



Ringtee tn 8 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2562/16

Tartu 2016

Jaana Veskimeister

Detailplaneerimise ja projekteerimise osakonna juhataja
Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS. OLEMASOLEV OLUKORD NING ANALÜÜS	5
2.1. Kirjavahetus	5
2.2. Alusplaan	5
2.3. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ning analüüs. vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	6
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK	8
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
3.2. Kruntide hoonestusala	8
3.3. Kruntide ehitusõigus	8
3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
3.4.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	9
3.4.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus	9
3.4.3. Soojavarustus	10
3.4.4. Telekommunikatsioonivarustus	10
3.4.5. Tuletõrje veevarustus	10
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	10
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	11
3.7. Haljastus ja heakord	11
3.8. Ehitistevahelised kujud	12
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	12
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	12
3.11. Servituudi seadmise vajadus	13
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
3.13. Planeeringu elluviimine	14
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED	15

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Situatsiooniskeem – joonis 1	M 1 : 25 000
Olemasolev olukord – joonis 2	M 1 : 1 000
Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed – joonis 3	M 1 : 3 000
Põhijoonis – joonis 4.	M 1 : 1 000
Tehnovõrkude lahendus – joonis 5.	M 1 : 1 000

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Tartu linnas krunt Ringtee tn 8. Planeeringuala suurus on ca 4,5 ha. Planeeringuala piir on joonise paremaks loetavuseks nihutatud krundipiiridest lahku.

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Tartu linna üldplaneering*. Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon väike- ja äriettevõtete maa. Lubatud on 40-60% tootismaa ja 40-60% ärimaa krundi kasutamise sihtotstarbest. Planeeringu algatamise ettepanek vastab linna üldplaneeringule.

Planeeringuala on seotud Tartu Linnavalitsuse 25.09.2012 korraldusega nr 1040 *Ringtee tn 8 detailplaneeringu kehtestamine*. Vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS. OLEMASOLEV OLUKORD NING ANALÜÜS

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 14.06.2016 korraldus nr 628 *Ringtee tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

2.1. KIRJAVAHETUS

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

2.2. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geopunkt (geodeet IV kutsetunnistus 073933) poolt juulis 2016 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 40G16). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Planeeringujooniste loetavuse huvides on teksti, tehnovõrkude ja puude mõõtkava muudetud M 1:1 000.

2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS NING ANALÜÜS. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeringuala asub Ropka tööstuse linnaosas. Planeeringuala paiknemist vaata jooniselt nr 1.

Ringtee tn 8 on katastrisse kantud tootmismaa sihtotstarbega (kt 79511:005:0003), mille pindala on 44 877 m². Planeeringualaks olev krunt Ringtee tn 8 külgneb lõunast avalikus kasutuses oleva Ringtee tänavaga (Ringtee tänav T27, 79511:006:0070) ja piirneb tabelis 1 toodud katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste andmed

<i>Address/nimetus</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Jalaka tn 58h	79511:005:0059	2 988 m ²	Ärimaa 50%, Tootmismaa 50%
Jalaka tn 58f	79511:005:0034	2 631 m ²	Elamumaa 100% (garaažid)
Jalaka tn 58b	79511:005:0026	2 757 m ²	Elamumaa 100% (garaažid)
Sepikoja tn 21	79511:005:0067	6 114 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Sepikoja tänav T21	79511:005:0068	8 393 m ²	Transpordimaa 100%
Sepikoja tn 23 // Tähe tn 133	79511:005:0073	20 449 m ²	Tootmismaa 100%
Tähe tn 133c	79511:005:0055	10 332 m ²	Ärimaa 100%
Ringtee tn 10	79511:005:0054	4 054 m ²	Ärimaa 100%

Krundil Ringtee tn 8 asuvad katlamaja, laborihoone, viihallid, laohooned, kontorihooned ja erinevad rajatised. Hoonete, teede ja platside vaheline ala on haljastatud, peamiselt murukatteline. Üksikpuude- ja põõsastega on haljastatud valdavalt krundi läänepoolne osa.

Juurdepäas Ringtee tn 8 krundile on parempöördega otse avaliku kasutusega Ringtee tänavalt. Juurdepäas on tagatud ka alast põhjasuunda jäävalt Sepikoja tänavalt.

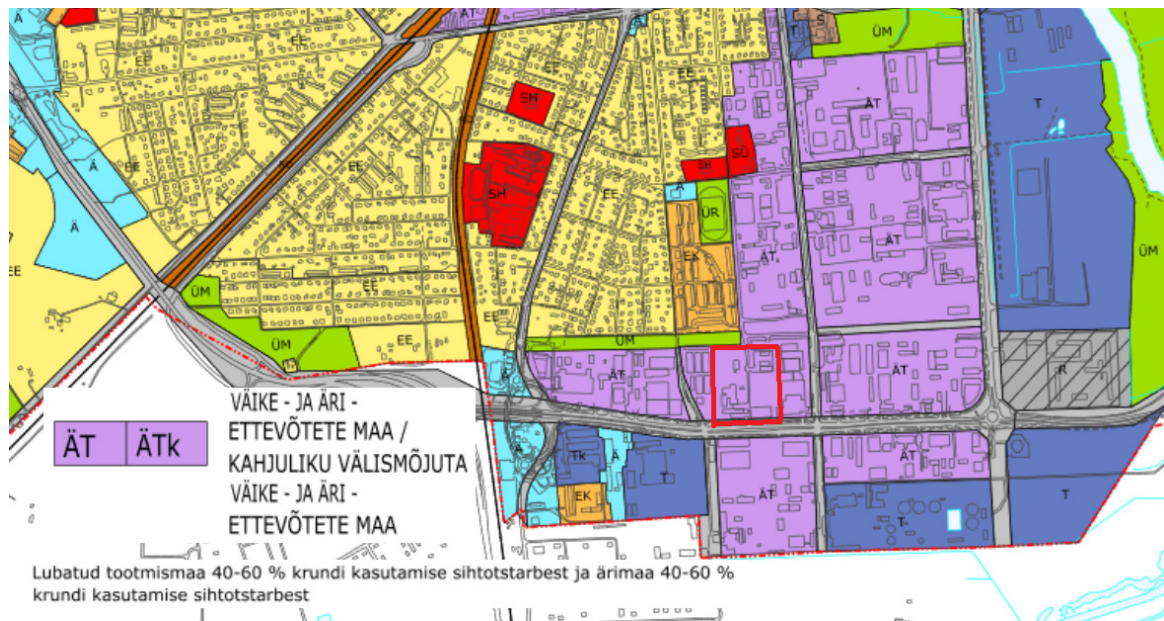
Planeeringuala läbiv 7 m laiune sõidutee on asfaltkatteline, kahel pool sõiduteed on kõnniteed (3,5 m ja 2,7 m laiused). Tegemist on erateega, kust läbipääsu nii Ringtee kui Sepikoja tn poolt piirab tõkkepuu.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendused piirkonnas on head. Ringtee tänav planeeringualaga külgnevas lõigus on ühesuunaline ja kolmerealine. Ringtee tn äärde on rajatud ka 4 m laiune jalg- ja jalgrattatee, mis tagab hea võimaluse jalgrattaga liiklemiseks. Planeeringuala lähipiirkonnas toimib bussiliiklus Ringtee ja Tähe tänavatel. Lähimad bussipeatused on ca 130-200 m kaugusel Ringtee tänavalt. Nimetatud bussiliikluse suunad loovad ühenduse kesklinna ja teiste linnaosadega. Ümberkaudsed tänavad, v.a Ringtee on valdavalt kahe-suunalised, sõiduteede äärtes on kõnniteed.

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad tehnovõrkudest tulenevad kitsendused, milliste kaitsevööndid on toodud peatükis 3.11. Lisaks jääb alale geodeetiline märk nr 0753 (Nigula). Pinnases paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd on 3 m märgi keskmest.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

Planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad äri- ja tootmisettevõtted. Sama perspektiivi näeb ette ka *Tartu linna üldplaneering* (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Arvestades üldplaneeringuga kavandatud arengusuundi, mille kohaselt on planeeringualal ja selle lähipiirkonnas ette nähtud kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa, on Ringtee tn 8 kinnistule sobiv erinevate äri- ja tootmisfunktsioonide kavandamine. Arvestades äritegevuse vajadusega olla n-õ nähtav, on õigustatud Ringtee tn äärde ärimaa kavandamine ning ala sissemusse tootmisfunktsiooni paigutamine.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega jagatakse Ringtee tn 8 kuueks (6) krundiks: üks transpordimaa, kaks ärimaa ja kolm tootmismaa krunti. Krunt nr 5 on moodustatud eesmärgiga liita see olemasoleva Sepikoja tn 23 // Tähe tn 133 krundiga.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 4 ehitusõiguse tabelis.

Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

3.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusalade (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tehnovõrkude ja tuleohutuskujadega ning juurdepääsude vajadusega.

Hoonestusalad on antud veidi suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja konfiguratsiooni vastavalt kasutusotstarbele ning –vajadusele. Hoone(te) paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

3.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud, et ärimaa katastriüksuse alla jäävate sihtotstarvetega krundid jääksid Ringtee tänava äärde, tootmismaa katastriüksuse alla jäävate sihtotstarvetega krundid paikneksid ala sisemuses ja põhja pool. Krundile nr 5 jääv olemasolev hoonestus on ette nähtud lammutada; krundile nr 3 jääv hoonestus võib säilida. Lubatud on selle jooksev remontimine ja korrashoid. Lammutamise korral tuleb uushoone rajamisel lähtuda planeeritud ehitusõigusest. Olemasolev katlamaja säilib, juurdeehituste vm arenduste puhul tuleb lähtuda määratud ehitusõigusest.

Planeeritud on järgmised krundi kasutamise sihtotstarbed¹:

- Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa (ÄK);
- Väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa (ÄV);
- Büroohoone maa (ÄB);
- Soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS);
- Tootmishoone maa (TT);

¹ Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

- Laohoone maa (TL);
- Tee ja tänava maa-ala (LT).

Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määratakse edaspidi katastriüksuse sihtotstarve. Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise sihtotstarbeid, kui need sobivad planeeritud tegevusega.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

3.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5. Ala läbiva tee (krunt nr 6) rajamise eelselt on välja ehitatud kõik vajalikud trassid. Planeeritud lahenduse koostamisel on aluseks Tartu Linnavalitsuse 25.09.2012 korraldusega nr 1040 kehtestatud Ringtee tn 8 detailplaneeringus antud tehnovõrkude lahendus. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel lähtuda hoonestuse lahendusest, arvestada haljastusega ja hoonete sissepääsude asukohtadega, samuti hoonestuse ruumiprogrammiga. Planeeritud tehnovõrkudele pole joonisel nr 5 graafilise loetavuse huvides kaitsevööndeid näidatud. Vt ka peatükk 3.11.

3.4.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Krundil nr 6 asuva sõidutee alla on rajatud veetrass, millest on olemasolev veeühendus kruntidel nr 1 ja 3. Kruntidele nr 2, 4 ja 5 on antud ühendus nimetatud veetrassist.

Krundil nr 6 asuva sõidutee alla on rajatud reoveekanaliseerimisetrass, millest on olemasolev ühendus krundil nr 1. Kanalisatsiooniühendus on olemas ka krundil nr 3, mis tuleb rekonstrueerida ja näha see ette uuest rajatud trassist. Kruntidele nr 2, 4 ja 5 on antud ühendus sõidutee alla jäävast kanalisatsiooniitrassist.

Sademeveekanaliseerimisetrassi otsad on kõikide planeeritud kruntideni välja ehitatud. Sademevee ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise ei ole lubatud. Teedelt ja platsidelt ära juhitud sademevesi tuleb puhastada I klassi liiva-õlipüüdjas. Drenaaži- ja katustelt tulev sademevesi tuleb juhtida kruntide sademeveekanaliseerimise. Projektis näha ette meetmed uputuste vältimiseks.

Vanad kasutusest väljas olevad torud tuleb likvideerida.

3.4.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Planeeritud kruntide osas ei kavandata liitumist Elektrilevi OÜ elektrivõrguga. Alal pakub teenust Anne Soojus AS.

Planeeritud kruntidel, v.a krunt nr 4, on elektrivarustus olemas. Sõidutee äärde on välja ehitatud ka tänavavalgustus. Krundi nr 4 elektriühenduse toide saadakse krundil nr 2 paiknevast kilbist. Vajadusel tuleb projekteerimisel ette näha elektrivõrgu ümberehitus. Selleks taotleda tehnilised tingimused teenusepakujalt.

Projekteerimisel näha ette kruntide sisene välisvalgustus parkla alal ja vajadusel hoone ümbruses. Vanad välisvalgustuse liinid ja postid tuleb likvideerida.

3.4.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeritud kruntide küttevareustus on kavandatud kaugküttena krundil nr 1 asuvast katlamajast. Olemasolev säiliv lahendus on krundil nr 3. Kruntidele nr 2, 4 ja 5 on antud ühendus kõnnitee alla jäävast soojatrasist.

Vanad tööst kõrvaldatavad torud tuleb likvideerida.

3.4.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Telekommunikatsioonivarustus on võimalik tagada krundile nr 6 jääva kõnnitee alla rajatud sidekanalisatsioonist ja seal paiknevatest olemasolevatest kaevudest.

3.4.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt IV, V ja VI kasutusviisi alla. Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Kõige suurem veekulu arvestades planeeritud ehitusõigust on IV kasutusviisi puhul. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk IV kasutusviisi puhul 30l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringu koostamise ajal ei ole teada täpseid hoonete kasutusi ja näitajaid. Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkeseksioonide ja põlemiskoormustega.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevatest hüdrantidest, mis on nähtavad joonisel nr 5.

3.5. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualal on säilitatud olemasolev juurdepääs avaliku kasutusega Ringtee ja Sepikoja tänava maa-alalt. Ringteelt toimub sisse- ja väljapääs ainult parempöõretega, Sepikoja tänavalt juurdepääsuks piiranguid seatud ei ole.

Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub krundi nr 6 kaudu, mis on ette nähtud erateeks. Eratee vajaduse tingib olemasolev ja planeeritud kruntide kasutusotstarve, mis on valdavalt tootmine. Tootmise iseloom eeldab suuregabariidiliste veokite liiklust, sh on võimalik tulevikus kütuseautode transport. Turvalisuse huvides ja parema kontrolli hoidmiseks on lubatud jätkuv tõkkepuude kasutamine.

Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4. Juurdepääsude määramisel on arvestatud olemasolevate asukohtadega. Projekteerimisel on lubatud juurdepääsu auskohti täpsustada. Kruntidele nr 2 ja 5 on lubatud rajada kaks juurdepääsu (liikluskorralduslikult vajadusel lahendada eraldi sisse- ja väljapääsud). Joonisel näidatud krundisiseste teede ja parklate paiknemist on lubatud projekteerimise käigus muuta säilitades planeeritud haljasala ja parklate mahu. Parklad tuleb haljastusega liigendada.

Parkimine tuleb lahendada iga krundi siseselt. Sõidukite parkimisvajaduse arvestamisel on aluseks EVS 843:2016 *Linnatänavad*, kus tööstusettevõtte ja lao parkimisnormatiiv on 1/90, asutustel 1/40. Standardi kohane üldistatud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2. Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus ja hoone suletud brutopind, määrata täpne parkimiskohtade arv, sh reaalsel vajadust silmas pidades. Projekteerimisel tuleb ette näha jalgrattaparklad vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad*.

Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus

Krundi nr	Suletud brutopind	Parkimiskohtade arv vastavalt standardile	Märkus
1	2 800 m ²	31	Katlamaja reaalne vajadus on ca 10 kohta
2	3 600 m ²	40	Reaalne parkimiskohtade vajadus on eeldatavalt suurem. Lahendus võimaldab ka rohkemate kohtade kavandamise
3	3 600 m ²	90	Reaalne parkimiskohtade vajadus on eeldatavalt väiksem
4	3 200 m ²	80	Reaalne parkimiskohtade vajadus on eeldatavalt väiksem
5	9 500 m ²	106	Krundile parkimiskohti ei planeerita. Tootmine on automatiseeritud ja olemasoleval Sepikoja tn 23 // Tähe tn 133 kinnistul on parkimine ülenormatiivne

3.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 4.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga, on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena).

3.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus. Hoonestusest, parkimisaladest ja juurdepääsuteedest vabad pinnad tuleb haljastada. Planeeringu joonisel nr 4 on näidatud säilitamiskohustuseta ja kohustuslik kõrghaljastus ning kohustuslike haljasalade asukohad. Säilitamiskohustuseta haljastust võib tulenevalt hoonestuskavast ja krundi ruumiprogrammist likvideerida, kuid soovitatav on olemasolevat haljastust säilitada, kui see ei jää rajatava hoonestuse, teede ja platside kohale. 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Projekteerimisel näha ette parklate kõrghaljastusega liigendatus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Planeeritud krundid on lubatud piirata kuni 2,5 m kõrguse avaustega metallaiaga, soovitatavalt metallvarbaed. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud täiendava aiaga piirata krundisiseseid alasid.

Projekteerimisel tuleb igale krundile ette näha prügikonteinerite asukoht, joonisel nr 4 näidatud konteinerite asukohti võib vajadusel muuta. Konteinerid peavad hoonest asuma vähemalt 2 m kaugusel. Konteinereid on lubatud paigutada ka jäätmemajja. Jäätmemaja rajamisel peab see jääma hoonest vähemalt 8 m kaugusele. Kuna krunt nr 5 on ette nähtud liita katastriüksusega Sepikoja tn 23//Tähe tn 133, võivad tootmisüksuse prügikonteinerid vajadusel paikneda nimetatud katastriüksuse alal.

3.8. EHTISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusega nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Olenevalt hoone kasutusotstarbest, kõrgusest, korruselisusest, korruse kogupindalast ja/või töötajate arvust, tuleb projekteerimisel vajadusel suurendada hoone või selle osa tulepüsivusklassi vastavalt nõuetele. Kuja arvestamisel hoonete puhul võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi. Sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1 või TP2; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* määruse lisas 2 nimetatud arvvaärtustest.

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* §-le 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalad jäävad omavahel ja olemasolevatest hoonetest, v.a krundil nr 5, esitatud normist kaugemale. Krundil nr 5 on hoonestusala määratud krundi piirile eesmärgiga ühendada olemasolev ja planeeritud hoonestus.

3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) valgustatus; hoone lahenduses mitte kavandada n-õ pimedaid nurki ja kangialuseid. Kõrvaliste isikute alale sattumise eest on lubatud sõiduteel kasutada tõkkepuid ning krundid piirata piiretega. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Alal paikneva katlamaja planeerimise eelselt on koostatud 2011. aastal OÜ Hendrikson & Ko poolt eelhinnang keskkonnamõju kohta (töö nr 1547/11).

Kuna planeeringuala paikneb äri- ja tootmismaade alal, mida ei saa pidada müratundlikeks, võib eeldada, et planeeringu realiseerimisega lisanduva liikluskoormuse ja sellega kaasneva õhusaaste ning müra näol ei põhjustata häiringuid lähipiirkonnas.

Ala jäätmekäitlus peab vastama *jäätmeseaduse* ja *Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamist.

Sademevesi planeeringualal tuleb kokku koguda restkaevudega ja juhtida läbi liiva-õlipüüdja sademeveekanaliseerimise. Sademevesi peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* kehtestatud nõuetele.

Uushoonestuse rajamisel on kohustuslik tehnosüsteemide nõuetekohane väljaehitamine, hiljem nende regulaarne hooldus ja funktsioneerimise tagamine, et vältida rikestest põhjustatud kahju keskkonnale.

Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke.

3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeringuala läbivad erinevad tehnovõrgud. Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude osas kehtivad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud tehnovõrkude osas on servituudi seadmise vajadus kruntidele nr 4 ja 5 neid läbivate tehnovõrkude (sidekaabel ja soojatrans) tööks. Samuti on servituudi seadmise vajadus krundile nr 3 sideühenduse rajamiseks krundi nr 4 tarbeks ja krundile nr 2 elektriühenduse rajamiseks krundi nr 4 tarbeks. Servituudi seadmise vajadusi ei ole näidatud tänavamaa krundilt nr 6 ühenduste loomiseks planeeritud kruntidele.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste

vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd

Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m ning 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

Gaasitorustike kaitsevöönd

Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

- 1) A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;
- 2) C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;
- 3) D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga <200 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 3 meetrit;
- 4) D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 200 mm ja <500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 5 meetrit;
- 5) D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 10 meetrit.

Kõrvuti asetsevate C- ja D-kategooria gaasipaigaldiste torustike vahele jäävad kaitsevööndid võivad olla lõikes 1 sätestatud kaitsevööndi ulatustest kuni 1,5 korda laiemad, et vältida torustike vahele kaitsevöönditega katmata maa-ala teket.

Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on:

- A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;
- C-kategooria gaasipaigaldise korral 2 meetrit;
- D-kategooria gaasipaigaldise korral 10 meetrit.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjutanud tegevus lähtus.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Detailplaneeringu lahenduse elluviimisest huvitatud isikul (krundi igakordsel omanikul või hoonestaja(te)l) on kohustus oma kulul terviklikult välja ehitada planeeringuala sisesed lahenduses ette nähtud hoonestus ja sellega seonduvad rajatised: teed, haljastus, välisvalgustus, vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja sideühendus ning soojaravustus.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- AS-i Tartu Veevõrk poolt üle vaadatud 07.10.2016, nr 722 /allkiri/. Koostöö tempel asub tehnovõrkude joonisel lisade kaustas
- Telia Eesti AS, Aleks Kask. Tehnovõrkude lahenduse joonis ja seletuskiri koos projekti kooskõlastuslehega nr 27436264 kooskõlastatud digitaalselt 13.10.2016 (kehtib kuni 12.10.2016). Kooskõlastusleht koos digiallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo, Maarja-Liis Laprik. Kooskõlastatud 14.10.2016 nr K-MLL/7. Kooskõlastus paikneb põhijoonisel lisade kaustas; viseeringud tehnovõrkude joonisel ja seletuskirjas lk 10 ja 12 lisade kaustas
- AS Tartu Keskkatlamaja poolt üle vaadatud 17.10.2016, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose /allkiri/. Koostöö tempel asub tehnovõrkude joonisel lisade kaustas
- AS Anne Soojus poolt üle vaadatud, Mati Meos /allkiri/. Koostöö tempel asub tehnovõrkude joonisel lisade kaustas