



## **PLANEERINGU KOOSSEIS**

### **Seletuskiri**

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel	5
1.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud	5
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
4. Planeeringu üldpõhimõtted	8
4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
4.2 Krundi ehitusõigus	8
4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
4.6 Ehitistevahelised kujad	11
4.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
Üldosa	11
Olemasoleva olukorra iseloomustus	11
VEEVARUSTUS	11
KANALISATSIOON JA SADEMEVESI	12
SOOJAVARUSTUS	12
ELEKTRIVARUSTUS	13
SIDEVARUSTUS	13
4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
4.8.1 Jäätmekäitluse korraldamine	14
4.9 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsežiiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	14
4.10 Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	14
4.11 Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	15
4.12 Servituutide vajaduse määramine	15
4.13 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	16

<u>4.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</u>	<u>16</u>
<u>4.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus</u>	<u>16</u>
<u>4.16 Planeeringu elluviimise võimalused</u>	<u>16</u>
<u>5. Kooskõlastuste kokkuvõte</u>	<u>17</u>

### **Graafiline osa. Kaardid**

1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;	20
2. Olemasolev olukord, M 1:500;	21
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:4000;	22
4. Planeeringu põhikaart, M 1:500;	23
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500;	24
6. Tehnovõrkude planeering, M 1:500;	25
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.	26

**SELETUSKIRI**

## 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel

Riia 142 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Ülikool.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 10.06.2008. aasta korraldus nr 701 Riia tn 142 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja lepingu sõlmimise kohta.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda olemasolevale õppe- ja teadushoonele juurdeehitise rajamise võimalusi.

Andmed planeerigualal asuva krundi kohta:

### Riia 142

- ◆ krundi pindala: 2.2 ha;
- ◆ olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- ◆ krundi omanik: Tartu Ülikool.

Planeeringualasse ulatub väike osa Jõhvi-Tartu-Valga maantee alast (Riia tänava poolne osa).

Planeeritava ala asukoht on toodud kaartidel nr 1 ja 3.

Planeeringu lahenduse koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Eesti Geoweb OÜ poolt (litsents nr 626 MA) 2008. aasta juulis koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GA08035).

### 1.1 Arvestamisele kuuluvad planeeringud

Koostamisel olevad detailplaneeringud:

- Ringtee 77 krundi detailplaneering;
- Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneering

Kehtestatud detailplaneering:

- Ringtee 79 detailplaneering



Krundile jäävad abihooned soovitakse lammutada.

Planeeringuala idaosas asub bassein. Olemasolev sõiduautode parkimine on lahendatud 42-kohalise parklaga peahoone põhjaküljel.

Umbes 50% detailplaneeringualast on kaetud muruga. Olulise osa krundi haljastusest moodustavad puude read põhjapoolse juurdepääsutee ja idaküljes asuva jalgtee ääres. Domineerivad on okaspuud, mille vahel kasvab ka lehtpuid.

Hoonete kompleks on lääne- ja lõunaosas piiratud võrkaiaga ning moodustab nn siseõue (valdavalt asfalteeritud), kus asub "Labori" alajaam.

Planeeringuala maapind on tasane, kerge langusega põhjast lõunasse. Riia 142 krundi absoluutkõrgused jäävad ca 75.85-79.66 vahele.

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik nii Riia (Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt) kui Aardla tänavalt. Krundil asuvad asfaltkattega sõiduteed on kahe-suunalise liiklusega tänavad, mille servas on rohevööndiga eraldatud betoonplaatidega kaetud jalakäijate teed. Olemasoleva hoone sissepääsu vastast viib asfaltkattega kõnnitee idapoolse naaberkrundi piirile.

Planeeringualale ulatub loode- ja kirdeosas Jõhvi-Tartu-Valga maantee 50 meetrise kaitsevööndi piir.

Detailplaneeringuala krundil asuvatel olemasolevatel hoonetel on tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, küte) ühendus olemas. Planeeringuala kuulub kaugkütte piirkonda.

Olemasolev olukord on kajastatud kaardil nr 2.

### **3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala paikneb Tartu linna äärealal, Räni linnaosas. Kaugus kesklinnast ca 3.8 km. Antud piirkond on Tartu kõrgeim osa.

Piirkonnale on iseloomulikud suured krundid ja mahukad hooned. Planeeringuala lähiümbruse hoonestuse ja selle mahu ning ehitusjoonte ülevaade on graafiliselt fikseeritud kaardil nr 3.

Riia 142 krunt jääb Riia ja Ringtee tänavate ringristmikust lõunasse, intensiivse liiklusega Riia, Ringtee ja Aardla tänavate vahelisele alale.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Planeeritava ala ümber jäävad üldkasutatavate haljasalade maa, kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa ning segahoonestusala ja äriettevõtete maa. Ringtee tänava äärne ala on ette nähtud teenindusettevõtetele. Lähialadel paiknevad vabaplaneeringuga 3- kuni 5-korruselised hooned. Aardla tänavast lõunas asub elamumaa kuni 5-korruseliste korterelamutega. Hoonete välisviimistluses on kasutatud kivi- ja plekkmaterjale, katusekalded on vahemikus 0°-15°.

Tulenevalt piirkonna kaugusest linnakeskusest on kontaktvööndis olevatel teenindusasutustel suured parkimisalad, mis moodustavad hoonete vahele vaba ruumi.

Kõrghaljastust esineb enam mitteärimaa kruntidel, ärimaa sihtotstarbega kruntidel on haljastuse osakaal väga väike.

Planeeringualale on tagatud juurdepääs krundi läbivalt kahesuunaliselt asfaltkattega sõiduteelt, mis ühendab omavahel Riia ja Aardla tänavad. Käesolev planeering arvestab varem kehtestatud (Ringtee 79 detailplaneering) ja koostamisel olevaid naaberkinnistute planeeringuid (Ringtee 77 krundi ning Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneering) krundi piiride ja juurdepääsude osas (vt kaart nr 4). Olemasolevat liikluskorraldust antud tänaval ei muudeta. Jalakäijate liikumissuunad kõnniteedel jäävad paika.

Eelpool toodud analüüsist lähtuvalt ei teki vastuolu planeeringu eesmärgiga rajada olemasolevale õppe- ja teadushoone juurdeehitus.

## **4. Planeeringu üldpõhimõtted**

### **4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Käesolev detailplaneering ei näe ette maa-ala kruntimist. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek maatükkide vahetuseks Ringtee 81 krundiga, millega seoses muudetakse kruntide piire. Maatükkide vahetus võimaldab Ringtee 81 krundile koostada mõistlikuma lahendusega detailplaneeringut ning samas ei muuda see Riia 142 detailplaneeringu põhimõtteid. Planeeringu kaartidel nr 4 ja 5 on näidatud maatükkide vahetuse põhimõtte.

### **4.2 Krundi ehitusõigus**

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala sihtotstarbena ette nähtud kuni 9-korruseliste ühiskondlike ehitiste maa.

Olemasolev ja planeeritav hoone on omavahel seotud ühendusgaleriidega. Selline kahe mahult sarnase hoone ühendamine on funktsionaalselt otstarbekas ja mugav ning sobiv antud piirkonda.

Hoonestusala ja krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4.

Lisaks kahele põhihoonele on planeeringualale lubatavad ehitised komplektalajaam ja jäätmemaja.

### **4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Riia 142 krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist ja käesoleva detailplaneeringu eesmärgist kavandada olemasolevale õppe- ja teadushoonele juurdeehitis. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujade ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega määratud uushoonestust. Detailplaneeringuga on näidatud olemasoleva ja kavandatud hoone vahelisel alal osaliselt tinglik hoonestusala piir. Planeeritav hoone võib seda ületada tingimusel, et krundi haljastuse osakaal sellest ei vähene.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt kaart nr 4).



#### 4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jäävad olemasolevad tänavad on kõik avalikult kasutatavad, kahe-suunalise liiklusega, kahe sõidurajaga, asfalteeritud ja valgustatud. Sõidutee laius on 7 meetrit.

Jalakäijatele ja jalgratturitele on mugav juurdepääs planeeringualale lahendatud 3.5 m laiuse kergliiklusteega, mis planeeringuala põhjaosas on sõiduteest haljasvööndiga eraldatud. Antud tee ühendab omavahel Riia ja Aardla tänavad. Sõidukite trajektoor kulgeb samal liinil, kuid sõidukijuhtidel tuleb arvestada, et Riia tänava välja- ja sissesõidul on keelatud vasakpöörde sooritamine (vt põhikaart). Aardla tänavalt on lubatavad nii vasak- kui parempöörded. Kergliiklejate liikumise sujuvaks muutmiseks on sõidu- ja kergliiklustee ristumiskohtades on ette nähtud alla lastud äärekivi kasutamine.

Planeeringualal on parkimine ette nähtud nii bussidele kui sõiduautodele. Parklate juurde on planeeritud 1.2-2 m laiused kõnniteed ülekäiguradadega, et siduda jalakäijate mugav liikumine õppehoone sissepääsude ja parkla-ala vahel. Parkimiskohtade kavandamisel sõiduautodele on arvestatud kehtiva parkimismatemaatika ja planeeritud ehitusmahuga.

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele on ette nähtud osa parkimisest lahendada hoone mahus või maa-aluses parklas. Käesolevas planeeringus on sellest tingimusest loobutud, kuna sellise parkimislahenduse rajamine on väga kulukas ja võimaliku tekkiva vibratsiooni tõttu ebasoovitav (võib halvasti mõjuda teadushoones kasutatavatele mõõteriistadele). Samas rahuldavad planeeritud parkimiskohad normide kohaselt hoone kasutamise võimaluse ning täiendava parkimise kavandamine ei ole vajalik. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" tabel 10.1 kõrgkooli parkimismatemaatikavidele (vt tabel 1). Tartu linna 2005. aasta üldplaneeringu järgi asub planeeringuala äärelinna vööndis. Sellest tulenevalt on olemasoleva õppe- ja teadushoone teenindamiseks vajalik parkimiskohtade arv 71 ning planeeritava hoonel 80. Riia 142 krundile on planeeritud 156 parkimiskohta sõiduautodele, mis rahuldab hoone kasutajate parkimisvajaduse. Lisaks on planeeritava hoone sissepääsu ette kavandatud kaks parkimiskohta bussidele. Suuremad parkimisalad on liigendatud kõrghaljustusega. Iga 50 parkimiskoha kohta on rajatud 1 koht puuetega inimeste sõidukile. Invanõuded lahendatakse projekteerimise käigus. Parkimiskohad on tinglikult näidatud põhikaardil ja need täpsustatakse projekteerimise käigus. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Planeeritava hoone sissepääsu juurde on ette nähtud jalgrattaparkla.

Planeeringuala kirdenurgas on näidatud vajaduse korral võimalik varujuurdepääsu asukoht Ringtee 79 kinnistule. Antud lahendus vähendaks planeeringuala parkimiskohtade arvu kolme võrra, millega oleks Tartu Ülikooli Füüsika Instituudi hoonekompleksi rahuldav sõidukite parkimiskohtade norm veel tagatud. Varujuurdepääs oleks lubatud vaid Ringtee 79 kinnistu teenindavale personalile sõiduautodega ning see oleks reguleeritud, mis tähendab, et avalikku kasutust sinna kavandatud ei ole.

Vibratsiooni vähendamiseks planeeringualal on keelatud veoautode läbiv liiklus. Ringtee, Riia ja Aardla tänavate liiklus jääb planeeringualast niivõrd palju eemale, et ei mõjuta vibratsioonitundlike mõõteriistade tööd teadushoones.

Liikluse rahustamise võttena nähakse planeeringuala liiklustsoon ette õuealana, kus sõidukite kiirus ei ületa 20 km/h.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele). Planeeritava hoone perimeetrist vähemalt 5 m kaugusele on ette nähtud 3.5 m laiuse ribana tugevdatud pinnas juurdepääsuks tuletõrjetehnikale.

Liikluskorralduse ja juurdepääsu põhimõtted on toodud kaartidel nr 3 ja 4.

Tabel 1. Parkimisarvutus

<b>Krundi nimi</b>	<b>Ehituse otstarve / liik</b>	<b>Ehitise asukoht</b>	<b>Parkimisnorm (parkimiskoht /suletud brutopinna m<sup>2</sup>)</b>	<b>Normijärgne arvutus</b>	<b>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv hoone kohta</b>
Riia 142	Õppe- ja teadushoone	Äärelinn	1/100	Olemasolev hoone ~7100 : 100 = 71;  planeeritud hoone 8000 : 100 = 80	Olemasolev hoone 71 kohta Planeeritud hoone 80 kohta <b><u>KOKKU 151</u></b>

#### 4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse osakaal krundil on keskmine. Murualal moodustavad valdava kõrghaljastuse okaspuud, kuid esineb ka erinevaid lehtpuu liike. Puud säilitatakse maksimaalses võimalikus ulatuses. Likvideerimisele kuuluvad puud, mis jäävad parkimis- ja hoonestusala alla või viimasele liiga lähedale ning üksikud puud, mis takistavad tehnovõrkude rajamist.

Planeeritava hoone lõuna- ja läänekülge, tugevdatud pinnasega ala ja hoonestusala vahele on kõrghaljastuse rajamine keelatud, kuna see takistaks tulekustutus- ja päästetööde teostamist planeeringualal. Puude istutamist on ette nähtud parkimisalade liigendamiseks.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad planeeringu põhijoonisel (vt kaart nr 4). Lisahaljastus lahendatakse eriprojektiga.

Krundile haljastuse rajamisel arvestada järgnevaga:

- krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud vähemalt 10% ulatuses;
- haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad omavahel kokku sobima;
- krundi haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid;
- kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust;
- Kõrghaljastuse istutamisel hoone vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Planeeringuala hooned moodustavad suletud siseõuega kompleksi. Sõidukite juurdepääs siseõuele toimub tõkkepuuga reguleeritud sissesõidu juurest. Päärdeaeda krundile ei planeerita.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

#### 4.6 Ehitistevahelised kujad

Hoone tulepüsivusklassi ja ehitistevahelise kuja määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. aasta määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Määruse järgselt on uushoonestuse tulepüsivusklassiks TP1 (tulekindel). Planeeringualale ette nähtud hoonekompleks jaotatakse tuletõkkesektisoonideks.

#### 4.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

##### Üldosa

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Tehnovõrkude asukohad ja põhimõtteline lahendus on näidatud tehnovõrkude plaanil (vt kaart nr 6). Krundi ühendused olemasolevate tehnovõrkudega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

##### Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvad hooned on varustatud olemasolevate tehnovõrkudega (vesi, gaas, küte, kanalisatsioon, side, elekter). Detailplaneeringuala läbiv sõidutee on valgustatud.

##### VEEVARUSTUS

/Tehnilised tingimused nr INF/816, 21.08.2008/

Riia 142 kinnistu veetrass on rajatud Aardla 111A kinnistul asuva puurkaevu veetrassist ning läbib Aardla 113 kinnistut.

Planeeringus on kavandatud Riia 142 kinnistule uus veeühendus vahetult Riia tänava veemagistraalilt ning Aardla 111A ja 113 kinnistuid läbiv veetrass on ette nähtud likvideerida. Uus veeühendus on planeeritud piki juurdepääsuteed ilma naaberkinnistuid läbimata.

Veemagistraali läbimõõt Riia tänaval on De 160.

Kõik kinnistul asuvad hooned s.h juurdeehitis tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja ühe peaveemõõdusõlme kaudu.

Kinnistul asuv olemasolev malmtorustik on soovitatav rekonstrueerida, tööst kõrvaldatavate lõikude asemel projekteerida ja ehitada uued.

Tabel 2. Arvestuslik veetarbimine

<b>Hoone liik</b>	<b>Arvestus</b>	<b>Kokku veetarbimine hoones</b>
Õppe- ja teadushoone	~7500 m <sup>2</sup> arvestusega, et inimese kohta 10 m <sup>2</sup> pinda ja 40 liitrit vett	~7500 m <sup>2</sup> : 10 m <sup>2</sup> /in x 40 liitrit = 30 000 liitrit

Planeeritud arvestuslik veetarbimine kavandatavas hoones on ~30 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Tuletõrjeevarustuse tagamiseks on kavandatud krundi kaguossa hüdrant, mis on ühenduses olemasoleva veetrassiga. Tuletõrjehüdrant peab olema projekteeritud

vastavalt standardi EVS 812-6:2005 peatükile 7.3. Detailplaneeringu II köite kausta on lisatud joonis lähedalasuvate hüdrantide kohta (vt lisa nr 6 lk 15).

#### KANALISATSIOON JA SADEMEVESI

/Tehnilised tingimused nr INF/816, 21.08.2008/

Planeeringualale on ette nähtud lahkvoolne kanalisatsioon.

Riia 142 kinnistu s.h juurdeehituse reovesi on kavandatud juhtida olemasoleva kanalisatsioonitrassi kaudu Aardla tänava kollektorisse DN500. Hoonestatavale alale jääv kanalisatsioonitrass on planeeritud ehitusalalt välja tõsta. Olemasolev (keraamiline) kanalisatsioonitrass tuleb vajadusel rekonstrueerida.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna territooriumile.

Vastavalt Tartu linna sajuvee arenguskeemile ja Tartu linna edelaosa sademeveetorustike eelprojektile (OÜ Krihvel Projekt, töö nr 01-SV-08) jääb kinnistu Aardla ja Ringtee tänava perspektiivse sajuveekollektori valgalasse.

Eelprojektis on Aardla tänavale projekteeritud sademeveetorustik Di500 ja Riia 142 juurdepääsuteele De 315 (vt lisa nr 7 lk 16). Kirjeldatud torustik on planeeritud Riia 142 krundi sademevee eesvooluks (vt kaart nr 6).

10- ja enamakohaliste parklate sademevee puhastamiseks on kinnistule planeeritud 5 õlipüüdurit.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisationitorustikku on keelatud.

#### SOOJAVARUSTUS

/Tehnilised tingimused nr 27, 06.08.2008/

Planeeringuala kuulub kaugkütte piirkonda. Ühenduskoht olemasoleva kaugküttevõrguga on planeeritud kaugküttetorustiku kambrist skeemitähisega 02-A-01 (planeeritava juurdeehituse ja Aardla katlamaja vahelisel teelal).

Ehitatavate maa-aluste kaugküttetorustike puhul kasutada vähemalt 2 soojusisolatsiooni klassiga ja signaaljuhtmetega eelisoleeritud torusid.

Tööd kaugküttetorustike projekteerimisel ja ehitamisel teostada vastavalt Eelisoleeritud Torustike Paigaldamise Eeskirjadele. Kaugküttetorustike ehitamine peab toimuma AS Eraküte Tartu osakonna esindaja tehnilise järeelvalve all.

### ELEKTRIVARUSTUS

/Tehnilised tingimused nr 149320, 22.08.2008/

Olemasolevast elektrivarustusest asuvad detailplaneeringualal OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10 kV ja 0.4 kV kaabelliinid ja trafoalajaam "Labori" (vt kaart nr 2).

Antud ala detailplaneeringuga on ette nähtud uus eraldi maa-ala koos teenindusmaaga uuele planeeritavale sektsioneeritud komplektalajaamale. Trafoalajaam on kavandatud hoonestusala loodenurka ja see peab moodustama omaette ehitise ning jääma täielikult isoleerituks planeeritava hoone mahust (s.t ei ole planeeritud hoone sisse ega selle külge). Alajaama teenindamiseks on olemasolevalt sissesõiduteelt kavandatud uus vaba juurdepääsutee, millele on seatud servituut.

Uue planeeritava 10/0.4 kV komplektalajaama toide on kavandatud trafoalajaama "Labori" olemasolevate toitekaablite baasil. Olemasoleva ja planeeritava hoonestuse elektrivarustus on planeeritud uuest komplektalajaamast 0.4 kV elektrikaablitega. Kõrgepingekaablid on suunatud ümber hoonestusala serva murualale. Samuti on ette nähtud uus kaabel uuest alajaamast Ringtee 79 objektide kahele olemasolevale 0.4 kV kaablile, et tõsta need planeeritava juurdepääsutee alt välja.

Planeeringus on ette nähtud kaablikoridorid 10 kV ja 0.4 kV kaablitele objektide elektrivarustuseks.

Planeeringualal paikneb tänavavalgustus. Kavandatud valgustamise põhimõtted on kajastatud tehnovõrkude kaardil (vt kaart nr 6), need on tinglikud ja lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

Jõukaablite planeerimine sõiduteede alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002. aasta määrusega nr 241 "Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord".

### SIDEVARUSTUS

Projekteerida ja ehitada alates Elionile kuuluvast Aardla tänava kaablikanaliseerimisest 100 mm läbimõõduga sileda seinaliste PVC torudega kaablikanaliseerimine hoonesse.

Hoonesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapp.

Vajadusel olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada tellija kuludega vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse sätetest ja Ehitusseaduse §14".

Liinirajatise omandisuhete piiripunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata. Elioni liinirajatistega ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Erteli poolt väljastatud tööloa alusel.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (kaart nr 6) ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeringualasse on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
Vetrass	377	252
Kanaliseerimisvõrk	315	16
Madalpinge elektri kaabel	858	138
Madalpinge õhuliin	40	-
Kõrgepinge elektri kaabel	778	767
Sidekaabel	637	18
Side õhuliin	11	-
Gaasitrass	194	-
Sademevee kanalisatsioonitrass	-	453
Õlipüüdur	-	5 tk
Kaugkütetrass	577	52
Valgusti	13	11

Vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

#### **4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

##### 4.8.1 Jäätmeäitluse korraldamine

Jäätmemajandus tuleb korraldada krundisiselt. Ohtlike jäätmetena võidakse planeeringualal koguda kemikaale, mida käideldakse ja kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Planeeringualale on kavandatud suletav prügimaja, mille soovituslik paiknemine on näidatud planeeringu põhijoonisel (kaart nr 4).

#### **4.9 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

#### **4.10 Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

#### 4.11 Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitise arhitektuurinõudeid vt kaardilt nr 4.

Uushoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning funktsionaalselt sobima olemasoleva õppe- ja teadushoonega. Uue hoonekompleksi kavandamisel tuleb arvestada vana ja uue arhitektuuri dialoogi. Planeeritud hoone brutopinnaks on määratud kuni 8000 m<sup>2</sup>.

Uue hoone projekteerimisel vältida profiilplekki ja matkivaid materjale.

Kõik vibratsioonile ülitundlikud riistad on ette nähtud koondada mikroskoopiakeskusesse, mis rajatakse eraldi vundamendile.

Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada vähemalt kolme maineka arhitektuuribüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi tingimused, osalejad ja komisjon kooskõlastada arhitektuuriteenistusega.

#### 4.12 Servituutide vajaduse määramine

Planeering näeb ette servituudi (isiklik kasutusõigus) seadmise vajaduse uuele kavandatud alajaama alale ja selle juurdepääsuteele seoses tehnorajatise paiknemisega Riia 142 krundil. Isiklik kasutusõigus annab juriidilisele või füüsilisele isikule (tehnorajatise omanikule) õiguse servituudiga koormatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust (lubatud tegevusi reguleerivad erinevad seadusaktid).

Lisaks on seatud juurdepääsuservituut kergliiklusteele, mis ulatub planeeringuala põhjaosas osaliselt Riia tn 148 kinnistule. Antud servituudi sisuks on tagada kergliiklustee kasutamise võimalus Riia 148 kinnistul määratud servituudi ulatuses.

Juurdepääs Ringtee tn 77 ja 79 kinnistutele toimub läbi Riia 142 kinnistu. Vastavalt sellele on planeeringuala sõiduteele määratud servituut, millega tagatakse planeeringuala läbiv ligipääs antud kruntidele.

Koostamisel oleva Ringtee tn 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringuga (koostaja OÜ Artes Terrae, töö nr 05DP87) on neid krunte kaugküttega varustav torustik ühendatud Riia 142 kinnistul asuva kaugküttetorustikuga. Antud lahendus on tehtud AS Eraküte ettekirjutustele. Riia 142 krundile ulatuvas trassi osas on ette nähtud liiniservituut.

Servituutide asukoht on kajastatud kaardil nr 5.

Vastavalt Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. aasta määrusele nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus", on planeeringualal ühisveevärgi kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit ja kanalisatsioonitorustike puhul 2.5 meetrit.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. aasta määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on kuni 1 kV pingega õhuliinide korral kaitsevöönd 2 meetrit ning maakaabelliinide maa-ala kaitsevöönd 1 meeter liini äärmistest kaablitest.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. aasta määrusele nr 213 "Surveseadme

kaitsevööndi ulatus" on maa-aluste soojatorustike kaitsevööndi ulatus 2 meetrit mõlemal pool torustikku.

#### 4.13 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

#### 4.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

##### Kuritegevuse riske vähendavad:

- ✓ piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ elav keskkond;
- ✓ atraktiivne arhitektuur, maastikukujundus;
- ✓ korrashoid;
- ✓ jälgitavus;
- ✓ tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid;
- ✓ selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ hoone jagamine sektsioonidesse;
- ✓ süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- ✓ juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve;
- ✓ parklate jälgimine, videovalve.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel arvestada eelpool tooduga.

#### 4.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeritud alajaama servituudiga on vajadusel tagatud OÜ Jaotusvõrk juurdepääs alajaamale.

Planeeritavale alale ulatuvad muud kitsendused on seotud Jõhvi-Tartu-Valga maanteega. Vastavalt teeseadusele on riigimaantee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest 50 meetrit. Nimetatud vööndid on kantud kaardile nr 5 (Planeeritud maakasutus ja kitsendused).

Elektriliinidele kehtestatud kaitsevööndite ulatused on sätestatud määruises "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord". Vee- ja kanalisatsioonitrassidega seotud kaitsevööndi kirjeldused on toodud määruises „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus". Soojatorustike kohta kehtivad kaitsevööndid on sätestatud „Surveseadme kaitsevööndi ulatus" määruises.

#### 4.16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tehnovõrkude väljaehitamine lepatakse kokku võrguhaldaja ja krundi omaniku vahel. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Kinnistu sajuvee kanaliseerimise eelduseks on Emajõe ulatuva sajuveesüsteemi valmis ehitamine. Tartu Ülikooli Füüsika Instituudi juurdeehitusega saab alustada peale seda, kui sademeveekanalisatsioon on rajatud.



Servituudileping sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldaja kokkuleppele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekterimismormidele ja heale projekterimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

## 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 9. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Kooskõlastatav instants</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	12.01.2009 nr 173/2009	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tehnovõrkude kaart vt II köide lisa nr 14 lk 30	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Elion Ettevõtte	13.01.2009	Sideliinimeister Valdur Lints	Tehnovõrkude kaart vt II köide lisa nr 14 lk 30	
Lõuna-Eesti Päästkeskus	09.02.2009 nr 7-15/2-11	Peainspektor Pjotr Vorobjov	Planeeringu põhikaart vt II köide lisa nr 15 lk 31 Tehnovõrkude kaart vt II köide lisa nr 14 lk 30	
AS Tartu Veevõrk	16.02.2009 nr 71	Arendusjuht Peeter Pindma	Tehnovõrkude kaart vt II köide lisa nr 14 lk 30	Detailplaneeringu realiseerimise eeltingimuseks on lahkvoolsete sademeveetorude ehitamine kuni vajalike eesvooludeni
AS Eraküte	13.01.2009 nr 775	Müügijuht Avo Raadom	Tehnovõrkude kaart vt II köide lisa nr 14 lk 30	

<i>Kooskõlastatav instants</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
Maanteeamet	03.02.2009 nr 3.1-2/09/00014/021	Planeeringute osakonna juhataja Tõnis Tagger	Vt II kõi de lisa nr 11 lk 21	
Lõuna Teedekeskus	21.01.2009 nr 7.4/67-61	Planeeringute osakonna juhataja Aare Lepik	Vt II kõi de lisa nr 10 lk 20	
Tinter Projekt AS	20.01.2009		Planeeringu põhikaart Vt II kõi de lisa nr 15 lk 31	
Riia 142 krundi esindaja	26.02.2009	Haldusdirektor Riho Illak	Tiitelleht	
Riia148 ja Ringtee 77 kinnistute omanikud		Ilves-Schalk Evi	Vt II kõi de lisa nr 12 lk 24	Saadetud kiri 16.01.2009, jäi väljastamata kui mitte nõutud
		Hansen Ellen	Vt II kõi de lisa nr 12 lk 23	Saadetud kiri 16.01.2009, väljastatud 20.01.2009
		Kallas Raimund		Saadetud kiri 16.01.2009, väljastatud 20.01.2009
		Soon Ruth	Vt II kõi de lisa nr 12 lk 22	Saadetud kiri 16.01.2009, väljastatud 20.01.2009
		Kallas Ülle		Saadetud kiri 16.01.2009, väljastatud 05.02.2009
Ringtee 79 kinnistu omanik		AS Kinnisvara Info	Vt II kõi de lisa nr 13 lk 26-29	
Ringtee 81 ja Aardla 111 kinnistute omanik		OÜ Värvikeskuste Grupp	Vt II kõi de lisa nr 12 lk 25	
Aardla 113 kinnistu omanik	13.01.2009	Tartu ja Valga osakonna juhataja asetäitja Enn Pärnamäe	Vt II kõi de lisa nr 9 lk 19	

**GRAAFILINE OSA. KAARDID**