



Kobras OÜ

Registrikood 10171636

kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2023-123

Märts 2025

Huvitatud isik: AS ESTIKO

PUIDU TN 5 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht:

Priit Paalo

Maastikuarhitekt-planeerijad:

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Margus Lillak

Mirjam Veiler

Kontrollija:

Kadri Kattai

Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn, Puidu tn 5

X= 6475400, Y= 656800

ÜLDINFO

Töö nimetus:	Puidu tn 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneering
Objekti Asukoht:	Tartu maakond, Tartu linn, Puidu tn 5 (kü: 79502:001:0015).
Töö eesmärk:	Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine tootmis- ja ärihoonete rajamiseks. Planeeringuala suurus on <i>ca</i> 4,6 ha.
Töö liik:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	AS ESTIKO (10000356)
Kontaktisik:	Sven Saar svev@estiko.ee Tel 514 0127
Töö täitja:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo – volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel 5662 0079 priit@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Margus Lillak – maastikuarhitekt-planeerija (Pinnavormijad OÜ) Mirjam Veiler – maastikuarhitekt-planeerija (Pinnavormijad OÜ)
Konsultandid:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Urmas Uri - hüdrogeoloog
Kontrollijad:	Kadri Kattai – volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objekt asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

SISUKORD	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
2.1. ÜLDINE INFO	7
2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	10
2.2.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	10
2.2.2. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS	10
2.2.3. LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS	10
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	13
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	13
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	13
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	13
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	14
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	15
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	16
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	16
3.7.1. VEEVARUSTUS	16
3.7.2. REOVEEKANALISATSIOON	17
3.7.3. SADEVEEKANALISATSIOON	17
3.7.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	17
3.7.5. SIDEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK	18
3.7.6. SOOJUSVARUSTUS	18
3.7.7. GAASIVARUSTUS	18
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	18
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE	19
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	19

3.12. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD	19
3.12.1. MAJANDUSMÕJUD	19
3.12.2. KULTUURILISED MÕJUD	19
3.12.3. SOTSIAALSED MÕJUD	19
3.12.4. MÕJU LOODUSKESKKONNALE	20
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	20
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	20
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22
5. JOONISED (DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA)	
JOONIS 1. ASENDISKEEM	
JOONIS 2. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JOONIS	
JOONIS 3. OLEMASOLEV OLUKORD	
JOONIS 4. PÕHIJOONIS	
JOONIS 5. TEHNOVÕRGUD	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 30.01.2024 korraldus nr 85 „Puidu tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus tootmis- ja ärihoonete rajamiseks, olemasolevate hoonete lammutamine ja Puidu tn 5 krundi ühendamine Puidu tänavaga.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Linnavalitsuse 05.09.2017 korraldus nr 870 „Ravila tn 63c krundi detailplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalitsuse 23.03.2009 korraldus nr 332 „Ravila 57 krundi detailplaneeringu kehtestamine” (osaliselt kehtiv);
- Tartu Linnavalitsuse 06.11.2007 korraldus nr 1337 „Ravila Tööstuspargi II arenguetapi detailplaneeringu kehtestamine” (osaliselt kehtiv);
- Tartu Linnavalitsuse 24.05.2005 korraldus nr 825 „Ravila Tööstuspargi detailplaneeringu kehtestamine” (osaliselt kehtiv);
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering”.

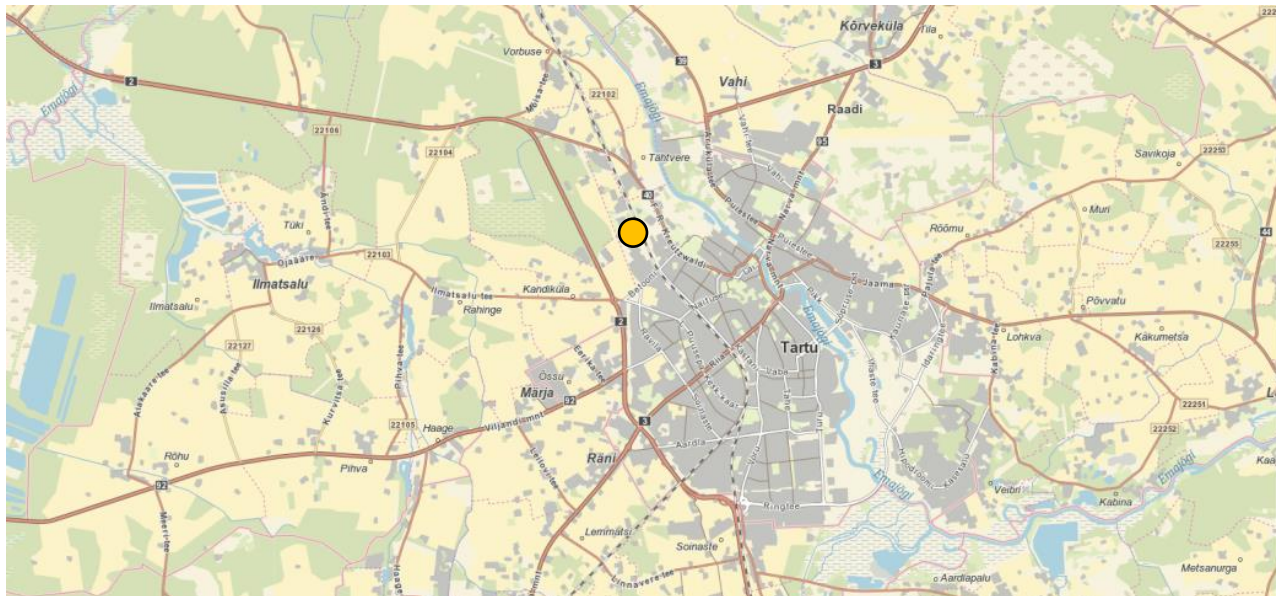
Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt aprillis 2023 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan “Puidu tn 5 geodeetiline mõõdistus” mõõtkavas 1:500 (töö nr 2023-066). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

Detailplaneeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu linnas, Veeriku tööstuspargis. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala suurus kokku on ca 4,6 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas. Asukoht on tähistatud oranži märgiga (*aluskaart: Maa-amet*).

Planeeringualasse jääb täielikult Puidu tn 5 (katastriüksuse tunnus 79502:001:0015, ärimaa 100%, 42 508 m²) maaüksus.

Planeeringualasse jääb osaliselt Puidu tänav T1 (katastriüksuse tunnus 79502:001:0036, transpordimaa 100%, 13 759 m²) maaüksus.

Planeeringuala on osaliselt piirdega ümbritsetud jäätmaa, kus puudub sihtotstarbe järgne tegevus.

Puidu tn 5 maaüksusel asub kokku kolm hoonet:

- Toiduainete hulgiladu (ehitisregistri kood: 104037764. Peamine kasutusotstarve: muu laohoone. Ehitisealune pind: 8 445 m²) – hoone on kasutusest välja langenud ja varisemisohtlik;
- Kanalisatsiooni pumbamaja (ehitisregistri kood: 104037763. Peamine kasutusotstarve: kaevumaja. Ehitisealune pind: 108 m²) – hoone on kasutusest välja langenud ja varisemisohtlik;
- Transformaatoralajaam (ehitisregistri kood: 104037762. Peamine kasutusotstarve: energeetikatööstuse hoone. Ehitisealune pind: 82 m²) – hoone on kasutuses.



Foto 1 ja foto 2. Vaade planeeringualal paiknevatele varisemisohtlikele hoonetele – vasakul kanalisatsiooni pumbamaja; paremal laohoone (*fotode autor Margus Lillak. 14.05.2023*).

Planeeringuala reljeef on laugjas, maapinna absoluutsed kõrgused kõiguvad 2 m piires. Planeeringualal on tasandatud pinnast ja ladestatud puistanguid. Planeeringuala kaguservas on kaks äravooluta kraavi. Planeeringuala kõrgeim punkt on Puidu tn 5 maaüksuse lääneservas (52,5 m) ja madalaim planeeringu keskosas paiknevas kraavis (50,2 m).

Maa-ala on kaetud valdavalt jäätmaale omase isetekkelise rohttaimestikuga ning maa-ala põhjanurgas väikses mahus võsaga. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.



Foto 3 ja foto 4. Vaade planeeringualale – vasakul tasandatud pinnas ja puistangud; paremal veega täitunud kraav (*fotode autor Margus Lillak. 14.05.2023*).

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse järgi moodustab planeeringuala aluspõhja Kesk-Devoni ladestiku Aruküla kihistu liivakivi. Pinnakate koosneb liivast, saviliivast ja saviliivmoreenist.

Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse põhjavee kaitstuse kaardikihi järgi asub planeeringuala keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

Maa-ameti mullastiku kaardirakendusest lähtuvalt on planeeringualal valdavalt kahkjad leetunud mullad (LP) ja gleistunud leetunud mullad (Lklg).

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse andmetele jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooniriski taseme piirkonda (Rn-riski väärtus omavalitsuse tasemel 100-150 kBq/m³).



Foto 5. Ortofoto planeeringualast lõunast (foto pärineb Maa-amet fotolaost. 13.04.2022).

Planeeringuala ei ole ühendatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Planeeringuala põhjanurka läbib veetorustik (maa-alune vee survetorustik alla 250 mm), mis annab veevarustust Puidu tn 2 maaüksusele. Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorude kaitsevöönd on 2 meetrit toru projektsioonist maapinnal.

Planeeringuala ei ole ühendatud sadeveekanalisatsioonitorustikuga. Planeeringuala kaguservas on kaks kraavi, kuhu koguneb sademevesi ning mis täituvad veega sademete rohkel aastaajal maapinnas esineva ülavee tõttu. Kraavidel puudub äravool. Piirkonna geoloogiliste uuringute andmetel Keskdevoni Aruküla lademe liivakivid lasuvad enam kui 3 m sügavusel. Pinnakate immutussügavusel on liivsavimoreen, mille veejuhtivus on halb. Vabapinnaline põhjavesi on ligikaudu 2 m sügavusel. Hüdrogeoloogi hinnangul ei ole geoloogilised tingimused soodsad kohapealseks immutamiseks.

Planeeringuala edelaservas on transformaatoralajaam „Kaubanduse“ nr 271, mis on ühendatud elektri keskpinge maakaabliliiniga ja elektri madalpinge maakaabliliiniga. Puidu tn 5 kinnistul paiknev endine pumpla hoone on ühendatud elektri madalpingekaabliga. Elektri madalpinge ja keskpinge maakaabliliini kaitsevöönd on 1 meetri liini projektsioonist maapinnal. Transformaatoralajaama kaitsevöönd on 2 meetrit alajaama seinast.

Puidu tn 5 krundi idanurka läbib Vinkli tn 10 krundi kaudu Telia Eesti AS sidekaabel. Sidekaabli kaitsevöönd on 1 meetri liini projektsioonist maapinnal.

Puidu tn 5 kinnistu asub vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaugkütte piirkonnas. Planeeringuala ei ole ühendatud kaugkütte soojatorustikuga ega maagaasitorustikuga.

Planeeringuala kirde-, edela- ja loodeservas on mitmeid kasutusest väljas olevaid maa-aluseid tehnorajatisi (madalpinge maakaabel, drenaažitorustik, veetorustik, kanalisatsiooni- ja sadeveekanalisatsioonitorustik), mis on märgitud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3). Kasutusest väljas olevad torustikud on koossüsteemist lahti ühendatud ja plommitud.

Puidu tn 5 krundi kirdeserv kattub osaliselt (kattuv pindala 1 713,09 m²) raudtee kaitsevööndiga. Raudtee kaitsevöönd on 30 meetrit äärmise rööpme teljest.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

2.2.1. Vastavus üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu järgi on Puidu tn 5 maa-ala määratud tootmismaa alaks, kus toetava otstarbena on lubatud 15% ulatuses teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone ja tankla maa-ala. Üldplaneering seab antud alal eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse ning piirkonda võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate tootmisettevõtete arendamine.

Planeeringuala paikneb Veeriku linnaosa tööstuspiirkonnas, kus on pikaajalise arengu tulemusena välja kujunemas erinevate ettevõtlusvaldkondade tootmis-, logistika ja laomajanduse piirkond.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on lubatud maa-ala täisehituse protsent minimaalselt 20%. Planeeringujärgne täisehituse protsent on 31,6%.

2.2.2. Linnaehituslik analüüs

Hindamaks detailplaneeringuga kavandatud hoonestusmahtude sobilikkust ümbritsevasse linnakeskkonda on tehtud analüüs, mis tugineb Ehitisregistri ja Maa-ameti andmetele. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvatele kruntidele on rajatud üks kuni kolm ühe- ja/või kahekorruselist hoonet. Lähipiirkonnas asuvate kruntide täisehituse protsent varieerub suurel määral (0,6% kuni 60%).

Planeeringuala lähipiirkonna hoonestus on tootmis- ja laohoonetele omase arhitektuuriga. Hoonete välisviimistlusmaterjalina on valdavalt kasutatud plekki, profiilplekki ja kergpaneeli. Katusekattematerjalidena on valdavalt kasutatud plekki, bituumenit, PVC plaati ja rullmaterjali.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) andmetel ei jää planeeringualasse ega selle lähiümbrusesse kaitsealuste liikide leiukohti.

2.2.3. Liikumisviiside analüüs

Loodes piirneb planeeringuala Puidu tänavaga. Puidu tänav on kahesuunaline püsikattega (asfaltbetoon) avalik tänav. Lubatud piirkiirus on 50 km/h. Puidu tn 5 krundile on sissesõit Puidu tänavalt krundi läänenurgast. Puidu tn 5 krundi põhjanurgas on teine, perspektiivse võimalusega sissesõidu koht. Jalg- ja rattatee kulgeb paralleelselt Puidu tänavaga Puidu tn 2 kinnistuga külgneval tänava poolel.

Paralleelselt planeeringuala kirdeservaga kulgeb raudtee põhitee- ja kõrvaltee. Mööda raudtee põhiteed kulgeb Tartu-Tapa raudteelõik. Raudtee kõrvaltee ühendab Tartu raudteesõlme ja Kemotar OÜ logistikakeskust. Raudtee kõrvaltee kuulub Kemotar OÜ-le.

Planeeringuala ja selle mõjuala liikumisviiside, liikluskoormuse ja parkimisvajaduse analüüs on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Liikluskoormuse ja parkimisvajaduse analüüs.

Transpordi- vahend	Olemasolev liikluskoormus	Planeeringu realiseerumise järgne muutus liikluskoormuses	Järeldused
Sõiduautod	Puidu tänavast on juurdepääs 5 eramajani ja Klaasi tänava äärsete tööstusaladele. Peamiselt kasutavad teed asutuste töötajad ja Kodumaja kliendid. Sõiduautodest põhjustatud liikluskoormus on väike. Ummikuid piirkonnas tiptundidel ei esine.	Planeeringujärgselt kavandatakse Puidu tn 5 krundile sarnast maakasutust, nagu on Puidu tn 2 krundil, millest võib näha, et planeeringujärgse olukorra realiseerumisel suureneb sõiduautodest põhjustatud liikluskoormus, kuid jaguneb ühtlaselt päeva peale ja pole näha liikluskoormuse kasvu. Võib eeldada, et tööstus- ja laohoonete töötajate arv on väiksem kui hoonete suletud brutopinnast võiks eeldada. Sõltuvalt planeeringualal tegutsema hakkavate ettevõtete ärimudelitest võib päeval külastada ala ka rohkem kliente, kes liiguvad eraautodega.	Sõiduautod ei põhjusta olulist liikluskoormuse kasvu. Parkimisvajadus on tõenäoliselt väiksem kui standard ette näeb.
Sadulveokid ja kaubaautod	Suurepärase ühenduse tõttu Ravila ja 2 Tallinn-Tartu-Luhamaa teelt, on piirkond ideaalseks asukohaks erinevatele logistikakeskuste ning tööstuste toimimiseks. Sellest tulenevalt on juba praegu alal liikumas rohkem kaubaautosid ja sadulveokeid, kui ülejäänud Tartu linnas. Laiade tänavate tõttu ja muu liikluse vähesusest tulenevalt ei teki sellest olulist liikluskoormust. Seda enam, et kaubaveod ei koondunud ühte aega, vaid on jaotunud	Sadulveokite ja kaubaautode liikluskoormus kasvab, mistõttu on vajalik, et planeeringuala teed võimaldaks sujuvat ringliikluse võimalust. Kavandatavast hoone funktsioonist ja arendaja ärimudelist ning prognoosist tulenevalt on vaja planeeringualale kokku 12 parkimiskohta sadulveokitele.	Puidu tänavalt on vaja planeeringualale kahte juurdepääsuteed. Planeeringuala peab võimaldama veoautodele krundisiseseid ootealasid.

Transpordi- vahend	Olemasolev liikluskoormus	Planeeringu realiseerumise järgne muutus liikluskoormuses	Järeldused
	ühtlaselt kogu tööpäeva peale.		
Ühistransport	Planeeringualas paiknevas Puidu bussipeatusse sõidab üks bussiliin (13) iga poole tunni tagant (nädalavahetusel iga tunni tagant). Praegu tagab see piisava ühistranspordi ühenduse linnaga, kuigi kasutatus on pigem väike.	Planeeringujärgselt võib eeldada, et ühistranspordi kasutus kasvab poole võrra. Olemasolev bussiliin suudab teenindada kasvavat reisijaskonda.	Reisijate arv, kes kasutab ala, kasvab. Täiendavate ühistranspordi ühenduste järgi vajadus puudub.
Jalgrattad	Olemasolev jalg- ja rattatee Puidu ja Klaasi tänava ääres lõppeb Ravila tänaval, tekitades olukorra, kus ratturid peavad kasutama alale pääsemiseks Ravila tänava teeäärt. Lähim rattaparkimise võimalus on teisel pool Puidu tänavat Kodumaja parklas. Jalgratta kasutamine asutuste külastamiseks piirkonnas on madal.	Jalgrattakasutus kasvab oluliselt juhul, kui luuakse kergliiklejate ülepääs raudteest ning valmib Ravila tänava ja Betooni tänava jalg- ja rattatee, võimaldades ühendada Maaülikooli linnakut Veeriku linnaosaga. Sellisel juhul on enamus jalgratta liiklusest transiitse iseloomuga ning koondunud Puidu tänavale.	Planeeringujärgselt on oodata jalgratastest põhjustatud liikluskoormuse kasvu juhul kui rajatakse ka kergliiklejatele ülepääs raudteest. Parkimisvajadus sõltub alal tegutsema hakkavate ettevõtete iseloomust ja tuleks seega planeerida standardipõhiselt.
Jalakäijad	Olemasolev jalg- ja rattatee teisel pool Puidu tn võimaldab jalakäijatel kõndida Puidu ja Klaasi tänaval, kuid Ravila tänava ulatuses peavad jalakäijad kõndima autotee servas. Tallatud radade põhjal võib ütelda, et Puidu tänavale tullakse jalgsi alale ka üle raudtee ja Betooni tänavalt raudtee tammi kõrvalt.	Jalakäijate juurdepääsetavus planeeringujärgselt oluliselt ei parane, kui ei arendata edasi ümbruskonna jalg- ja rattateid.	Planeeringuala siseselt on vaja tagada ohutud jalakäijate liikumissuunad mitmest kohast, et tagada hea juurdepääsetavus kõigile hoonetele.

Planeeringuala ning lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud joonisel 2.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Kasutamaks maksimaalselt ära olemasolevat krundi suurust ja kehtivaid piiranguid ning tagamaks võimalikult hea juurdepääsetavus ka kaugematele kruntidele, on planeeringuga kavandatud kolme *stock-office* tüüpi hoone paigutamine Puidu tn äärde ja kahe lao- või tööstushoone paigutamine Puidu tänavast kaugemale. *Stock-office* tüüpi hooned on multifunktsionaalsed hooned, kus ühes hoones on koos nii ladu kui tootmine, kui ka kauplused ja bürood. Sellega on võimalik tagada külastajate hea juurdepääsetavus tänaväärsetele ettevõtetele ning vähendada kaugemate hoonetega kaasnevaid võimalikke häiringuid. Planeeringuga on kavandatud kümme hoonet (sh viis prügimaja) ehitusaluse pindalaga kokku 13 430 m², mis tagab maa-ala maksimaalse kasutuse.

Planeeringualale ei moodustada täiendavaid krunte.

Hoonete lubatud kasutusotstarbed on kaubandus- ja teenindushooned ning tööstus- ja laohooned.

Lubatud on elektri alajaama rajamine.

3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud hoonestusala on määratud 8 m kaugusele Puidu tn 1 //3 (kü: 79502:001:0019), Vinkli tn 8 (kü: 79301:001:0241) ja Vinkli tn 10 (79502:001:0007) krundi piirist ning 4 m kaugusele Puidu tänav T1 (kü: 79502:001:0036) krundi piirist, mis vastab siseministri 01.03.2021. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" minimaalse ehitistevahelise kuja 8 m vajalikkuse nõudele, et oleks takistatud tule levik ühelt hoonelt teisele.

Planeeringu põhijoonisel toodud planeeritud hoonestusala, kuhu võib ehitusõigusega lubatud hooned püstitada (joonis 4). Olemasolevale krundile määratakse üks ehitusõigusega ala. Ehitusõigus on toodud välja ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana, kui seda on suurim lubatud ehitistealune pind, et võimaldada projekteerimisel paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud ümbritseva keskkonna ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Planeeringuala hoonestus tuleb projekteerida esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk, nn <i>sandwich</i> -paneel, komposiitplaat või nende kombinatsioonid. Keelatud on lubatud materjale imiteerivad lahendused nagu plastikust fassaadi kate jms. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull-, plekkmaterjal või PVC.
Hoone ±0.00 kõrgus	Puidu tn 5 arvestuslik +/-0 on 52,0 m merepinnast. Põhjendatud vajadusel võib +/-0 projekteerimisel korrigeerida.

Hoone maksimaalne suhteline kõrgus	Hoone suurim absoluutne kõrgus on 64,0 m merepinnast. Vajadusel täpsustatakse hoone kõrgust projekteerimisel.
Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.
Piirded	Piirdega piiratakse juurdepääs planeeringualalt raudteele, takistamaks raudtee ületamist selleks mitteettenähtud kohas. Täiendavad piirded on lubatud ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Tänavate äärsed piirded peavad olema esinduslikud ja ažuursed. Piirded peavad olema planeeritud arhitektuuriselt hoonetega sobituma.

3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritud juurdepääsud ja sõidusuunad on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Mootorsõidukite juurdepääs Puidu tn 5 maaüksusele on kavandatud kahest kohast Puidu tänav T1 katastriüksuselt. Kergliiklejate juurdepääs Puidu tn 5 maaüksusele on kavandatud kolmest kohast Puidu tänav T1 maaüksuselt. Tänavalt juurdepääsu osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega.

Puidu tänavale on kavandatud uue bussipeatuse rajamine olemasoleva asemel. Arvestades kavandatud mahtu, on vajalik vähemalt 14 m pikkuse kõvakattega ala uue bussipeatuse rajamiseks. Puidu tänav lõppu on rajatud ümberpööramise võimalused ning busside ooteala.

Puidu tänav T1 (79502:001:0036) maaüksusele on planeeritud 4 m laiune jalg- ja jalgrattatee. Puidu tänavale, Klaasi tänav ja bussipeatuse vahele on kavandatud ülekäigurada. Tagada tuleb turvalised ja mugavad liikumised jalakäijatele. Büroo- ja kaubanduspindade kavandamise korral tuleb tagada jalakäijatele mugavad juurdepääsud alale ja hoonetesse, sh otse tänavalt. Jalg- ja jalgrattatee täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Krundisiseselt on planeeritud ringliikluse võimalus, et võimaldada ka suurematel sadulveokitel juurdepääsu hoonetele. Kagupoolsete hoonete ümber on planeeritud kõvakattega ümbersõiduvõimalused, et tagada määrustikupärane päästetehnika juurdepääs kõigile hoonetele. Krundisise täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel. Projekteerimisel tuleb tagada kõikide liiklejate ohutus.

Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt kehtivale linnatänavate standardile. Parkimislahendus on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Kõik parkimisalad on planeeritud kõvakattega. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 3. Parkimisarvutuse aluseks on arvestatud, et Puidu tänav äärsel kolmel hoonel on 25% ehitisealuse pinna ulatuses ja kaugemal kahel hoonel 20% ehitusaluse pinna ulatuses lubatud rajada II korrus. Tulenevalt hoonete kasutusest, on tõenäoline, et osa hoonetest on kõrgete ruumidega ühekorruselised ja vaid osaliselt kahekorruselised. Sellest tulenevalt on planeeritud hoonete arvestuslik suurim brutopind 16 484,7 m². Jalgrataste ja autode parkimiskohtade täpne paigutus ja arv määratakse lõplikult lähtuvalt hoonete paigutusest ja sissepääsude asukohtadest hoone projekteerimise etapis. Kokku on alale planeeritud 256 parkimiskohta, millest 11 on invaparkimiskohta, et tagada parim juurdepääsetavus kõikidele hoonetele. Planeeringualale on kavandatud 12 parkimiskohta sadulveokitele, et tagada planeeringuala sisesed ootealad. Juhul, kui ilmneb, et sõiduautodele sellises koguses parkimiskohti vaja ei ole, siis selle arvelt suurendatakse sadulveokite parkimiskohtade arvu.

Jalgrataste parkimine on lubatud lahendada hoone mahus. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatavalt varju alla. Jalgrattaparklate planeerimisel ja

projekteerimisel tuleb lisaks arvestada Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustega ning kehtiva standardiga (hetkel EVS 843:2016 "Linnaänavad").

Vastavalt ehitusseadustiku § 651 lg 4 tuleb parklasse kavandada vähemalt viis laadimispunkti elektriautodele ning juhtmetaristu igale viiendale parkimiskohale. Täpne asukoht ja selleks vajalik taristu lahendatakse edasisel projekteerimisel.

Tabel 3. Parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohtade normatiivi-kohane arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Positsioon 1 (autod)	Tööstusettevõtte ja ladu (keskuse klass: väikeelamute ala) 1/90	$13\,187,7/90=146,53$	256	256
	Supermarket, kauplused (keskuse klass: väikeelamute ala) 1/30	$3\,297/30=109,9$		
Positsioon 1 (jalgrattad)	Tööstusettevõtte ja ladu (keskuse klass: mujal) 1/200	$13\,187,7/200=65,9$	88	88
	Supermarket, kauplused (keskuse klass: mujal) 1/150	$3\,297/150=21,9$		

3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kõrghaljastuse osakaal peab moodustama vähemalt 10% krundi pindalast. Planeeringualal puudub säilitamist vajav väärtuslik kõrghaljastus. Detailplaneeringus on võimaliku lahendusena põhijoonisel (joonis 4) näidatud planeeritava kõrghaljastuse osakaal 12,4% (tabel 4).

Tabel 4. Planeeritava kõrghaljastuse osakaal.

Planeeritud krunt	Planeeritud krundi pindala	Planeeritud kõrghaljastuse pindala*	Planeeritud kõrghaljastuse osakaal
Positsioon 1	42 508 m ²	5 278 m ²	12,4 %

* Planeeritud kõrghaljastuse pindala on arvestuslik puuvõrade projektsioon maapinnal.

Esitatud lahenduses on 10% kaetus kõrghaljastusega tagatud. Planeeritava kõrghaljastusega tagatakse hoonete eraldatus, et pehendada visuaalset mõju ning maandatakse soojussaarte tekkimise riski suvisel ajal. Võimalikud kõrghaljastuse asukohad on esitatud joonisel 4. Lubatud on täiendava madal- ja kõrghaljastuse rajamine. Alale on planeeritud kaks töötajatele ja külastajatele mõeldud krundisest puhkeala. Puhkealad tuleb kujundada skvääridena, kus oleks mitu istumiskohta ja vähemalt üks prügikast ning eritasandilist haljastust. Haljastuse ja puhkealade täpne asukoht antakse projekteerimisel.

Avaparklad tuleb liigendada kõrghaljastusega osadeks, kus 20 parkimiskoha kohta on vähemalt üks puu.

Uued istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2023 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja –põõsaste istikute kvaliteedinõuded“. Vastavalt EVS 843:2016 võib haljasribale, mis on kitsam kui 3 m, või kõvakattega alale istutada puu vaid siis, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil. Vastavalt standardile ei ole soovituslik ehitisele lähemale kui 5 m istutada keskmise ja suurekasvulisi puid, v.a kui on kasutatud spetsiaalseid inseneritehnilisi võtteid.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine juurdepääsutanavale on keelatud. Lume kuhjamine vastu puutüvesid või madalakasvuliste põõsavormide peale on keelatud.

Kui krundile kavandatakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojussaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada Tartu linna jäätmehoolduseeskirja kohaselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1+A2 – „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus". Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutusküja 8 m või kompenseerida tuleohutusküja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega.

Planeeritavad hooned on V ja VI kasutusviisiga. Hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimisel.

Hoonete ümber on planeeritud vähemalt 5 m laiune juurdepääsutee, mis tagab juurdepääsu päästetehnikaga.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud maa-aluse tuletõrjeveemahutiga (216 m³) tagamaks arvestuslik vooluhulk 30 l/s. Tuletõrjeveemahuti on ühendatud kahe hüdrandiga, tagamaks põlengu korral vähemalt ühe hüdrandi normatiivne kaugus (30 m) võimalikust tulekoldest (joonis 5).

Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Veevõtukoha veeallikas tuleb aasta ringi tagada vajalik veevooluhulk nõutud aja jooksul ja sobilik vee kvaliteet.

3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tänavafunktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdajate tingimustele ja täpsustatakse planeeringu koostamise käigus.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2) ja tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.7.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 21.08.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-13.

Puidu tn 5 kinnistut läbib De 225 veetoru, millele tuleb tagada kaitsevöönd, küja 5 m hoonete seinast.

Puidu tn 5 kinnistu varustatakse veega Puidu tänav De 225 veetorustikust, mis läbib Puidu tn 5 põhjaküljest planeeringuala. Veevarustus tagatakse Puidu tn 5 kinnistule rajatava De 110 veeühendustoru kaudu ringvoolusena.

Planeeringualal asuv amortiseerunud ning tööst kõrvaldatud veetorustik tuleb likvideerida.

3.7.2. Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsioon on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 21.08.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-13.

Puidu tn 5 kinnistul asuv olemasolev amortiseerunud ning tööst kõrvaldatud reoveekanalisatsioonitorustik tuleb likvideerida.

Puidu tn 5 kinnistult juhitakse reovesi ära raudtee alt Vaksali tänav T61 kinnistult algav ning F.R. Kreutzwaldi 62d kinnistu poole suunduvasse isevoolsesse De 250 reoveekanalisatsioonitorustikku (joonis 2). Võimalusel kasutada selleks olemasolevat tööst väljas olevat sademeveekanalisatsiooni (joonis 5).

3.7.3. Sademeveekanalisatsioon

Planeeringu realiseerimisega suureneb vett mitteläbilaskvate pindade pindala (3/4 kogu planeeringualast). Piirkonna geoloogilist eripära arvestades on vihmavee kohapealne immutamine raskendatud, millest tulenevalt ei ole võimalik alal kasutada ulatuslikke säästvaid immutuslahendusi.

Sademeveekanalisatsioon on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 21.08.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-13.

Puidu tn 5 kinnistu sademevesi juhitakse olemasoleva De 200 ühendustoru kaudu Puidu tänava De 500 sademeveekanalisatsioonitorustikku.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks on planeeritud osaliselt kasutada vett läbilaskvaid pinnakatteid ja reguleerivat kogumismahutit.

Katuste sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtrisse ja restkaevaudesse.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb kinnistule paigaldada liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademeveekanalisatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

3.7.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 13.06.2024 koostatud tehnilistele tingimustele nr 474705.

Puidu tn 5 kinnistule on planeeritud komplektalajaam, mille toide on planeeritud olemasolevate 10 kV maakaablite baasil. Uue alajaamaga tuleb tagada ühendused ka naaberkinnistutele.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid, kusjuures elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde tuleb planeerida perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Hoonete katustel on lubatud päikesepaneelide paigaldamine.

Puidu tänaval olemasolevaid valgusteid ei asendata. Vajadusel tuleb Puidu tänavale planeeritud jalg- ja rattatee äärde paigutada täiendav valgustus, et tagada normidele vastavus. Hoonete ja parklaalade valgustus

lahendatakse ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega. Projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohane tänavavalgustus. Vajadusel võib projekti lisada prügimajade elektriühenduse.

3.7.5. Sidekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 11.06.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38943639.

Sidetrass on planeeritud Klaasi tn sidekaevust Puidu tn 5 kinnistuni. Kinnistule tuleb paigaldada sidekaev KKS2. Sidekaevust hooneteni tuleb paigaldada sidetrass.

3.7.6. Soojusvarustus

Soojavarustus on lahendatud vastavalt Gren Tartu AS 29.07.2024 koostatud tehnilistele tingimustele nr 132/24.

Planeeritav soojustorustik ühendada olemasoleva soojusvõrguga Puidu tänava soojustorustiku (DN200/355) sobivalt lõigult.

Soojustorustiku kaitsevöönd ei tohi kattuda kõrghaljastuse kaitsevööndiga.

Hoonete soojavarustuse tagamiseks on lubatud kasutada soojuspumpasid ja maakütet, kui krundil on piisavalt ruumi maaküttesüsteemide paigaldamiseks. Maaküttesüsteemi makismaalne lubatud sügavus on 70-75 m.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

3.7.7. Gaasivarustus

Gaasi kasutamine küttena on lubatud ainult väikese tarbimise korral nagu sätestab kaugküttepiirkond vastavalt üldplaneeringule. Samuti on lubatud gaasi kasutada tootmises.

Gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk 05.07.2024 koostatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/172-24.

Puidu tn 5 kinnistu gaasiga varustamiseks on planeeritud „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Puidu tänav T1 (79502:001:0036) kinnistult.

Gaasivarustusskeemi planeerimisel tuleb lähtuda planeeringualal planeeritavate hoonete paiknemisest. Ühenduse võimalused tuleb planeerida piki teid ja liitumiskohtade planeerimisel tuleb arvestada kõrval asuvate kinnistutega.

Kinnistu piirile võimalikult lähedale tuleb planeerida nõuetele vastav liitumispunkt maakraaniga, kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktidest ning mitte sissesõiduteede alla.

3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ja tegevusi. Planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks ei ole vajadust.

Planeeringu elluviimisel tuleb tööde tsoon piirata ohutuse eesmärgil ehitustööde ja lammutustööde ajal ajutise aiaga, nähtavale kohale tuleb paigutada ehitustööde kohta käiv infosilt. Vanade hoonete lammutamisel tuleb arvestada, et juunis-juulis võivad nendes olla nahkhiirte poegimiskolooniad ja tööde tegemiseks tuleb näha ette leevendavaid meetmeid. Ehitustööde tegemisel tuleb järgida veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõudeid, tuleb rakendada keskkonnakaitse abinõusid ja kinni pidada tavapärastest ohutusnõetest.

Kasutusele tuleb võtta kõikvõimalikud ennetavad meetmed, mis välistaksid pinnase, pinna- ja põhjavee reostumise ohu. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada müra normtase ja vajadusel kasutada kohaseid leevendusmeetmeid.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Iga hoone juurde on planeeritud prügimaja (joonis 4). Prügimaja täpsem paiknemine selgub projekteerimisel. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete ära vedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuala maapind on ühtlaselt tasane ning ei ole ette näha olulist reljeefi muutmist. Sademevett ei tohi juhtida hoonete suunas ega naaberkinnistule. Krundi servadesse tuleb vältida järskude astangute teket. Vertikaalplaneerimise käigus tuleb kruntide kalded siduda sujuvalt teemaaga.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Vastavalt standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" kuulub planeeringuala tüüp 3 piirkonda (äri, tööstus ja/või büroode piirkond), kus võivad planeeringulahenduse realiseerimisel tekkida probleemid sisemurdmistest, vandalismist, autodega seotud kuritegevusest ja vargustest. Turvalise keskkonna loomiseks tuleb lähtuda standardist. Muu hulgas on soovitatav ala pimedal ajal valgustada, et tagada hea nähtavus ja hoida maa-ala korras. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme, piirdeaeda ja lukustatavaid väravaid ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid.

3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga määratakse vajadus seada planeeringualal avalikes huvides vajalike tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.12. PLANEERINGU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD MUUD MÕJUD

3.12.1. Majandusmõjud

Planeeringuga luuakse võimalused elavdada krundil äri- ja tootmistegevust, mis loob tegutsemisvõimaluse uutele ettevõttele. See omakorda tekitab juurde töökohti. Mõju majandusele on positiivne.

3.12.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus ümbruses puuduvad kinnismälestised. Planeeringu tulemusel ei muutu olemasolev tänavamiljö. Planeeringul puudub seega mõju kultuurikeskkonnale. Lagunenud ja ohtlike hoonete lammutamise ning võsastunud ala korrastamisega luuakse positiivne mõju linnaruumile. See omakorda vähendab vandalismi esinemise tõenäosust.

3.12.3. Sotsiaalsed mõjud

Kavandatava tegevusega võimaldatakse kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudva ettevõtluskeskkonna arengut.

Tänu heale juurdepääsetavusele on võimalik planeeringualal töötada ka haavatavamatel elanikkonna gruppidel. Mõju sotsiaalkeskkonnale on positiivne.

3.12.4. Mõju looduskeskkonnale

Suur osa planeeringualast jääb planeeringu realiseerimise korral kõvakattega teede ja platside alla, mis vähendab olemasolevat liigirikkust. Ehituse mõju olemasolevale, valdavalt pioneerliikidest koosnevale looduskeskkonnale on negatiivne, kuid arvestades ala paiknemist Tartu linna ääres, mitte väga ulatusliku mõjuga.

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringuga on kavandatud avalike rajatiste välja ehitamine Puidu tänav T1 krundil.

Planeeringuga on kavandatud teede ja tehnovõrgu ühenduste väljaehitamine Puidu tänav T1 krundil järgmiselt: sissesõidud Puidu tänavalt Puidu tn 5 krundile, jalg- ja jalgrattatee Puidu tänav T1 krundil Puidu tn 5 krundi ulatuses koos sellega seotud tänavavalgustuse ja haljastusega, bussipeatuse ja busside überpööramise ala ning tehnorajatised, sh sademeveekanaliseerimine jm tehnovõrkude ühendused.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine on Puidu tn 5 krundi igakordse omaniku (edaspidi arendaja) kohustus. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Välja on ehitatud sissesõidud Puidu tn 5 krundile, Puidu tänav T1 krundile on Puidu tn 5 krundi ulatuses rajatud 4 m laiune jalg- ja jalgrattatee, ülekäigurajad, haljastus ning vajadusel tänavavalgustus. Lisaks on rajatud uus kõvakattega bussipeatuse ala ja busside überpööramise ala. Täpne lahendus selgub edasisel projekteerimisel;
2. rajatud on Puidu tn 5 krundi sademeveekanaliseerimise ühendus Puidu tn T1 krundil koostöös tehnovõrkude valdajatega;
3. välja on ehitatud Puidu tn 5 kinnistule uus komplektalajaam ja uued elektriühendused naaberkinnistutele;
4. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1-3 osas. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Teerajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse halduslepingu sõlmimine Arendaja ja Tartu linna vahel on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik hüvitama tekitatud kahju.

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 5.

Tabel 5. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
16.12.2024	Telia Eesti AS	Kooskõlastatud. Kõik märgitud sideehitised ei kuulu Teliale. Kooskõlastamiseks ja tegutsemisloa saamiseks pöörduda sideehitise omaniku või kohaliku omavalitsuse poole sideehitise omaniku väljaselgitamiseks. Tegutsemine kaitsevööndis ilma ehitise omaniku loata on keelatud.	Margus Kukk, Telia Eesti AS volitatud esindaja.
17.12.2024	Maa-amet	Kooskõlastatud.	Kristi Kivimaa, maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja.
18.12.2024	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.	Maie Erik.
20.12.2024	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järeelvalve Amet (TTJA)	Kooskõlastatud. Raudtee kaitsevööndis ehitamiseks taotleda luba nii raudteevaldajatelt kui ka TTJA-lt. Raudtee kaitsevööndis tehtavate tööde käigus ei tohi rikkuda raudtee ehitusgabariidi nõudeid. Raudtee kaitsevööndis ehitise ehitamisel tuleb arvestada raudteeveermist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooniga. Kaaluda võimalust kinnistu raudteepoolse külje piiramiseks pirdeaia või muu lahendusega, mis takistaks raudtee ületamist selleks mitteettenähtud kohas.	Liina Roosimägi, ehituse tegevusõiguse talituse juhataja.
31.01.2025	Aktsiaselts Eesti Raudtee	Kooskõlastatud. Arvestada, et Tartu linna ÜP alusel, piirneb Puidu tn 5 krunt perspektiivse raudtee maa-alaga, kuhu võib lisaks raudteed teenindavatele ehitistele püstitada ka kaubajaama teenindamiseks ja toimimiseks vajalikke rajatisi ja hooneid. Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb arvestada hoonete projekteerimisel raudteeveermist tulenevate mõjudega (vibratsioon ja müra).	Imre Reipõld, ehitusteenistuse juht.

		Näha ette meetmed takistamaks nii jalakäijate kui sõidukite sattumine raudteemaale väljaspool nõuetekohaseid ülekäigu- ja ülesõidukohti. Välisvalgustuse lahenduse kavandamisel ja projekteerimisel arvestada, et see ei tohi halvendada veeremijuhi rongiliikluse signaaltulede nähtavust raudteel. Planeeringualalt ei tohi täiendavat sademevett naaberkinnistutele juhtida. Raudteemaale ja/või raudtee kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaselt Eesti Raudtee tehnilisi tingimusi.	
06.02.2025	Päästeamet	Kooskõlastatud.	Margo Lempu, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik.
14.02.2025	AS Gaasivõrk	Kooskõlastatud. Gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda tehnilised tingimused. Gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest või selle mõjust.	Tanel Kerner, spetsialist.
20.02.2025	Gren Tartu AS	Kooskõlastatud.	Ülar Roose, insener.
22.02.2025	Kliima-ministeerium	Kooskõlastatud.	Eliisa Mõistlik, riigivara nõunik.
25.02.2025	AS Tartu Veevõrk	Kooskõlastatud.	Liisa Unt, arendusjuhi asetäitja.