tartu linna üldplaneeringu järgi on krundi planeeritud maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa. Detailplaneeringuga planeeritud kruntide maakasutuse sihtotstarve on äri- ja tootmismaa. Tartu Linnavalitsuse hinnangul ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muudatusega, millest tulenevalt on detailplaneering kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Geotar (reg nr: 10152627, litsents: 453 MA), töö nr MA 6236 (23.09.2014).

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06.01.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrusega nr 7 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 293 kehtestatud Turu tn 56 krundi detailplaneering.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas Ropka tööstuspiirkonnas. Planeeritava Turu tn 50 krundi (k/ü 79511:008:0004) pindala on 12357 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.

Olemasolev hoonestus ning oluline kõrghaljastus puudub. Alal kasvavad mõningad väheväärtuslikud puud ja põõsad.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik planeeringualaga põhja suunas piirnevalt Kaupmehe tänavalt.

Planeeringuala on mõjutatud idasuunas asuvast soisest Emajõe lammialast. Krundi reljeef on kaldega lammiala suunas ning jääb suurvee perioodil üleujutatava ala piiridesse. Maa-ala pinnast on ehitustingimuste parandamiseks varasemalt täidetud ning tõstetud ca 1 m võrra.

Kõrguste vahemik planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2,5 m (absoluutkõrgused 32.80–34.50 m).

Olemasolevad liitumispunktid tehnovõrkudega Turu tn 50 krundil puuduvad. Planeeringualast kagu ja lõuna suunas asuvad alajaamad, mille vahelised keskpinge maakaablid kulgevad üle Turu tn 50 krundi kaguserva. Maakaabelliinide kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool liini telge. Paralleelselt planeeringuala läänepiiriga kulgeb 110 kV kõrgepinge õhuliin, mille 25 m laiune kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

Piki Kaupmehe tänava koridori kulgevad vee-, kanalisatsiooni-, sademevee kanalisatsiooni ja drenaažitorustikud ning elektri- ja sidekaablid, mille kaudu nähakse ette planeeritud kruntide liitumine tehnovõrkudega.

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, mille hulgas on nii hoonestatud kui hoonestamata maaüksuseid. Turu tn 50 krundile planeeritakse samuti äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid, millega jätkatakse piirkonnale omaste ja väljakujunenud tegevuste ja funktsioonidega.

Lõunast piirneb planeeringuala Tartu vangla territooriumiga, põhjast Kaupmehe tänava ja Ropka tööstuspargi maadega, idast Tartu linnale kuuluva tootmismaaga ning läänest Turu tänavaga.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

| Tunnus                              | Katastriüksuse sihtotstarve |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Turu tn 52 (k/ü 79511:008:0032)     | 100% tootmismaa             |
| Turu tn 54 (k/ü 79511:008:0003)     | 100% tootmismaa             |
| Turu tn 56 (k/ü 79511:008:0001)     | 100% riigikaitsemaa         |
| Turu tänav T53 (k/ü 79511:007:0082) | 100% transpordimaa          |
| Turu tänav T48 (k/ü 79511:008:0006) | 100% transpordimaa          |

Kontaktvööndi olemasolevad äri- ja tootmishooned on erineva ehitisealuse pindala ja kõrgusega ning arhitektuursete lahendustena on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning esindatud on mitmekesine välisviimistlusmaterjalide rakendamine. Planeeringualast lääne- ja põhjasuunas on kehtestatud detailplaneeringuid, millega planeeritud äri- ja tootmissihtotstarbeliste kruntide suurused ja ehitisealused pindalad varieeruvad suuresti (ca 0,15–2 ha) ning planeeritud hoonete lubatud suhtelised kõrgused jäävad vahemikku 5-12 m. Arvestades olemasoleva ja varasemalt planeeritud situatsiooniga on käesoleva planeeringuga planeeritud hoonestus keskkonda sobilik.

Planeeringuala piirneb vahetus naabruses tiheda liikluskoormusega Turu tänavaga, mille kaudu on hea ühendus kesklinna ning Ringtee tänavaga. Juurdepääs planeeringualale on nii sõidukitele kui kergliiklejatele võimalik Kaupmehe tänava kaudu. Planeeringuala vahetus läheduses, Turu tänaval, asuvad linnaliinide bussipeatused.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## 5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva maaüksuse jagamine kolmeks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks. Maakasutuse koondtabel planeeritud kruntide andmetega on toodud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 6).

## 6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel (joonis 4) toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus. Detailplaneeringuga on lubatud hoone  $\pm 0.00$  sidumine absoluutkõrgusel 34.20...34.70.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on tulenevalt määrusest „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

- 12130 - toitlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12310 – kaubandushooned
- 12330 – teenindushoone
- 12332 – sõidukite teeninduse hoone
- 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 püstitamise keelatud, kuid lubatud on maapealsete mahuliste rajatiste (nt prügikonteinereid ümbritsevad piirded või jäätmemajad, varikatusega jalgrattahoidlad jms) rajamine. Turu tn 56 krundil asuva vangla olemasolevatele põhjapoolsetele piiretele lähemale kui 10 m on julgeoleku huvides rajatiste rajamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tartu Vangla esitatud tingimustega, mille kohaselt ei ole

lubatud rajatavate hoonete vanglapoolsetele külgedele projekteerida aknaid ja uksi. Lisaks peab olema piiretega takistatud juurdepääs vanglaga piirnevatele krundipiiridele. Antud soovidest lähtuvalt on planeeritud ka planeeringuala maakasutus. Kavandatavad hoonestusalad on planeeritud vanglale lähemale ning liikluspinnad ja hoonetesse sissepääsud vanglast kaugemale. Selline ruumijaotus võimaldab kõige optimaalsemalt kasutada krundipinda ning takistada juurdepääsu vangla piireteni.

Krundile POS 1 ulatub kõrgepingeliini kaitsevöönd, mis kitsendab oluliselt maa-ala maakasutust. Võrguvaldaja loal on hoonestusala planeeritud elektriliini kaitsevööndisse, ca 15 m kaugusele liini teljest.

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

Juurdepääs planeeringualale on Kaupmehe tänava kaudu, kus on nõuetekohaselt ehitatud välja 7 m laiune sõidutee ning 3 m ja 2 m laiused kõnniteed.

Igale krundile on planeeritud eraldi juurdepääs. Juurdepääsude planeerimisel on arvestatud olemasolevate tänavavalgustuslampide asukohtadega. Planeeritud kruntidele juurdepääsude projekteerimisel tuleb Kaupmehe tänava äärne kergliiklustee lahendada sissesõitudel katkematuna.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele maapealse parkimisena. Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline parkimislahendus maksimaalse suletud brutopinna puhul. Lubatud on parkimisalade rajamine hoone mahus. Väiksema brutopinnaga hoonete projekteerimisel võib parkimiskohtade arvu vähendada, lähtudes standardis EVS 843:2003 „Linnatänavad“ toodud parkimismääratustest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv ning parkimiskohad puuetega inimeste sõidukile. Suuremad parklad on soovitatav jagada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks.

**Tabel 2.** Parkimiskohtade arvutus

| Krundi nr | Ehitise liik                               | Ehitise asukoht | Ehitise max suletud brutopind | Sõiduautode parkimis-normatiiv/kohtade arv | Jalgrataste parkimis-normatiiv/kohtade arv |
|-----------|--|-----------------|-------------------------------|--|--|
| POS 1     | 60% uus asutus, väikese külastajate arvuga | Äärelinn        | 2160 m <sup>2</sup>           | 1/80<br>27 kohta                           | 1/200<br>18 kohta                          |
|           | 40% tööstusettevõtte ja ladu               |                 | 1440 m <sup>2</sup>           | 1/150<br>10 kohta                          |  |
| POS 2     | 40% uus asutus, väikese külastajate arvuga | Äärelinn        | 1440 m <sup>2</sup>           | 1/80<br>18 kohta                           | 1/200<br>18 kohta                          |
|           | 60% tööstusettevõtte ja ladu               |                 | 2160 m <sup>2</sup>           | 1/150<br>14 kohta                          |  |

| Krundi nr | Ehitise liik                               | Ehitise asukoht | Ehitise max suletud brutopind | Sõiduautode parkimis-normatiiv/kohtade arv | Jalgrataste parkimis-normatiiv/kohtade arv |
|-----------|--|-----------------|-------------------------------|--|--|
| POS 3     | 50% uus asutus, väikese külastajate arvuga | Äärelinn        | 1600 m <sup>2</sup>           | 1/80<br>20 kohta                           | 1/200<br>16 kohta                          |
|           | 50% tööstusettevõtte ja ladu               |                 | 1600 m <sup>2</sup>           | 1/150<br>10 kohta                          |  |

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

Jalgrataste põhimõtteline parkimine on lahendatud põhijoonisel (joonis 4). Tabelis 2 on toodud lubatud maksimaalsest suletud brutopinnast tulenev normatiivne kohtade arv. Jalgrattaparklate täpne lahendus ja parkimiskohtade arv lahendatakse edasisel projekteerimisel. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“ (vt Lisad).

Juurdepääsud krundile, sõidukite ja jalakäijate liikumissuunad, veoautode liikumistrajektorid ja pöörderaadiused ning parklate põhimõtteline lahendus on märgitud põhijoonisele (joonis 4).

## 9. Haljastuse, vertikaalplaneerimise ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei esine väärtuslikku kõrghaljastust. Krundi erinevates osades kasvavad üksikud väheväärtuslikud puud ja põõsad on planeeritud likvideerida. Kaupmehe tänava lõunapoolsesse serva on varasemalt istutatud mägimännid, millest kuuluvad likvideerimisele isendid, mis jäävad planeeritud juurdepääsuteedega kohakuti. Planeeritud kruntide ja Kaupmehe tänava vaheline haljasala tuleb planeeritava krundi igakordsel omanikul korrastada ning haljastada.

Planeeritud haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Istutatavate puude ja põõsaste asukohad, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise ehitusprojekti mahus. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada ning vähemalt 10% krundi pinnast tuleb kõrghaljastada (POS 1 – 424 m<sup>2</sup>, POS 2 – 405 m<sup>2</sup>, POS 3 – 405 m<sup>2</sup>). Põhijoonisel planeeritud kõrghaljastusega tähistatud alad vastavad oma pindalalt ettenähtud nõudele. Krundile POS 1 ulatava kõrgepingeliini kaitsevööndisse on lubatud istutada kuni 4 m kõrguseks kasvavaid puuliike. Planeeritud hoonestusala ja vangla territooriumi vahelisele alale on puude ja põõsaste istutamine keelatud.

Planeeringuala asub Emajõe lammil ning jääb suurvee perioodil üleujutatavale alale. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb hoonete kavandamisel lammile arvestada kõrgveepiiriga absoluutkõrgusel 34.00 m. Sellest tulenevalt on ette nähtud olemasoleva maapinna tõstmise kogu planeeringuala ulatuses absoluutkõrguseni 34.00 m, et vähendada üleujutuse ohtu ning

parandada ehitustingimusi. Planeeringualaga piirnevatel aladel on maapind madalam. Lõunast piirneva Turu tn 56 krundi ning põhjast piirneva Kaupmehe tänava vahelisel alal on olemas nõvad. Kehtiva Turu tn 56 krundi detailplaneeringuga on planeeritud maapinna kõrguseks vähemalt 33.25 m ning hoone +/- 0.00 sidumine vähemalt 34.00.

Takistamaks sademevee valgumist naaberkruntidele tuleb planeeritud kruntide külgedele, mis piirnevad naaberkruntidega, mille maapind on madalam planeeritud kruntide maapinnast, rajada sademevee kokkukogumiseks nõvad. Alternatiivne võimalus on tugimüüride rajamine. Sellisel juhul tuleb krundisisest sademevesi immutada või kokku koguda ning suunata sademeveekanaliseerimisele.

Põhijoonisel näidatud maapinna vertikaallahendus on põhimõtteline ning see tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Põhijoonisel on toodud põhimõttelised lumeladustamisalad, mille asukohad tuleb täpsustada lõpliku parklate lahendusega. Seejuures tuleb arvestada, et kõrghaljastusega kaetavad alad ei kattuks lumeladustamisaladega. Kõrgepingeliini kaitsevööndisse on lubatud kuhjata kuni 4 m kõrguseid lumevalle. Elektriinide teljele lähemale kui 8 m on lubatud lumevallide kõrgus kuni 2 m.

Krundipiiridele on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrguseid läbipaistvaid piirdeaedu (nt võrkpiire jms). Krundil POS 1 ei ole Turu tänavaga piirnevale krundipiirile aiapiirete rajamine soovitatav. Täpsem lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

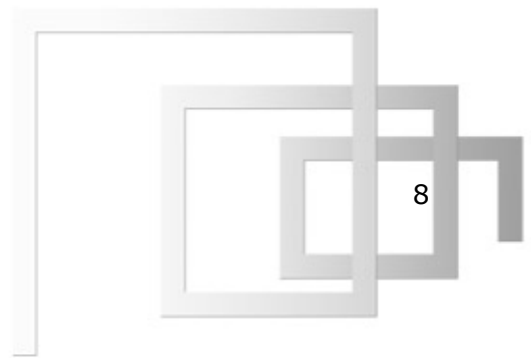
Turu tn 56 krundil asuva vangla suunas peab planeeritud kruntide kaudu olema takistatud ligipääs vangla piirete ja hooneteni. Selleks tuleb vanglaga piirnevatele krundipiiridele rajada võrkpiire ning lisaks projekteerida vähemalt 5 m kaugusele krundipiirist 2 m kõrgused piirded ning ühendada kavandatavate hoonetega. Põhijoonisel on tähistatud planeeritud vanglapoolsed piirded ning ala, kuhu peab olema takistatud juurdepääs (v.a krundi omanik või valdaja). Täpne piirete lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linnas kehtivat heakorraeeskirja.

## 10. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest. 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 V ja VI kasutusviisiga hooneid, mille hulka kuuluvad päevases kasutuses olevad büroo- ja administratiivhooned ning tööstus- ja tootmisehitised. Arvestades suurima lubatud ehitusõiguse ja hoonete kasutusviisiga, on planeeritud hoonete tulepüsivusklass TP2. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve, kõrgused ning mahud, võib vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitlevatele normidele tulepüsivusklassi vähendada.





## 11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ning nende liitumispunktid. Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, kanalisatsiooni-, sademekanalisatsiooni- ja soojatransside ning side- ja elektriühenduse lahendus.

### 11.1 Vee- ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on tuginetud Tartu Veevärk AS poolt 29.10.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele INF/996. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendus Kaupmehe tn De 160 PE veetorustikust. Edasisel projekteerimisel arvestada, et kõik samal krundil asuvad hooned tuleb veega varustamiseks ühendada ühe veeühenduse ja veemöödusõlmega.

Tuletõrjerveevarustuse planeerimisel on aluseks EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, mille kohaselt peavad tuletõrjiveega varustatavad hooned paiknema maksimaalselt 100 m kaugusel veevõtukohast. Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Kaupmehe tänaval, mille abil lahendatakse planeeritud kruntide tuletõrje veevarustus.

Ühe tulekahju väliskustutusvee normvooluhulgaks on tulenevalt ligikaudsest maksimaalsest tuletõkkeseksiooni 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 Kanalisatsioon ja sademevesi

Reovee- ja sademevee kanalisatsiooni planeerimisel on aluseks Tartu Veevärk AS 29.10.2014 väljastatud tehnilised tingimused INF/996.

Reovee ärajuhtimiseks on igale krundile planeeritud eraldi ühendus Kaupmehe tänaval asuvasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku De 315.

Sademevee eesvooluks on Kaupmehe tänava ja planeeritud kruntide vahelisel alal asuv sademeveetorustik De 600. Katustelt ja parklatest kokkukogutav sademevesi tuleb enne eesvoolu juhtimist puhastada I klassi õli- ja liivapüüduris. Kuna planeeringuala olemasolev ja planeeritud maapind on kõrgem, võrreldes Turu tn 56 krundi maapinnaga, tuleb naaberkinnistule valguga sademevee takistamiseks ühtlustada naaberkruntide vahelisi maapinna kallakuid ning vajadusel rajada planeeritud kruntidele täiendav krundisisene drenaaž.

Pikaaegselt kestvate vihmaperioodide aegse sademevee vooluhulga ühtlustamiseks ja üleujutuste vältimiseks tuleb võtta kasutusele meetmed kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks, et kompenseerida vooluhulga ja eesvoolu vastuvõtuvõime erinevusi. Selleks tuleb vajadusel edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud täpne täisehituse osakaal ning parklate suurus, näha ette kinnistusest ühtlustusmahutite paigaldamine. Sademevee ärajuhtimise lahendus (s.h sademevee hulga arvutus ning ühtlustusmahuti suurus) tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

### 11.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ 15.10.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 224656. Kruntide elektriühendused on planeeritud 0,4 kV maakaablitega Vangla

59 alajaamast. Liitumis- ja jaotuskilbid on näidatud Kaupmehe tänava äärsetele krundipiiridele.

Planeeringuala POS 3 krundi läbivatele keskpingekaablitele ning Turu tn 52 maaüksust läbivale madalpingekaablile on ette nähtud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

#### 11.4 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks on AS Tartu Keskkatlamaja väljastanud 22.10.2014 tehnilised tingimused nr 130/14. Igale krundile on planeeritud haruühendus Kaupmehe tn DN150 peatorustikult. Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna ning haruühendustele näha ette sulgarmatuur.

Alternatiivse võimalusena on lubatud kasutada lokaalset kütet (nt õhksoojuspumbad) ja taastuvenergiat (nt päikeseenergia). Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

#### 11.5 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud AS Eesti Telekom poolt 13.10.2014 väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 23335212. Piki Kaupmehe tänava maa-ala kulgeb olemasolev kaablikanaliseerimine, millelt on igale krundile planeeritud eraldi kaablikanali ühendus. 4-kiulised optilised kaablid tuleb paigaldada alates Tehnika tn 12 kinnistu juures asuvast sidekaevust 4616 (ca 80 m kaugusel planeeringualast).

#### 11.6 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelis (tabel 3) on toodud planeeritud kruntide liitumiseks vajalike tehnovõrkude ligikaudne kogupikkus.

**Tabel 3.** Tehnovõrkude koondtabel

| Tehnovõrk                         | Planeeringueelne | Planeeringujärgne |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| veetorustik                       | -                | 158 m             |
| isevoolne kanalisatsioonitorustik | -                | 157 m             |
| sademekanaliseerimise torustik    | -                | 200 m             |
| liiva- ja õlipüüdur               | -                | 3 tk              |
| sademevee ühtlustusmahuti         | -                | 3 tk              |
| keskpingekaabel                   | 96 m             | 96 m              |
| madalpingekaabel                  | -                | 279 m             |
| liitumiskilp                      | -                | 2 tk              |
| sidekanaliseerimine               | -                | 111 m             |
| soojatross                        | -                | 335 m             |

## 12. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte, kaitsealuste liikide elupaiku, kultuurimälestisi, loodusvarasid, 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.

Detailplaneeringu algatamise eelselt on kaalutud keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust, kuna tegemist on tööstuspiirkonna arendamisega. Planeeritava tegevuse võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on koostatud eelhindang, mis on toodud detailplaneeringu algatamise korralduses. Tartu Linnavalitsus ja Keskkonnamet on jõudnud järeldusele, et planeeritud tegevusega ei kaasne võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid ning kavandatav tegevus ei ole KeHJS mõistes olulise keskkonnamõjuga.

Planeeritavale krundile POS 1 ulatuva 110 kV kõrgepingeliini kaitsevööndis esinevad elektri- ja magnetväljad, mille tugevus sõltub õhuliini pingest ning liini läbiva voolu hulgast. 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 määrase kohaselt ei tohi elektrivälja tugevus ületada 5000 V/m (5kV/m) ning magnetvoo tihedus 100  $\mu$ T (0,1 mT). Elering AS on maaomanikele koostanud infobrošüüri, milles toodud info kohaselt on elektromagnetväljad tugevaimad liini vahetus läheduses, vähenedes oluliselt linist eemaldumisel. 110 kV liini magnetvälja tugevus on 1 m kõrgusel maapinnast ja 15 m kaugusel (POS 1 krundi planeeritud hoonestusala kaugus) liini teljest 2  $\mu$ T. Antud näitaja jääb oluliselt alla kehtestatud piirnormi ning seega ei põhjusta negatiivset mõju tervisele. Kõrgepingeliini kaitsevööndis planeeritav tegevus on võrguvaldajaga kooskõlastatud.

Jäätmete kogumiseks on näidatud põhimõttelised alad kogumismahutite paigutamiseks. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Parklatest kokkukogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanalisatsiooni suunamist õli- ja liivapüüdurites. Tekkiv reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanalisatsiooni. Tootmistevõime käigus tekkiv reovesi tuleb vajadusel eelnevalt puhastada.

## 13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Tabelis 4 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus. Tulenevalt naaberkrundil asuva vangla julgeoleku tagamise nõuetest, on keelatud vangla poolsesse hoone külge akende, uste ja rõdude projekteerimine.

**Tabel 4.** Arhitektuurinõuded ehitistele

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>Katusekalle</b>                           | 0-15°                            |
| <b>Katusetüüp</b>                            | Lamekatus, viilkatus, kaldkatus  |
| <b>Katusekatte materjalid</b>                | Kivi, plekk, bituumen, teras     |
| <b>Välisviimistlusmaterjalid</b>             | krohv, kivi, puit, klaas, metall |
| <b>Hoonete minimaalne tulepüsisivusklass</b> | TP2                              |

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

Tänavamiljöö rikastamiseks tuleb krundi POS 1 Turu tänava poolne hooneosa lahendada esindusliku arhitektuuriga. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Soovitav on kasutada erinevate materjalide kombineerimist. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Arhitektuurne projekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada linnaarhitektiga.

## 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  |
|---|--------------------------|--|
| POS 1, 2, 3<br><br>Turu tn 52<br>(k/ü 79511:008:0023) | Elektrivõrgu valdaja     | Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvaid elektrilise ja -rajatisi. |

## 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;

- Sissepääsud 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 õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

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

- tegevuspiirangud elektri õhu- ja kaabelliinide, sidekommunikatsiooniliinide ning kaugküttetrassi kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ 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 ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda (sh vangla elu- ja olmetingimusi). Samuti tuleb vältida müra, vibratsiooni ja häirivate lõhnade tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Krundi omanikul on kohustus ehitada välja krundi teenindavad juurdepääsuteed, parklad ning rajada haljastus (sh korrastada Kaupmehe tänava ja Turu tn 50 krundi vaheline haljasriba)

Liitumine tehnovõrkudega toimub krundi omaniku kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub liitumislepingute alusel.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

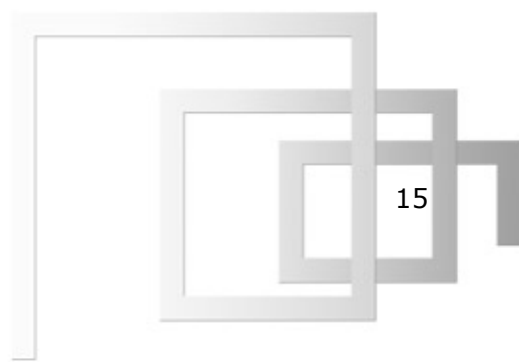
## B KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste kokkuvõte on toodud tabelis 6. Planeeringu koostamise käigus toimunud kirjavahetus ning kooskõlastused on Lisade kaustas.

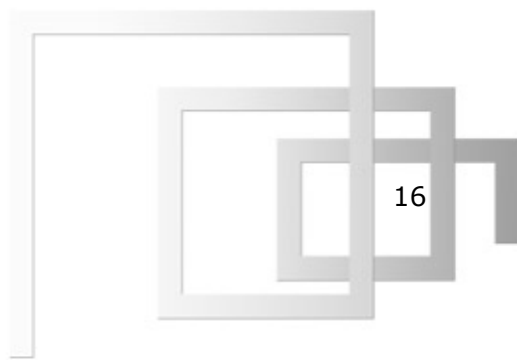
**Tabel 6.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

| Jrk | Ametiasutus/<br>katastriüksus   | Kuupäev    | Nõusoleku asukoht     | Nimi ja ametinimi                        |
|-----|---|------------|-----------------------|--|
| 1.  | Päästeamet  | 09.09.2015 | Lisades, lk 43-44     | Peeter Kaitsa, peaspetsialist            |
| -   |   |            |                       |  |
| 2.  | Elering AS  | 06.03.2015 | Lisades, lk 39        | Aivar Ilves, liinide käidukorraldaja     |
| -   |   |            |                       |  |
| 3.  | Elektrilevi OÜ  | 06.03.2015 | Lisades, lk 40        | Eduard Okunev, piirkonna käidukorraldaja |
| -   | Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega |            |                       |  |
| -   | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt   |            |                       |  |
| 4.  | Eesti Telekom AS  | 17.03.2015 | Lisades, lk 41        | Aleks Kask, võrguspetsialist             |
| -   |   |            |                       |  |
| 5.  | Tartu Veevõrk AS  | 23.09.2015 | Tehnovõrkude joonisel | Peeter Pindma, arendusjuht               |
| -   |   |            |                       |  |
| 6.  | Tartu Keskkatlamaja AS  | 08.09.2015 | Lisades, lk 42        | Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener    |
| -   |   |            |                       |  |

## **C JONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID**

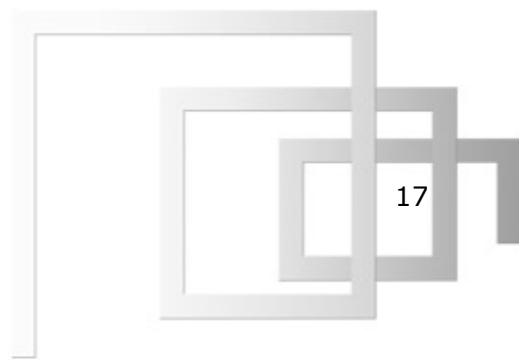


## Situatsiooniskeem

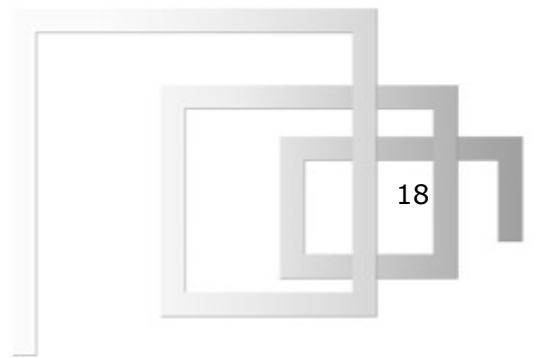




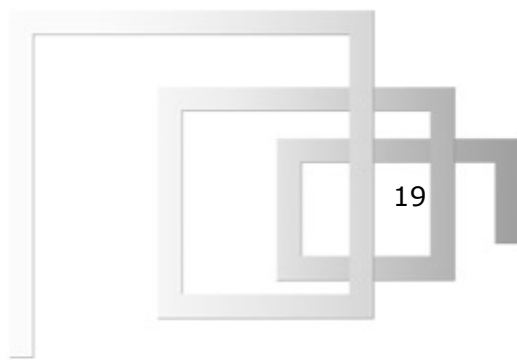
## Olemaolev olukord



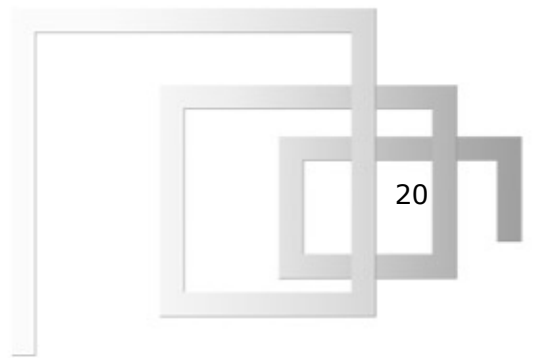
## Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed



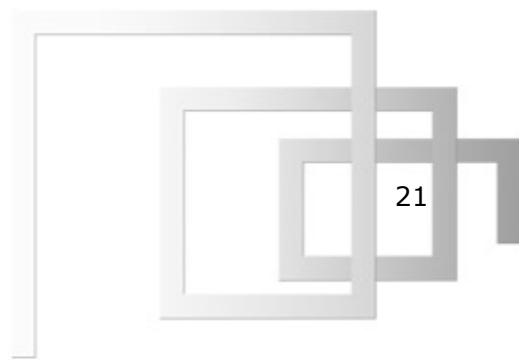
## Põhijoonis



## Tehnovõrgud



## Maakasutus ja kitsendused



## Illustratsioon

