

Töö nr: 38/15
Asukoht: Tartu linn, Raja tn 33

Raja tn 33 krundi
DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(Kutsetunnistus nr 105743)

Tellija:

/OÜ Kummibox/

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	5
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	6
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	6
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	6
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	6
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
	5.6 Ehitiste vahelised kujad.....	9
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	10
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	12
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	14
	5.10 Servituutide vajaduse määramine.....	14
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	15
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	16

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsiooni joonis

Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500

Joonis 4- Põhijoonis , M 1:500

Joonis 5- Tehnovõrgud, M 1:500

Joonis 6- Maakasutus ja kitsendused M 1:500

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Kummibox. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 08.06.2010. a korraldus nr 664 "Raja tn 33 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine".

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Raja tn 33 krundi sihtotstarbe muutmiseks ja määrata ehitusõigus ärihoonele.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

-Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

-Koostamisel olev „Tartu ümbersõidu II ehitusala eskiisprojekt“ (Skepast ja Puhkim AS, töö nr 2015-0066).

-Tartu Linnavolikogu 25.05.2001.a otsusega nr 367 kehtestatud „Viljandi mnt 50,60 ja lähiala detailplaneering“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Kg-Büroo OÜ poolt 2015. a veebruaris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 358-14GEO.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ca 7564 m² paikneb Maarjamõisa linnaosas. Planeeritav krunt Raja tn 33 piirneb Raja ja Tervise tänavatega ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teega (Ringtee tänavaga). Krunt on hoonestamata ja looduslikult tasase reljeefiga. Maapinna kõrguste vahemik on 71.55 kuni 72.88. Krundil asuvad üksikud okas- ja lehtpuud. Krundi läbivaid põhja-lõuna suunaliselt kaks elektriõhuliini (15kV ja 35kV).

Lisaks asuvad Raja tn 33 kinnistul mitmed kitsendusi põhjustavad objektid ning kinnistule ulatuvad mitmed kitsendusi põhjustavate objektide kaitsevööndid. Kitsendusi põhjustavateks objektideks on elektri õhuliinid ja maakaablid, kaugkütte torustik, dreanaaz, riigimaantee ja läheduses asuv puurkaev.

Planeeringualaga seonduvad olemasolevad kitsendused on järgmised:

- ≥ kuni 1 kV (kaasa arvatud) elektri õhuliini kaitsevöönd on 2m mõlemal pool liini telge;
- ≥ 15 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
- ≥ 35 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini telge;
- ≥ elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge;
- ≥ alla 200mm kaugküttevõrgu soojatorustiku kaitsevööndi ulatus on 2m äärmise torustiku välispinnast;
- ≥ puurkaevu kaitsevöönd- 50m
- ≥ riigi maantee seadusjärgne kaitsevöönd on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10m. Arvestades maanteeameti ettepanekut käsitletakse detailplaneeringus riigimaantee äärmise sõiduraja välimisest servast 20m laiust ala tehnoloogilise vööndina.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud Looduskaitseaduse alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Planeeritava krundi suurus on 5274 m² ja katastriüksuse sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa.

Vaade planeeringualale

Foto 1



Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud väikeelamute juhtfunktsiooniga maa-alal. Planeeritavat ala ümbritsevad põhja suunast kahekorruselise elamuga ja abihoonetega hoonestatud Viljandi mnt 60 krunt, ida ja lõuna suunast Tervise ja Raja tänavad.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Raja tn 33 krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks väikeelamute maa. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas. Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud planeerimisseaduse §9 lg 7 järgi võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmiseks loetakse vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Linnavalitsus asus detailplaneeringut algatades seisukohale, et kuna tegemist ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, siis ei käsitleta detailplaneeringu koostamise algatamist üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavana.

Tartu Linnavolikogu 22.04.2010 otsusega nr 66 „Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused„ p 5.15 kohaselt tuleb, lähtudes Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (Ringtee tn) ja Tartu-Valga mnt liikluskoormuse tõusust ja sellega kaasnevast kahjulikust mõjust inimese tervisele, eelistada nimetatud teede äärsetel aladel elamufunktsioonile kaubandus-ja teenindusfunktsiooni.

Raja tn 33 krundist põhja suunas asuvale maa-alale on Tartu Linnavolikogu 25.05.2001.a otsusega nr 367 kehtestatud „Viljandi mnt 50, 60 ja lähiala detailplaneering“. Nimetatud planeeringuga on ette nähtud ehitada Viljandi mnt 60 krundile (Raja tn 33 krundiga piirnevale alale) 2-korruselised väikeelamud (kruntide täisehitus-25-30%) ning Ringtee tn 68 krundile 2-korruselised ärihooned (krundi täisehitus-25-30%). Planeeringuga kavandatud Ringtee tänava äärset hoonestust ei ole rajama asutud. Hoonete kohustuslik ehitusjoon on määratud Ringtee tänava suhtes ca 8-

9m kaugusele kruntide tänavapoolsest piirist. Arvestades olemasolevat väga intensiivset liiklust Ringtee tänaval, ei tekita Raja tn 33 krundile kavandatav ärihoone naabrusesse varemplaneeritud väikeelamutele negatiivset mõju.

Linnakeskkonnas väga intensiivse ja müratekitava liiklusega tänava äärde sobib hoonestusena Raja tn 33 krundile paremini esinduslik ärihoone, kui seda oleks krundi hoonestamine elamutega.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Raja tn 33 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1)krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2)hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3)hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- 4)hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” lisale määratakse Raja tn 33 krundile ehitusõigus- ühe ärihoone (*lubatud kasutamisotstarbed on -12200 – büroohooned, 12130- toitlustushooned, 12330-teenindushooned, 12310-kaubandushooned*) ehitamiseks.

Planeeritud Raja tn 33 krundi täisehitus on 29,9 %, mis vastab naaberalale „Viljandi mnt 50, 60 ja lähiala detailplaneeringuga“ määratud üksikelamute ja ärihoonete kruntide täisehituse protsentidega 25-30%.

Hoonele on lubatud hoonestusala ulatuses ehitada maa-alune parkimiskorrus. Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*) .

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Raja tn 33 krundile planeeritava hoone kohustuslik ehitusjoon arvestab „Viljandi mnt 50, 60 ja lähiala detailplaneeringus“ määratud hoonete ehitusjoont ning asjaolu, et Raja

tn 33 krunt on nurgakrunt. Seetõttu on määratud kohustuslik ehitusjoon 10 m kaugusele Ringtee tänava äärselt krundi piirist. Kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole hoonet rajada ei tohi.

Väljaspoole hoonestusala on kogu krundi ulatuses lubatud püstitada ja paigaldada erinevaid rajatise- reklaamikandjaid, valgustusposte, pinke jms. Maantee kaitse-ja tehnoloogilises vööndisse rajatiste paigutamine või haljastuse rajamisel tuleb arvestada seadustest tulenevate kitsendustega.

Uushoonestusala on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Raja tn 33 krundile on juurdepääs Tervise tänavalt.

Maanteeameti tellimusel on planeeringuala läheduses koostamisel „Tartu ümbersõidu II ehitusala eskiisprojekt“ (Skepast ja Puhkim AS, töö nr 2015-0066). Raja tn 33 krundi juurdepääsu asukoht sõidukitele on kavandatud vastavalt eelnimetatud projektile. Väljaspool detailplaneeringu ala on Ringtee tänava ja Raja tänavate liiklus ning ristmik kajastatud planeeringu põhijoonisel üksnes illustratiivsena ja kärbituna ning täpsemat terviklikku liikluslahendust tuleb vaadata „Tartu ümbersõidu II ehitusala eskiisprojektist“.

Kuni ristmiku ümberehituseni ja vastava projekti realiseerumiseni on võimalik tagada juurdepääs planeeringualale olemasolevate asfalteeritud tänavate (riigitee ja Raja tänava) kaudu.

Detailplaneering annab väljaspool planeeringuala (Raja tn 33 krundiga külgnevas lõigus) lahenduse Tervise tänavale. Tervise tänava lõik kavandatakse 12m laiusena ja kahepoolsete kergliiklusteedega. Kuna antud lõigus on olemasolev tänavakoridor kitsas, nähakse ette Raja tn 31 krundist tänava laiendamiseks vajaliku maariba eraldamine. Raja tn 31 krundist on tänava jaoks maa eraldamine vajalik ka seoses „Tartu ümbersõidu II ehitusala eskiisprojektiga“. Maariba eraldamine Raja tn 31 krundist ei ole seoses Raja tn 33 krundi detailplaneeringuga, selle vajadus tuleneb eelnimetatud eskiisprojektist ning linna üldisest tänavavõrgustiku väljaehitamise vajadustest.

Raja tn 33 krundi parkimine on ette nähtud krundi siseselt avaparklas, jättes võimaluse lahendada soovi korral parkimine osaliselt maa-alusena või hoone mahus.

Maa-aluse parkimise kavandamise korral lahendatakse parklasse suunduva panduse asukoht ja kalle projekteerimise staadiumis. Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tabel 1

Krunt	Ehitise otstarve	Normikohane parkimine parkimiskoht/hoone suletud brutopinna kohta
Raja tn 33	Sõidukite parkimine:	
	asutus	1/40
	kauplus	1/30
	ladu	1/90
	teenindusjaam	1/20
	kohvik	1/80
	Jalgrataste parkimine:	
	asutus	1/100
	kauplus	1/150
	ladu	1/200
kohvik	1/50	

Märkus:

*parkimiskohtade täpne arv määratakse hoone projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal ning normikohaste parkimiskohtade vajadus vastavalt brutopinnale.

Parkla ja parkimiskohtade paiknemine krundil täpsustatakse hoone projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonesse sissepääsude täpsed asukohad.

Jalgrataste hoiukohtade täpne asukoht määratakse samuti hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. loendustulemuste alusel 16705a/ööp. Planeeringu realiseerimisel on Raja tn 33 krundilt lähtuv eeldatav liiklussagedus ca 20 a/h ehk siis ca 160a/ööp. Planeeringu realiseerimisel kaasnev liiklussageduse kasv ja liikluskoosseis ei ole selline, mis mõjutaks oluliselt riigitee ristumiskoha läbilaskevõimet või suurendaks oluliselt koormust riigiteele.

Sõidusuunad ja juurdepääsud krundile on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Maapind tasandatakse. Detailplaneering ei näe ette krundi kohustuslikku piiramist piirdeaia. Vajaduse tekkimisel on piirdeaia lubatud piirata avaparkla-ala. Piirdeaia kujundus lahendatakse sobivalt hoone arhitektuuriga.

Naaberkiinnistuga (Viljandi mnt 60) ühisele piirile on soovitatav tiheda kuni 1,8m kõrguse piirdeaia rajamine. Piirdeaia lahendus tuleb kokku leppida naaberkrundi omanikuga ning tehnovõrkude valdajatega, kelle tehnovõrkude kaitsetsoonidesse rajatav piirdeaed jääb. Liinide all on metallpiirded keelatud.

Vähemalt 35% krundist peab olema haljastatav, millest omakorda 10% tuleb haljastada kõrghaljastusega.

Kõrghaljastuse hulka kuuluvad planeeringus võimalusel säilivaks määratud olemasolev ja juurde rajatav kõrghaljastus. Haljastuse osakaalu ei tohi parkimislahendusega vähendada.

Soovitatav on liini kaitsevööndi ulatuses kasutada haljastust, mille suurim lubatud kõrgus on 4 meetrit. Võimalikud puuliigid on näiteks: lamarcki pihlakas, siberi kontpuu, lepalehine toompihlakas, tömbilehine viirpuu, tatari kuslapuu, ümaravõraline pärn jms. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) anda ehitusprojekti mahus ja kooskõlastada õhuliini valdajaga.

Planeeringujoonistele kantud kõrghaljastuse asukohad on indikatiivsed ning täpsustuvad edasisel projekteerimisel. Istikud peavad vastama Eesti standardile EVS 778:2001.

Parkimisala tuleb liigendada haljastusega. Parkimisala ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusaladega. Lumeladustusalade konkreetne asukoht oleneb täpsustatud parklahendusest ning selgub projekteerimise käigus.

Haljastuse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.6 Ehitiste vahelised kujad

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, lisale 2 on planeeritud ärihoone puhul minimaalseks

tulepüsisivusklassiks TP-1. Planeeringualast ca 85m kaugusel asuvad 2 tuletõrje hüdranti-hüdrant nr 713 asub Tervise tänaval ja hüdrant nr 712 Raja tänaval.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Raja tn 33 krundil puuduvad tehnovõrkude ühendused.

VESI JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/955 on krundile ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike ühendused Tervise tänavalt.

AS Tartu Veevõrk tehniliste tingimuste alusel on planeeringu joonisele 5 kantud ka perspektiivne veetoru, mis on kavas rajada piki Raja tänavat Maarjamõisa linnaosa veetoru Viljandi mnt veetoru ühendamiseks. Perspektiivne veetoru on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel. Riigiteega ristuva tehnovõrgu rajamisel tuleb see projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülssis. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste välja ehitamiseks.

SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele ja Tartu linna sademevee arengukavale tuleb sademevesi juhtida lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu Emajõkke. Planeeringuala lähipiirkonnas sademeveekanaliseerimine käesoleval ajal puudub.

Vastavalt Tartu linna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava sademevee arenguskeemile on planeeringuala sademevee kanaliseerimiseks vajalik sademeveetorustiku rajamine Tervise ja Sanatooriumi tänavatele, Viljandi mnt-le ja Ravila tänavale kuni Ravila tn olemasoleva DN1000 sademeveekollektorini (kokku ca 2000 m). Lähitänavate sademevee kanalisatsiooni perspektiivsed torustikud on kajastatud planeeringuala funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2).

Sademevee kanaliseerimine osutub võimalikuks pärast puuduva eesvoolu rajamist. Kuni eesvoolu valmimiseni lahendatakse Raja tn 33 kinnistul sademevee käitlemine pinnasesse juhtimise immutussüsteemiga. Planeeringualale on 2016.a sügisel teostatud geoloogilised uuringud (Alus-geoloogia OÜ töö nr 1629 Raja tn 33 ehitusgeoloogilise töö aruanne). Uuringust nähtuvalt ei esinenud ca 7 m sügavusel maapinnast pinnasevett.

Pinnasevee sügavusest ning teistest ehitusgeoloogilistest tingimustest lähtuvalt on planeeringuala sobiv lokaalse immutussüsteemi rajamiseks eelnimetatud töös kajastatud pinnase kihtidesse 3 või 5.

Sademevee immutussüsteemis kogutakse vesi kokku maa alla paigaldatud geotekstiiliga kaetud immutuskastide abil, millest vesi imendub seejärel pinnasesse. Immutussüsteemi täpne asukoht määratakse projekteerimisel.

Parklate ja muu transpordimaa ning võimaliku õlireostusega platside sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida kinnistule õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Kogutavat sademevett on lubatud taaskasutada ka hoone veevarustuses, kuid see tuleb eelnevalt puhastada. Katuselt kogutavad sademeveed on vajalik enne taaskasutamist puhastada heljumist.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava krundi elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele nr 235695. Raja tn 33 krundil paiknevale elektri õhuliini masti nr 10 kõrvale paigaldatakse 0,4kV elektrikilp ja kilbist hooneni viiakse maakaabel.

Planeeritavat krunti läbib 15kV õhuliin. Planeering näeb ette õhuliini demonteerimise ja viimise maakaablistesse. Seoses liini viimisega maakaablistesse paigaldatakse kaks uut elektriposti.

Elektrikilbi ja elektriliinide asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel tinglikult leppemärgiga ja nende täpne asukoht ning lahendus määratakse projektide ning tööjoonistega.

Hoone valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Planeeritava hoone põhikütteliigina on ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 148/15 on kaugkütte soojatorustiku ühendus planeeritud Raja tn 33 krundi läbivalt soojatorustikult DN 150. Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN 16 eelisoleeritud torustikuna, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsesoonide kohta. Kinnistule tehtavale haruühendustele kavandada peatorustikult sulgarmatuurid.

Lubatud on hoone kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisisid jms. alternatiivkütteallikaid. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad. Taastuvenergia kasutamise korral tuleb juhinduda uuringust „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas“ (Hea Uus Linn OÜ, 2013).

SIDE

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 25464815 tuleb planeeritavale ärihoonele välja ehitada sideühendus Palderjani ja Tervise tänava nurgal asuvas sidekaevust nr 1393.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*) ja kaugemal asuvad liitumisvõimalused funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (*joonisel 2*). Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Uue ärihoone projekteerimisel tuleb tagada head töötingimused hoonetes (nt bürooruumides või teenindussaalides). Järgida tuleb standardi EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest nõudeid: Kavandades büroo- ja teenindusruume, on liiklusrumale avatud külgedel soovitatav rakendada hoonete välispiirde ühisisolatsiooni nõuet ($R'_{tr,s,w+Ctr}$) minimaalselt 35 dB. Nõudeid välispiiretele ei kehtestata ruumis, kus välismüratase ei ole märkimisväärselt suurem kui tööst põhjustatud müratase ruumi (ärihoone) sees.

Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ka ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Ehitustöödega seotud müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega.

Krundile ulatava 35 kV elektri õhuliini 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 mõõtmise“. Antud määruse kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega

elektromagnetvälja korral elektrivälja tugevus ületada 5000 V/m (5kV/m) ning magnetvoo tihedus 100 μ T (0,1 mT). Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel. Kõrgepingeliinide valdaja Elering AS on maaomanikele koostanud infobrošüüri, milles toodud info kohaselt on kõrgepingeliinide elektromagnetväljad tugevaimad liini vahetus läheduses, vähenedes oluliselt liinist eemaldumisel. Nii on brošüüris näitena toodud, et 110 kV liini magnetvälja tugevus on 1 m kõrgusel maapinnast ja 20 m kaugusel liini teljest 1,5 μ T. Arvestades, et antud planeeringu puhul ei ole tegemist 110kV kõrgepingeliiniga vaid krundil paikneva 35kV elektriõhuliiniga, on selle elektromagnetväli oluliselt väiksema mõjuga ja 20m kaugusele planeeritud hoonestusalas vastav näitaja oluliselt alla kehtestatud piinormi. Seega ärihoone kavandamisel elektriõhuliinist 20m kaugusele ei kaasne negatiivset mõju inimeste tervisele.

Õhuliini poolt põhjustatud elektromagnetilised väljad võivad indutseerida voole ja pingeid liini lähedastes juhtivates objektides. Induktsiooni mõju peab arvestama ka elektriliini lähedal paiknevate pikkade metallrajatiste (näiteks sidepaigaldised, tarad, liinid või torud) või suuremõõtmeliste objektide (näiteks juhtivad katused, mahutid või suured veokid) puhul. Enamik mõjusid ongi seotud indutseeritud pingetega metallkonstruktsioonides ja -objektides, mis pole hästi maandatud. Neil juhtudel peab vaadeldava objekti iga juhtiva osa maandama.

Saastatus võib tekkida eelkõige krundil avariiolekordade esinemisel. Avariiolekordade esinemise saab viia miinimumini, kui:

- ≥ krundil korraldatakse läbimõeldud jäätmekäitlus;
- ≥ liikluslahendus tagab piisava manööverdusruumi;
- ≥ liiklemine toimub kõvakattega teel, millisel on võimalik likvideerida õlijääd, kütus ilma et ohtlikud ained jõuaksid pinnasesse või põhjavette.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada hoone mahtu või selleks kavandatavasse jäätmemajja. Kui jäätmemaja kavandatakse iseseisva rajatisena, siis määratakse selle asukoht hoone ehitusprojekti. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Ringtee tänava poolne hoone sein tuleb lahendada väärrika fassaadina ning mitte kujundada seda hoone tagaseinana.

Kui hoone ehitisealune pind kavandatakse suuremana kui 1200m², siis tuleb hoonele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Konkursist osavõtjad ja tingimused tuleb enne konkursi korraldamist kooskõlastada linnaarhitektiga.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Hoonestusala ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtja kasuks.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudi- või isikliku kasutusõiguse lepingud sõlmitakse vastavalt

krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele. Maantee tehnoloogilise võõndi ulatuses kehtivad piirangud on samad maantee seadusjärgse kaitsevõõndi piirangutega ning nendest võib kõrvale kalduda maanteeameti nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Kinnistul kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Raja tn 33 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama Raja tänav T33 tänavamaalt mahasõidu planeeringuga määratud ulatuses ja mahus kuni Raja tn 33 krundile kavandatud juurdepääsuni ning nendega seonduvad Rajatised.

Rajatiste väljaehitamise kohustus loetakse nõuetekohaselt täidetuks, kui Rajatistele on väljastatud kasutusluba või üleandmise-vastuvõtmise akt on poolte vahel allkirjastatud. Raja tn 33 hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on Rajatiste projekti koostamine ja väljaehitamine või Rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt kavandatud hoone valmimise ajaks. Planeeringukohasele hoonele võib anda ehitusloa enne Rajatiste väljaehitamist juhul kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse Rajatiste väljaehitamine hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Enne eelnevas lõigus nimetatud kohustuse täitmist on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritav ala asub osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigitee lähedusest tingituna on olemasolevalt ja perspektiivselt ette näha liiklusest põhjustatud häiringute (võimalik müra, õhusaaste, vibratsioon vms) mõningast ulatumine planeeringualale. Samas ei ole häiringute mõju eeldatavalt selline, et ületaks sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 kehtestatud müra normtasemeid. Maanteeamet on planeeringu koostamisel teavitanud, et riigitee liiklusest on põhjustatud häiringud ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Leevendusmeetmete vajaduse tekkimisel kannab vastavad kulud planeeringuala krundi igakordne omanik.

Kõik Raja tn 33 krundiga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis ja tehnoloogilises vööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Keskkatlamaja	22.04.2016	Ü. Roose	Lisade kaustas, lk 34	-
Telia Eesti AS	26.04.2016	A. Kask	Lisade kaustas, lk 35	-
AS Tartu Veevärk	10.06.2016 19.01.2017	P.Pindma P.Pindma	Lisade kaustas, lk 36 Lisade kaustas, lk 57	-
OÜ Elektrilevi	14.06.2016	T. Borsevitskaja	Lisade kaustas, lk 38	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Lõuna Päästkeskus	06.07.2016	P.Kaitsa	Lisade kaustas, lk 36	-
Maanteeamet	13.01.2017	M.Leiten	Lisade kaustas, lk 54	-