

Arhiivi nr. A-524
Objekti nr. 863

Töö: 01 DP 69
Tellijä: OÜ Kediiv

Asukoht: Tartu linn

Krundi Ringtee 43

DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Projektbüroo juhataja

/Olev Saago/

Autor

/Mart Hiob/

Tartu
veebbruar 2002

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A - SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid	3
2.2 Kirjavahetus	4
3 PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1 Alusplaan	4
3.2 Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	4
3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
3.4 Kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus	5
3.5 Liikluskorraldus	6
3.6 Hajastus	8
3.7 Tehnovõrgud.....	8
3.8 Keskkonnakaitse abinõud.....	10
3.9 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus	10
3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
3.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	12
3.14 Nõuded projekteerimisele planeeringualal.....	13
4 MAAKASUTUSE BILANSI JA TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE KOONDTABEL.....	14
KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	15
B - JOONISED	16
1 SITUATSIOONI SKEEM.....	17
2 LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD	18
3 OLEMASOLEV OLUKORD	19
4 PLANEERINGU PÕHIJONIS.....	20
5 PLANEERITUD MAAKASUTUS	21
6 TEHNOVÕRGUD	22

A S E L E T U S K I R I

Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus, krunti Ringtee 43 ning osaliselt Ringtee ja Turu tänava koridore. Planeeringuala suuruseks on 4,2 ha. Detailplaneeringu aluseks on Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt koostatud lähteülesanne.

Planeeringu eesmärkideks on:

- anda võimalus olemasoleva Ringtee 43 krundi jagamiseks ja tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine;
- lahendada tehnovõrkudega varustatus.

Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse korralduse 4.09.2001 nr 4141 lisana ilmunud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad materjalid

Varasemad planeeringud:

1. *Tartu linna üldplaneering 1999*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 1999. a. määrusega nr. 99
2. *Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna jalgrattateede arenguskeem"*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 10. mai 2001. a. määrusega nr. 347
3. *Tartu Ropka tööstussõlme II ehitusjärg*:
autor: RPI "Eesti Tööstusprojekt"
töö nr: 5690
objekt: tööstussõlm
joonis: generaalplaani skeem
projekteerija: Liivamägi
kuupäev: 1978
4. *Tartus, Ringtee 26, Ringtee 12A, Tähe 116A, Tähe 116B ja Tähe 116C ala detailplaneering*:
5. autor: AS K&H
6. töö nr: 99 DP 19
7. tellija: AS Astra Invest
8. planeerija: Mart Hiob
9. kuupäev: 1999-2000

10.

11. *Tartus, Ringtee 30, 32 territooriumi detailplaneerimine (Ringtee ja Turu tn. nurgal asuva krundi detailplaneering):*

12. autor: Arhitektuuribüroo Siim & Põllumaa OÜ, inseneriosad AS Kommunaalprojekt

13. töö nr: 01-73

14. planeerija: Jüri Siim

15. *Ringtee 36 krundi ja tema lähiümbruse (piirides Turu tn., Ringtee 24 krunt, linnapiir ja olemasolev 110 kV kõrgepingeliin) detailplaneering (planeeritud vangla ala detailplaneering):*

16. autor: Tartu LV ME Tartu Arhitektuuribüroo, välisvõrgud AS Kommunaalprojekt

17. töö nr: AB-40/97

18. tellija: Justiitsministeerium

19. planeerija: Roman Smushkin

20. kuupäev: juuni 1997

21. *Ringtee 37 krundi ja lähiala detailplaneering*

22. autor: AS K&H

23. töö nr: 00 DP 48

24. tellija: Eesti Elektrivõrkude Ehituse AS

25. planeerija: Mart Hiob

26. kuupäev: 2000-01

Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises kaustas – planeeringu lisad.

Planeerimise lahendus

Alusplaan

Aluskaardiks on võetud AS Kobras poolt 2001. aasta juunis mõõdetud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500 koos maaaluste tehnovõrkude digitaalsete joonistega, töö nr k107/050.

Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala kuulub suuremasse tööstusrajatiste kompleksi, mis kannab nime Ropka tööstusrajoon. Majad on siin valdavalt ilmetud, minimaalse välisviimistlusega tellis- või paneelkarbid. Viimastel aastatel on see vaatepilt mõningal määral muutunud – hooneid on renoveeritud ja ka juurde ehitatud. Samas on piirkonna tööstuslik üldilme säilinud. Seda ei ole soovitud ka selle planeeringuga muuta.

Lähimad tänavad, Ringtee ja Turu, on laiad, suures osas nelja sõidureaga põhitänavad (vastavalt tänavate projekteerimisnormidele, üldplaneeringus nimetatud magistraal-tänavateks). Ka Tähe tänav on võrdlemisi mastaapne kaherealine jaotustänav (üldplaneeringus nimetatud põhitänavaks). Planeeringuala side linnakeskusega on hea (mööda Turu, Tähe või Võru tänavat). Ka linnast välja viiv Võru maantee asub suhteliselt lähedal. Tartu üldplaneeringus kavandatud välise ringtee teostumisel muutub planeeringuala side heaks ka Narva ja Tallinna suunal.

Hoonete kõrgus kõigub piirkonnas ühest seitsme korruseni, domineerivad lame- või väikese kaldega katused. Ringtee tänav ääres on kinni peetud ühtsest ehitusjoonest, kuid see ei loo siiski korralikku tänavat, sest tänavamaala on viidud ebalooslikult laiaks. Tänavaruumi loomiseks on käesolevas planeeringus ette nähtud kõrghaljastusega ruumi piiramine.

Planeeringuala lähedusse üle Ringtee jäävad tankla (Ringtee 28) ja Turu tänava äärde rajatakse Tartu vanglat (Turu 56). Planeeringualast lõunasse, AS Tartu Veevõrk krundil Tähe 118 asuvad Tartu puhastusseadmed ning idas, Ringtee 45 krundil peapumbajaam. Jalaka ja Ringtee tn nurgal asub Ropka katlamaja, mis kuulub kontserni AS Tartu Energia.

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Praegusel hetkel asuvad krundil AS-i Pindisain tootmishooned Ringtee tn ääres ning AS-i Vipex Tartu filiaali laohooned eelpoolnimetatud hoonete ja AS-ile Tartu Veevõrk kuuluva Tähe 118 krundi vahel. AS Vipex tegeleb ehitusmaterjalide hulgimüügiga. Krundi idaosa on väljaehitamata jäätmaa, millel asub sademeveekanaliseerimise torustik. Planeeringualast itta jääv Turu tn on välja ehitamata.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal reoveekanaliseerimine, veetorustik, sidekanaliseerimine ning elektriliinid. AS-i Pindisain hoones asub amortiseerunud alajaam. Tähe 118 krundi ja Turu tn koridori läbib kaugkütetorustik.

Kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus

Planeeringuga kavandatakse olemasolev Ringtee 43 krunt (29 720 m²) jagada 7 krundiks. Planeeritavate kruntide ehitusõigus on ära toodud alljärgnevas tabelis.

krundi aadress	planeeritud kinnistu pindala, m ²	planeeritud kinnistu sihtotstarve	lubatud ehitiste arv krundil, lubatud korruselisus	krundi täisehitusprotsent, lubatud ehitusalune pind	maapinna abs.kõrguste vahemik, hoonete suhteline kõrgus	kitsendused
Positsioon 1	10 644	50% Ä 50% Th	kuni 4 kuni 3 k	kuni 50% kuni 5320 m ²	34.10-35.60 kuni 12 m	teeservituut liiniservituut*
Positsioon 2	4529	50% Ä 50% Th	kuni 2 kuni 3 k	kuni 50% kuni 4260 m ²	34.10-35.60 kuni 12 m	teeservituut
Positsioon 3	4547	50% Ä 50% Th	kuni 2 2-3 k	kuni 50% kuni 2270 m ²	34.10-35.60 5-12 m	-
Positsioon 4	2357	50% Ä 50% Th	kuni 2 kuni 2 k	kuni 50% kuni 1170 m ²	34.10-35.60 kuni 9 m	-
Positsioon 5	3544	50% Ä 50% Th	kuni 2 kuni 2 k	kuni 50% kuni 1770 m ²	34.10-35.60 kuni 9 m	teeservituut liiniservituut*
Positsioon 6	4065	50% Ä 50% Th	kuni 3 kuni 2 k	kuni 50% kuni 2030 m ²	34.10-35.60 kuni 12 m	-
Positsioon 7	38	100% Th	1 1 k	kuni 40% kuni 15 m ²	34.10-35.60 kuni 4 m	-

* liiniservituudi asemel võib teatud juhtudel seada ka isikliku kasutusõiguse (vt peatükk 3.9)

Ä - ärimaa 002 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Th - tootmishoonete maa 0030

Planeeringuga on kavas anda võimalus kruntidele püstitada uued äri- ja/või tootmishooned. Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- 1.katusekalle vaba;
- 2.põhilised välisviimistlus- kivi, metall, klaas, krohv, puit;

- 3.materjalid
 4.piirete tüübid metallvõrkaed, avaustega plekk- ja kiviaed
 5.minimaalne tulepüsisvuste TP2;
 6.ehitusjoon kohustuslik Ringtee tänava suhtes (pos 1, 2 ja 3).

Joonisel on ehitusala näidatud suuremana kui maksimaalne täisehitusprotsent, kuid tegelikult tohib täis ehitada siiski vaid maksimaalselt lubatud pinna krundi pindalast. Suurem ehitusala lubab vabamalt valida hoonete asukohta. Ringtee tänava kohustusliku ehitusjoonega kruntidel (pos 1, 2 ja 3) tuleb enne krundi sisealale ehitamist rajada hooned kohustuslikule ehitusjoonele.

Juhul kui hoone ja krundipiiri vahele jääb vähem kui 3 meetrit (tuleohutusklassi TP2 kuuluvate hoonete puhul 5 m), peavad lähemale jäävad hooneosad vastama tulemüüri nõuetele.

Planeeritava ala idapoolne osa on läänepoolsete ja põhjapoolsete aladega võrreldes suhteliselt madal ja soine. Nimetatud ala on juba täidetud ja soovitav oleks seda veelgi tõsta, selleks et vältida üleujutamist ja liigniiskust.

Liikluskorraldus

Juurdepääs kruntidele pos 1, 2, 3 ja 5 on tagatud otse Ringteelt, kruntidele pos 3 ja 6 otse Turu tn pikenduselt. Kruntidele pos 4 ja 7 on juurdepääs tagatud läbi krundi pos 5. Lisaks juurdepääsule Turu tn pikenduselt on kruntidele pos 3 ja 6 planeeringuga tagatud juurdepääs ka läbi kruntide pos 5 ja 2. Viimatimainitud juurdepääs on eelkõige mõeldud juhaks, kui ei ole veel välja ehitatud Turu tn pikendust. Krundi pos 4 lõunapoolsete hoonete juurdepääs on tagatud samuti läbi krundi pos 5.

Pöörete sooritamisel on keelatud vasakpööre Ringtee tänavale Turu tn poolt lugedes esimesel ja teisel pealesõidul. Kolmandas ühenduskohas Ringtee tänavaga (krundi pos 1 juures) on lubatud ka vasakpööre, mille lubatavus sõltub siiski vastavate liiklusolude olemasolust: juhul kui vasakpööre muutub liikluskorralduslikult ebakohaseks, siis tuleb see ka keelata. Ringtee ja Turu tänava pikenduste ja nende vahelise ristmiku väljaehitamisel rajatakse ka vasakpöörde võimalus Ringteele.

Parkimine on põhimõtteliselt ette nähtud krundisisesele. Planeeringuga on ette nähtud parkimisplatsid ka Ringtee tänavaalale. Mainitud parkimisplatsidega on arvestatud normikohase parkimiskohtade arvu saavutamisel. Tänavaalale ette nähtud parkimisplatsid Ringtee tänava äärde tuleb rajada krundi valdajatel, kes soovivad neid platse kasutada, sest Tartu linna lähemate aastate majanduslikud võimalused ja eelistused seda ei võimalda. Samuti tuleb parkla alla jäävad kaablid kindlustada või ümber tõsta parkla rajajatel. Tänavaalale jäävate parklate hooldamine toimub vastavalt Tartu linna heakorra eeskirjale. Ringtee tänava sõiduradadel on parkimine keelatud. Turu tn pikendusel võib tulevikus parkimist keelata vastavalt vajadusele.

Minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt soovituslikele projekteerimisnormidele:

<i>krunt</i>	<i>maks. suletud brutopind</i>	<i>normeeritud parkimiskohti</i>	<i>tegelikult parkimiskohti krundil</i>	<i>parkimiskohti tänavaalal</i>
Positsioon 1	8744	121	95	30
Positsioon 2	5435	75	46	30
Positsioon 3	5456	75	57	20
Positsioon 4	1886	26	18	10
Positsioon 5	2835	39	19	23
Positsioon 6	4878	67	67	0
Positsioon 7	11	0	0	0
Kokku	29 245	403	302	113

Kuna praegusel hetkel ei ole teada suurema osa kruntide täpne kasutus, ei pruugi kõiki

parkimiseks reserveeritud pindu välja ehitada. Samas tuleb ehitamisel kindlasti arvestada parkimisnormatiiviga, et normikohane parkimisvõimalus oleks tagatud.

Jalakäijate liikumissuunad on näidatud põhijoonisel. Vastavalt *Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringule "Tartu linna jalgrattateede arenguskeem"* rajatakse Turu tänavale ja selle pikendusele jalgrattatee. Praeguse planeeringu kohaselt on jalgrattatee ette nähtud paralleelselt ka Ringtee tänava kõnniteega. Ringtee tänava äärsetes parklates parklasiseste sõiduteedega ristumisel tuleb sõidutee tõsta jalakäijate ja jalgratturite tee tasapinda (st et jalakäijate ja jalgratturite tee peab kulgema pidevalt samas tasapinnas). Jalakäijate liikumine üle Ringtee tänava toimub vastavalt Liikluseeskirjale. Lähim märgistatud jalakäijate ülekäik on kavandatud Tähe tn ristmikule ja kaugemas tulevikus rajatavale Turu tn ristmikule, kuid jalakäijate voogude kasvamisest antud piirkonnas tuleb ka Ringtee 28 esise bussipeatuse lähedusse rajada märgistatud jalakäijate ülekäik. Ülekäigu rajamise otsustab Tartu Linnavalitsus.

Haljastus

Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolev kõrghaljastus osaliselt krundil pos 1 – maha on lubatud võtta tehnoarajatiste kaitsevööndis ning hoonetele väga lähedal kasvavad puud. Ringtee ja Turu tänava äärde on planeeritud puuderivi, mis tuleb rajada parklate ja/või tänava väljaehitamise käigus. Ringtee tänava äärde kavandatud parklaid ei ole lubatud ehitada ilma puuderivi istutamata.

Planeeringuga on ette nähtud ka haljastuse rajamine kruntidele pos 2, 5 ja 6 ning viimase kahe vahelisele piirile. Lubatud ja soovitatav on ka täiendava haljastuse rajamine kruntidele.

Tehnovõrgud

Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustatus.

Veevarustus, kanalisatsioon ja sadevesi

Veevarustus on planeeritud linna võrgust. Samuti suunatakse reo- ja sademevesi linna kanalisatsioonivõrku. Praegusel hetkel asub alal ühisvoolne kanalisatsioon, kuid AS Tartu Veevark kavandab alale lahkvoolset kanalisatsiooni.

Veevarustus on kavandatud tagada Ringtee tänava veetorustikust. Reovesi ja sademevesi juhitakse esimeses etapis Ringtee kollektorisse, kuid tulevikus kavandatakse Ringtee tänavale eraldi sademeveekanaliseerimist. Krundile pos 6 rajatakse veeühendus Turu tn pikendusel paiknevast veetorustikust.

Veetorustiku planeerimisel on lähtutud neljast eeldusest:

- 1.veevarustusega peab tagama kvaliteetse joogivee igal ajahetkel;
- 2.rahuldatus peab olema tuletõrjiveega varustatus;
- 3.igale krundile peaks olema võimaldatud iseseisev veeühendus;
- 4.veevarustuse väljaehitus peab olema majanduslikult optimaalne.

Joogivee kvaliteedi osas võib probleeme tekkida planeeritavate kinnistutega, mis ei asu Ringtee tänava ega Turu tänava pikenduse ääres – positsioonid 4 ja 5 –, kuid kuhu võib osutada vajalikuks hüdrandi rajamine. Vee kvaliteedi ja tuletõrjivee varustuse tagamiseks on mitu võimalust:

- 1.Ringtee tänavalt võib ehitada kaks torustikku, millest peenem oleks igapäevase veevajaduse rahuldamiseks ja jämedam tuletõrjivee varustuse tagamiseks hädaolukorras. Tuletõrjetoru ehitatakse välja ja suletakse Ringtee tänavale siibriga, mis plommitakse. Hädaolukorras või korraliseks kontrolliks vastavalt kehtestatud korrale avatakse siiber ja hüdrandid on kasutusvalmis;
- 2.veetorustik ringistatakse krundisisestelt üle kruntide positsioon 1 ning positsioon 5;
- 3.veetorustik ringistatakse krundisisestelt üle kruntide positsioon 1, positsioon 4 ning positsioon 5, mis tagab ja krundil positsioon 5 asuva hüdrandi kahepoolse varustatuse;

- 4.veetorustik ringistatakse krundisiseselt üle kruntide positsioon 5 ning positsioon 2, mis tagab võimaliku krundil positsioon 2 paikneva hüdrandi kahepoolse varustatuse;
- 5.veetorustik ringistatakse krundisiseselt üle kruntide positsioon 5, positsioon 2 ning positsioon 3, mis tagab võimaliku krundil positsioon 3 paikneva hüdrandi kahepoolse varustatuse;
- 6.veetorustik ringistatakse krundisiseselt üle kruntide positsioon 5, positsioon 2 ning positsioon 6, mis tagab võimaliku krundil positsioon 6 paikneva hüdrandi kahepoolse varustatuse.

Veevarustuse väljaehitamise lahendus otsustatakse projekteerimise ja veevõrguga ühinemise käigus. Ühinemine veevõrguga peaks kruntidel positsioon 4 ja 5 toimuma suurte liitumistasude erinevuste vältimiseks üheaegselt. Vastasel korral tuleb esmaliitujal tasuda kogu uue veetorustiku väljaehitamise kulud ning teise liitumine tuleb tunduvalt odavam.

Sademevesi tuleb parkimisplatsidelt ja muudelt kõvapindadelt koguda ja juhtida esimeses etapis ühisvoolsesse, pärast lahkvoelse kanalisatsiooni väljaehitamist lahkvoelse kanalisatsiooni. Parklatest lähtuv sademevesi tuleb enne kanalisatsiooni suunamist juhtida läbi õlipüüdurite. Olemasolev sademeveekanaliseatsioon, mis läbib krunte pos 1, 7, 5, 2 ja 3 tuleb sulgeda krundil pos 5 ning juhtida rajatavasse sademeveekanaliseatsiooni.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud lähtudes Ehitiste projekteerimismõnides (EPN 18) toodud orienteeruvate tuletõrjehüdrantide väikseimaist vahekaugustest: tööstusettevõtete ja ladude piirkonnas 100 m, kogunemis- ja büroohoonete piirkonnas 150 m. Tuletõrjehüdrandid on planeeritud Ringteele ja Turu tänava pikendusele. Lisaks on hüdrandid ette nähtud ka kruntidele pos 1 ja pos 5. Juhul kui kruntide pos 2, 3 ja 6 tootmishooned ehitatakse väljapoole tehnoorkude joonisel näidatud hüdrantide 50 m raadiusega toimeala (ärihoonete puhul 75 m raadiusega toimeala), tuleb rajada hüdrandid ka nimetatud kruntidele. Ringvõrgu rajamise võimaldamiseks on antud kruntidele näidatud mitu ühendust veevõrguga. Tuletõrje veevarustus tuleb täpsemalt lahendada (koos vooluhulkadega, torusuurustega, ehitiste kasutusega jne) projekteerimise järgus vastavalt normatiivdokumentidele ja Päästeteenistuse nõudmistele.

Soojavarustus

Vastavalt Tartu energeetika arengukava II etapile (OÜ AAM Energeetikabüroo, Tallinn märts 1999) ja Tartu linna üldplaneeringule on käesolev ala planeeritud kaugküttele. Soojavarustus tagatakse olemasolevast soojatorust, mis läbib Tähe 118 krunti ning Turu tn pikenduse koridori. Olemasolev soojaühendus krundile pos 1 kuulub rekonstrueerimisele.

Lisaks on planeeritud uus soojatorustik Ringtee tänavale, kust oleks võimalik rajada ühendid kruntidele pos 1, 2 ja 3. Joonisel näidatud ühenduskohad on põhimõttelised. Krundiomanike ja soojavõrgu valdaja kokkuleppel on lubatud ka joonisel näidatust erinevate ühenduste loomine, kui see ei takista teiste planeeringujärgsete tehnoorajatiste väljaehitamist.

Kuni kaugkütte soojaühenduse rajamiseni on lubatud säilitada olemasolev küttevõrk.

Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriga varustatuse tagab planeeritav alajaam moodustataval krundil positsioon 7. Nimetatud alajaamast varustatakse elektrienergiaga kõiki planeeringualasse jäävaid krunte ning krunti Ringtee 41. Kruntide piiridele rajatakse kaablikapid, mis jäävad liitumispunktideks. Kõikidele 0,4 kV kaablikappidele on ette nähtud ringtoide. Olemasolev hoonesisene 6/0,4 kV alajaam Ringtee 43 krundil kuulub likvideerimisele ja kõik 10 kV ja 0,4 kV kaabelliinid tuleb üle viia uude alajaama.

Ka tänavavalgustus Ringteel ja Turu tn pikendusel ning parklavalgustus on võimalik lahendada nimetatud alajaama baasil. Selleks on alajaama ette nähtud valgustuskiip. Tänavalambid Ringteel säilivad oma praeguses asukohas, kuid tänavavalgustuskaabel tuleb osaliselt ümber tõsta, kuna see jääb mõnes kohas planeeritavate parklate alla. Krundisise valgustus on lahendatud hoonete külge kinnitatud valgustitega ja üksikute valgustusmastidega. Ringteel on valgustusmastide kõrguseks kuni 12 m, Turu tn pikendusel ja krundisiseselt kuni 8 m. Planeeritud valgustusklass on Ringtee tänaval A2 ja Turu tn pikendusel A4.

Kõik elektriliinid tuleb rajada maaalustena.

Sidevarustus

Sidekanalisatsioon asub Ringtee ja Turu tänava pikendusel. Nimetatud sidekanalisatsioonist rajatakse ühendused kruntidele, millel puudub sideühendus (positsioon 2, 3, 5 ja 6). Olemasolev sidekanalisatsioon, mis läbib Ringtee 43 krunti, tuleb vajadusel tõsta tänavaalale krundivaldaja kulul. Sidekanalisatsiooni projekteerimisel tuleb lähtuda AS-i Eesti Telefon poolt väljastatud tehnilistest tingimustest.

Gaasivarustus

Gaasiühendus rajatakse Ringtee tänavale planeeritud gaasitorust (kavandatud varasemates detailplaneeringutes). Gaasivarustus on mõeldud vaid tehnoloogiliseks tarbeks, mitte kütteks.

Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Krundil ei esine maapinnal õli vms ohtlike jäätmeid. Arvestades krundi varasemat kasutust ei ole alust arvata, et võimalikud varasemad ohtlikud jäätmed oleks võinud pinnasesse imbuda. Samuti ei oma ohtlike jäätmete kohta andmeid krundi omanikud ega Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna keskkonnateenistus.

Krundil, peamiselt positsioonil 1 asuvad mitmed risuhunnikud, mis häirivad esteetilist vaatepilti, kuid samas ei ole see risu nähtav tänavale ja häirivad seega vaid krundi kasutajaid. Hooned positsioonil 1 näevad kulunud välja ning juhul kui renoveeritakse hooned, koristatakse loodetavasti ka krunt jäätmetest.

Kogu planeeringuala asub Tartu linna reoveepuhasti 300 m kuja piirkonnas, kus võib esineda ebameeldivalt lõhna.

Kõvakattega platsidelt tuleb sademevesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Parkimisplatsid on vaja maapinnareostuse vältimiseks katta kõvakattega ning parklatest lähtuv sadevesi tuleb enne kanalisatsiooni suunamist juhtida läbi õlipüüdurite.

Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Planeeringuga on vaja seada järgmised reaalservituudid:

- teeservituut (*Asjaõigusseadus*, § 186), mis jaguneb sõiduteeservituudiks (*Asjaõigusseadus*, § 186 (3)) ja jalgteeservituudiks (*Asjaõigusseadus*, § 186 (1)),
- liiniservituut (*Asjaõigus-seadus*, § 188).

AS Eesti Energia elektriliinidele (nii kõrge- kui ka madalpingeliinidele) juurdepääsu tagamiseks tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek seada isiklik kasutusõigus (*Asjaõigusseadus*, § 225), kuid mõnel puhul võib osutuda otstarbekamaks liiniservituudi seadmine (sel juhul seatakse liiniservituut selle kinnisasja kasuks, kuhu elektriliin suundub, mitte tingimata AS-i Eesti Energiale kuuluva kinnistu kasuks).

Planeeringuga tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

servituut	teeniv kinnisasi, millele seatakse servituut*	valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks on servituut seatud*	märkused
sõiduteeservituut	Positsioon 1	Ringtee 43	juurdepääsuks krundile

<i>servituut</i>	<i>teeniv kinnisasi, millele seatakse servituut*</i>	<i>valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks on servituut seatud*</i>	<i>märkused</i>
— " —	Positsioon 2	Positsioon 3	juurdepääsuks krundile
— " —	— " —	Positsioon 6	juurdepääsuks krundile
— " —	Positsioon 5	Positsioon 2	juurdepääsuks krundile
— " —	— " —	Positsioon 3	juurdepääsuks krundile
— " —	— " —	Positsioon 4	juurdepääsuks krundile
— " —	— " —	Positsioon 6	juurdepääsuks krundile
— " —	— " —	Positsioon 7	juurdepääsuks krundile
liiniservituut või isiklik kasutusõiges	Positsioon 1	Ringtee 43	veetorustiku, kanalisatsiooni, elektrikaablite, sidekanalisatsiooni, gaasitorustiku teenindamiseks
— " —	— " —	Positsioon 5	veetorustiku teenindamiseks
— " —	— " —	AS Eesti Energia**	kõrgepingekaabli teenindamiseks
— " —	Positsioon 2	Positsioon 3	veetorustiku ja madalpingekaabli teenindamiseks
— " —	— " —	Positsioon 6	veetorustiku ja madalpingekaabli teenindamiseks
— " —	Positsioon 3	Positsioon 2	sademeveekanaliseerimise teenindamiseks
— " —	— " —	Positsioon 6	sademeveekanaliseerimise teenindamiseks
— " —	Positsioon 4	Positsioon 1	veetorustiku teenindamiseks
— " —	— " —	Positsioon 5	veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise teenindamiseks
— " —	Positsioon 5	Positsioon 1	veetorustiku ja kanalisatsiooni teenindamiseks
— " —	— " —	Positsioon 2	veetorustiku ja madalpingekaabli teenindamiseks
— " —	— " —	Positsioon 3	veetorustiku ja madalpingekaabli teenindamiseks
— " —	— " —	Positsioon 4	veetorustiku ja sademeveekanaliseerimise teenindamiseks
— " —	— " —	Positsioon 6	veetorustiku ja madalpingekaabli teenindamiseks
— " —	— " —	AS Eesti Energia**	kõrgepingekaabli teenindamiseks

<i>servituut</i>	<i>teeniv kinnisasi, millele seatakse servituut*</i>	<i>valitsev kinnisasi/isik, kelle kasuks on servituut seatud*</i>	<i>märkused</i>
— " —	Positsioon 7	Positsioon 1	kanalisatsiooni teenindamiseks

* reaalservituut seatakse teenivale kinnisasjale valitseva kinnisasi kasuks, isikliku kasutusõiguse puhul seatakse servituut isiku kasuks

** krundi läbivatele elektriliinidele võib seada isikliku kasutusõiguse AS Eesti Energia kasuks või liiniservituudi alajaama krundi kasuks

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned krundil positsioon 4 ei kahjustaks Tähe 118 ega teiste naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega eksploatatsiooni käigus.

Ehitamise või eksploatatsiooni käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringu rakendamise võimalused

Asjaõigusseaduse § 9 lg 2 sätestatud avaliku asja, antud juhul Turu tn pikenduse, rajavad ajutise juurdepääsu tasemel krundivaldajad. Tartu linnale jääb samas kohustus antud tänavalõik välja ehitada täies mahus vastavalt planeeringule järgides tänavate rajamise ja rekonstrueerimise kava. Ringtee tn äärse puuderivi rajab Ringtee tn parkla ehitaja või Tartu linn Ringtee tn rekonstrueerimise käigus.

Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Projekteerimisel tuleb arvestada Eesti Vabariigis kehtivate projekteerimismõistega. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte tohivad koostada firmad ja isikud vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele.

Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekti koosseis peab sisaldama seletuskirja, asendiplaani geodeetilisel alusel, vaateid, korruste plaane ja lõikeid. Projekti koosseisus tuleb anda lahendused konstruktiivsele skeemile ja järgmistele eriosadele: veevarustus, kanalisatsioon, kuivendus, küte, elektri- ja sidevarustus.

Projektile (asendiplaanile, 3 eksemplaris) võtta nõutavad kooskõlastused:

- krundi omanikult (kaasomanikelt),
- linnaarhitektilt,
- Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorradluse osakonna juhatajalt,
- Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhatajalt,
- Tartu Päästametilt,
- Tartu Tervisekaitsetalituselt.

Projekt esitada kooskõlastamiseks ja ehitusloa taotlemiseks Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale.

Maakasutuse bilansi ja tehnovõrkude rajamise koondtabel

Maakasutuse bilanss

<i>krunt</i>	<i>pl.-eelne pindala</i>	<i>pl.-järgne pindala</i>	<i>pl.-eelne maakasutus</i>	<i>pl.-järgne maakasutus</i>
Ringtee 43	29 720	-	100% Th	-
Positsioon 1	-	10 644	100% Th	50 % Ä; 50% Th
Positsioon 2	-	4529	100% Th	50 % Ä; 50% Th
Positsioon 3	-	4547	100% Th	50 % Ä; 50% Th
Positsioon 4	-	2357	100% Th	50 % Ä; 50% Th
Positsioon 5	-	3544	100% Th	50 % Ä; 50% Th
Positsioon 6	-	4065	100% Th	50 % Ä; 50% Th
Positsioon 7	-	38	100% Th	100% Th

Tehnovõrkude planeeringualal rajamise koondtabel

<i>trass</i>	<i>ligikaudne pikkus</i>	<i>sh tänavaalal</i>
veetorustik	470 m	420 m
ühisvoolne kanalisatsioon	720 m	230 m
sademeveekanaliseerimine	1230 m	740 m
soojatorustik	680 m*	120 m
maaalune madalpingeelektriliin	1120 m**	330 m
maaalune kõrgepingeelektriliin	220 m***	90 m
sidekanalisatsioon	390 m***	180 m
gaasitorustik	710 m*	250 m

* kaasa arvatud Ringtee tn planeeritav torustik

** kaasa arvatud tänavavalgustus ja kaablite ümbertõstmine

*** kaasa arvatud liinide ümbertõstmine

Kooskõlastuste kokkuvõte

- 1.Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja Rein Haak 25.02.02: joonis 5 Põhijoonis
- 2.Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja Raivo Mändmaa
.....
- 3.ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna arendusjuht Andres Aruhein 19.02.02: joonis 6
Tehnovõrgud
- 4.Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 7.02.02: joonis 6
Tehnovõrgud, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
- 5.AS Eesti Telefon Televõrgud Valdur Lints 19.02.02: joonis 6 Tehnovõrgud, tingimus: tööprojektid
kooskõlastada täiendavalt
- 6.AS Tartu Keskkatlamaja võrguhaldusosakond Ülar Roose 22.02.02: joonis 6 Tehnovõrgud
- 7.AS Eesti Gaas Peeter Jansons 25.02.02: joonis 6 Tehnovõrgud
- 8.Tartu Tervisekaitsetalituse vanemarst Tiiu Arr 7.02.02: joonis 4 Põhijoonis
- 9.Tartumaa Päästeteenistuse peainspektor Pjotr Vorobjov 11.02.02: joonis 4 Põhijoonis

B JOONISED

1.Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2.Linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3.Olemasolev olukord	M 1:500
4.Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5.Planeeritud maakasutus	M 1:1000
6.Tehnovõrgud	M 1:500

PLANEERINGU KOOSSEIS – TEINE KÕIDE: PLANEERINGU LISAD

1	TARTU LINNAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE JA LÄHTEÜLESANDE KINNITAMISE KOHTA, 4.09.01	3
2	DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE	4
3	DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANDE TAOTLUS, 21.06.01.....	10
4	LINNAEHITUSKOMISJONI PROTOKOLL PLANEERINGU ALGATAMISE KÜSIMUSES, 24.08.01	21
5	VÄLJAVÕTE AJALEHEST <i>TARTU POSTIMEES</i> PLANEERINGU ALGATAMISE KOHTA, 10.09.01.....	22
6	KOOPIA PLANEERINGU KOOSTAMISE JA FINANTSEERIMISEÕIGUSE ÜLEVÕTMISE LEPINGUST	23
7	VÄLJAVÕTE <i>TARTU LINNA ROPKA TÖÖSTUSSÕLME II EHITUSJÄRGU, GENERAALPLAANI SKEEMIST</i> . 26	
8	VÄLJAVÕTE AJALEHEST <i>TARTU POSTIMEES</i> PLANEERINGU ESIMESE AVALIKU ARUTELU TOIMUMISE KOHTA, 22.10.01	29
9	ESIMESE AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL, 23.10.01.....	30
10	KIRI TEHNILISTE TINGIMUSTE TAOTLEMISEKS TARTUMAA ELEKTRILT, 31.10.01, VASTUS KIRJALE, 7.11.01	31