

## **D.U.K.E.M.**

D.U.K.E.M. OÜ

reg.nr: 12769438

tel: +372 55 42 986

e-post: laura.andla0803@gmail.com

**Töö nr DP-24-0319**

---

### *Teemandi, Päevakivi ja Oti tänavate vahelise ala detailplaneering*

Ränilinna linnaosa  
Tartu linn

---

<i>Planeeringu koostamise korraldaja:</i>	<i>Huvitatud isik:</i>	<i>Planeerija:</i>
Tartu Linnavalitsus	Karbiid OÜ	Laura Andla

---

Tartu 2024

## Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	5
4. Planeeringu lahendus .....	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	7
4.2. Krundi ehitusõigus .....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	9
4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	11
4.7. Ehitistevahelised kujad .....	11
4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	11
4.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevõrk.....	11
4.8.2. Kanalisatsioon .....	11
4.8.3. Sademeekanaliseerimine .....	12
4.8.4. Elektrivarustus .....	12
4.8.5. Soojavarustus.....	13
4.8.6. Sidevarustus.....	13
4.8.7. Taastuenergia ja maakütte kasutamine .....	13
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	13
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	15
4.11. Servituutide vajaduse määramine .....	15
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	15
4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	16
4.14. Planeeringu rakendamise tingimused .....	16
5. Kooskõlastuste koondtabel .....	17

### JOONISED (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

1. Olemasolev olukord M 1:500
2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5000
3. Põhijoonis M 1:500
4. Tehnovõrgud M 1:500

# 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ärihoone rajamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 02.05.2023 korraldusega nr 471 kehtestatud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtiv detailplaneering antud planeeringuala ulatuses kehtetuks.

## Lähtedokumendid

- Tartu Linnavalitsuse 07. juuni 2024 a. korraldus nr 489 „Teemandi, Päevakivi ja Oti tänavate vahelise ala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Tartu linna üldplaneering;
- Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 02.05.2023 korraldusega nr 471).

## Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Maainsener OÜ tööd (töö nr GEO 6843, koostatud aprill 2024. a).

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ca 6,2 ha asub Ränilinna linnaosas Lääneringtee ääres.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

**Tabel 1.** Planeeringuala maaüksuste andmed

<i>Krundi aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Päevakivi tn 2//4	79301:001:1324	6032	ärimaa 100%
Päevakivi tn 6	79301:001:1320	7101	ärimaa 100%
Päevakivi tn 8	79301:001:1319	6889	ärimaa 100%
Oti tn 4	79301:001:1321	9683	ärimaa 100%
Tiitsu tänav	79301:001:1340	3220	transpordimaa 100%
Tiitsu tn 3	79301:001:1322	7512	ärimaa 100%
Tiitsu tn 4	79301:001:1323	4163	ärimaa 100%
Tiitsu tn 5	79301:001:1333	10925	ärimaa 100%
Teemandi tänav T13 (hõlmatud osaliselt)	79301:001:1353	11496	transpordimaa 100%
Teemandi tänav T15 (hõlmatud osaliselt)	79301:001:0566	6653	transpordimaa 100%

Krundid on moodustatud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringu alusel. Planeeringualasse hõlmatud kruntidele on nimetud planeeringuga määratud ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 16 500 m<sup>2</sup>. Planeeritud hoonete absoluutkõrgused on vahemikus 77,30 – 82,00 m.

Planeeritav ala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Teemandi tänavalt. Päevakivi tänav on väljaehitamisel ning Oti tänav projekteerimisel.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66,40 – 69,70 m. Planeeritav maa-ala on valdavalt lage. Väärtuslikku haljastust alal ei leidu. Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu loodus- ega muinsuskaitsealuseid objekte ega mälestisi.

Planeeringualale on rajatud maakaabelliinid liitumiskilpidega ning alajaam. Päevakivi ja Oti tänavatele on väljaehitatud maa-alused trassid (elekter, tänavavalgustus, vesi, kanalisatsioon, sadeveekanalisatsioon).

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 1.

### 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas, kesklinnast ca 4 km kaugusel. Planeeringualast loodesse jääb ca 1 km kaugusele Lõunakeskus, ca 300 m kaugusele Selver ning ca 400 m kaugusele lasteaed Hellik. Planeeringuala piirneb kirdest Teemandi tänavaga, loodest Päevakivi tänavaga, edelst Oti tänavaga ning kagust Raudtee tn 102a ja Raudtee tn 100 kinnistutega. Planeeringualast ca 40 m kaugusele kirdesse jääb riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (Lääneringtee), mille kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale ning ca 60 m kaugusele kagusse jääb Tartu-Valga raudtee.

Planeeringualale ulatub osaliselt naaberkrundil (Raudtee tn 100) paikneva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 30 m.

Lähim olemasolev ühistranspordi peatus asub Teemandi tänaval (Kvartsi), planeeringualast ca 120 m kaugusel. Päevakivi tänavale, planeeringuala loode osasse, on projekteeritud bussipeatus.<sup>1</sup>

Olemasolevast hoonestusest asuvad planeeringuala kontaktvööndis korter- ja üksikelumud ning ärihooned.

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringuga<sup>2</sup> on naabrusesse planeeritud ärihooned, mille absoluutkõrgused jäävad vahemikku 79.30 – 86.80 m ja kus hoonestustihedus on 0,75-1,0.

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud teedevõrk ning krundistruktuur on korrapärased. Välja on ehitatud planeeringualast kirdesse jääv Teemandi tänav ning ehitamisel on planeeringualast loodesse jääv Päevakivi tänav. Oti tänav on väljaehitamata. Teemandi tänav äärde on rajatud 3 m laiune asfaltkattega kergliiklustee. Päevakivi tänav äärde mõlemale poole teed on projekteeritud 3 m laiused kergliiklusteed, mis on väljaehitamisel.

Peamised olemasolevad jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed kulgevad mööda Teemandi tänaval paiknevat kergliiklusteed. Üldplaneeringu ning Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed Päevakivi ja Oti tänavate äärde mõlemale poole teed. Lisaks on planeeritud jalakäijate juurdepääs planeeringualast loodesse jäävalt üldplaneeringukohaselt haljasalalt ning keskväljakult. Planeeringualale jalakäijate juurdepääsude planeerimisel on arvestatud olemasolevaid ning varem planeeritud peamisi kergliiklejate liikumisteed. Peamisi liikumisteed mööda tulles on kavandatud juurdepääsud selliselt, et oleks võimalik nii Teemandi, Oti kui ka Päevakivi tänavalt ning keskväljakult tulles planeeringualale pääseda sõiduteed mitut korda ületamata.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse, hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast

<sup>1</sup> Tartu linn, Laseri tn T33, Kristalli tn pikendus ja Kvartsi tn pikendus. Tänavate põhiprojekti muudatus. Tinter-Projekt OÜ, töö nr 47-23-TP.

<sup>2</sup> Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 02.05.2023 korraldusega nr. 471.

---

situatsioonist, kontaktvööndi analüüsist ja Tartu linna üldplaneeringust. Üldplaneering näeb alale ette ärihoone maa-ala. Planeeringuala jääb asumisse RL4, mille kohaselt on ala reserveeritud magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate, kas piirkondliku või ülelinnalise tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Suurim lubatud korruselisus on üldplaneeringu kohaselt 3 ning maksimaalne hoonestustiheduse näitaja (FAR) 0,7. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 2.

## 4. Planeeringu lahendus

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on Tartu linna üldplaneeringu elluviimine läbi piirkonda sobiva hoonestuse rajamise. Planeeringu lahendusega määratakse ehitusõigus ärihoone rajamiseks.

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud üks kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krunt, mis moodustatakse Päevakivi tn 2//4, Päevakivi tn 6, Päevakivi tn 8, Oti tn 4, Tiitsu tänav, Tiitsu tn 3, Tiitsu tn 4 ja Tiitsu tn 5 kinnistute liitmisel.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 3).

Ehitusõigus on määratud vastavalt üldplaneeringu põhimõtetele.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusalasid on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealne pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus.

Hoone paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 3).

### 4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Teemandi, Päevakivi ning Oti tänavalt. Päevakivi tänava lahendus on kajastatud vastavuses Tinter-Projekt OÜ koostatud tööga nr 47-23-TP "Tartu linn, Laseri tn T33, Kristalli tn pikendus ja Kvartsi tn pikendus. Tänavate põhiprojekti muudatus." Oti tänava lahendus on kajastatud põhimõttelisena, lahendus täpsustub tänava projekteerimise staadiumis.

Põhijoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud krundile ning võimalike parkimisalade paigutus, mis täpsustatakse hoone projektiga. Nii autode kui jalgrataste parkimine on planeeritud krundisisiselt. Parkimine on lahendatud avaparklana.

Invanõuded tuleb täpsustada vastava projektiga. Väljasõitide ületused tuleb rajada jalakäija- ja ratturisõbralikud.

Hoone kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Põhimõttelised jalakäijate liikumisteed on kajastatud põhijoonisel. Parklasiseselt tuleb kas markeerida või teha sõiduteest eristuvast materjalist vähemalt 1,5 m (+

külgohutusala) laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni. Jalakäijate juurdepääsud on joonisel tinglikud, asukohad täpsustada projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada jalakäijate trajektooride loomisel olulisi põhimõtteid (mh otsesus, kõnnitee tasapinna ja katendi jätkumine, ristudes sõidutee või parklaga, parklates pikkade lõikude vältimine, kus jalakäijal puudub sõidukitest eraldatud ruum). Detailsemad juhendid on leitavad tööst Tartu jalgsi ja rattaga liikumise võrgustikud (Artes Terrae 2021).

Krundiseste teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.5) ja normikohane parkimiskohtade arv. Hoone mahtu saab kavandada selliselt, et tagatud oleks normikohane parkimine. Parklad tuleb haljastusega liigendada.

Soojusaarte tekkimise riski maandamiseks tuleb rajada eraldushaljastus pöösaste või kõrghaljastusega, suuremad laoplatsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega.

Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Parkimine on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2. Krundi täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja hoone kasutusotstarvetest. Parkimiskohtade arvu väljaselgitamiseks ja täpsustamiseks on võimalik koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviiside juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga.

Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast linnatänavate standardist. Jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt. Jalgrattaparklad peavad olema vihma eest kaitstud. Jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse.

Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse lahenduse.

**Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus**

Krundi nr	Hoone liik	Suletud brutopind*	Parkimisnormatiiv	Parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv	Jalgrataste parkimiskohtade arv
1	Kauplus	21 300	1/50	426	1/150	142
	Ladu	2700	1/150	18	1/12 töötaja kohta	6
Parkimiskohtade arv kokku:				444		148

\*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

#### 4.4.1. Erinevate liikumisviiside analüüs

Juurdepääsu võimalused planeeringualale on head nii jalgsi, ratta, ühistranspordi kui sõiduautoga liigeldes. Teemandi tänava ääres asub olemasolev asfaltkattega 3 meetri laiune kergliiklustee ning Kvartsi bussipeatus. Kergliiklustee on ühendatud Tartu linna ja selle lähiümbruse jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga, mis tagab võimaluse katkestuseta



liikumisvõimalused linna olulisimate tõmbekeskustega ja kesklinnaga. Jalgratta kasutuse atraktiivsus on suurim kuni 5 km pikkuste liikumiste puhul. Tartu kesklinn jääb planeeringualast täpselt sobivale kaugusele. Jalgratate parkimine planeeritakse ilmastikukindlalt. See võimaldab hoida jalgrattaid turvaliselt ning kuivas keskkonnas suurendades jalgrattakasutuse atraktiivsust.

Planeeringualale, Päevakivi tänava äärde on planeeritud bussipeatus. Olemasolev lähim bussipeatus jääb Teemandi tänavale (Kvartsi). Planeeringuala lähiste, Aardla tänavale jääb Fi bussipeatus, mida läbivad liinid 1, 6, 9, 9A ja 11. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda 13 minutilise sõiduaja jooksul Tartu kesklinna. Samuti on võimalik ümberistumiseteta jõuda enamike oluliste tõmbekeskusteni. Ühistranspordi kättesaadavus ja ühendusaeg tagavad, et autoliiklus ei taga peamiste ühenduste puhul olulist ajalist eelist. Seega on olemasolev bussiühendus piisavalt atraktiivne, et ei tekiks vajadust autokasutuse järele.

Autoliiklusele tagatakse ühendus Teemandi, Päevakivi ja Oti tänavatelt. Parkimise paigutamisel on eelistatud lahendused, mis väldivad suurte, liigendamata avaparklate kujunemist.

Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest. Eeltoodust lähtuvalt võib öelda, et planeeringuala hea ühistranspordi kättesaadavus ja jalgrattaga liikumise head tingimused tagavad Tartu linna üldiste arengueesmärkide täitmise.

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüsis toodi välja, et tulenevalt detailplaneeringuala hoonestuse funktsionaalsusest ning prognoositavast liikuvusest planeeringualale ja planeeringualalt välja lisandub hommikul tipp tunnil alaga piirnevatele tänavatele kokku 70 sõidukit. Neist 17 liigub suunaga planeeringualale ning 53 planeeringualalt välja. Öhtusel tipp tunnil lisandub detailplaneeringu realiseerimisel planeeringualaga piirnevatele tänavatele kokku 71 sõidukit, millest 48 liigub suunaga planeeringualale ja 23 välja. Tipptunnivälisel perioodil on lisanduva liikluse maht väiksem. Analüüsis järeldati, et detailplaneeringu realiseerimine liiklusprobleeme kaasa ei too. Kehtestatud detailplaneeringus oli käesoleva planeeringualaga hõlmatud kruntidel normatiivne parkimiskohtade arv kokku 566. Käesolevas detailplaneeringus on planeeritav parkimiskohtade arv 444, mistõttu võib eeldada, et planeeringulahenduse realiseerimine liiklusprobleeme kaasa ei too.

**Skeem 1.** Väljavõte Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüsist

Tipp tunni liik	Kellaeg	Sisse	K	Välja	K
Hommikune	07:30 - 08:30	17	0.1	53	0.3
Öhtune	16:30 - 17:30	48	0.2	23	0.1

\* K – genereeritu liiklust (sõidukit) ühe normatiivse parkimiskoha kohta.

#### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 10%. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel.

Haljasala projekteerimisel arvestada võimalusega rajada alale liigvee ärajuhtimise lahendamiseks viibetiike.

Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Kavandatav haljastus peab olema liigi- ja rinderohke. Krundi haljastuse osakaalu hulka ei loeta kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hoone projektiga, lahendus peab valmima ehitisega samaaegselt.

Haljastuse projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“.

Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb rajada krundisiselele haljasaladele puhkeala. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindustevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Puhkealad on planeeritud hoone sissepääsude lähedale haljasaladele.

Kui krundile kavandatakse ulatuslik kõvakattega laoplatz/teenindusõu, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojusaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Lisaks kõrg- ja madalhaljastusega eraldushaljastuse rajamisele, on soojusaarte tekkimise riski maandamiseks võimalik kasutusele võtta järgmised meetmed:

- Kasutada pinnakattematerjale, mis ei kuumene nii palju kui asfalt. Näiteks poorseid või heledamaid materjale, mis neelavad vähem päikesekiirgust ning aitavad hoida pinda jahedamana.
- Parklate liigendamisel kasutada valdavalt suurekasvulisi puid, mis tekitavad kõvakattega aladele rohkem varju.

Avaparklad tuleb liigendada kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Parklasse tuleb projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta. Väljasõidul tuleb vältida nähtavust piirava haljastuse kasutamist.

Piirded ei ole lubatud, välja arvatud ladustamisplatside jms majandussuunitlusega osade piiramiseks. Planeeringuga on ette nähtud osaliselt piirdeaedade rajamine planeeritud müügi- ja laadimisalade piiramiseks. Piirdeaedade võimalik paiknemine on toodud põhijoonisel (joonis 3).

Jäätmete kogumine tuleb lahendada kõvakattega alal, varjestatult ja kinnistes kogumismahutites. Jäätmeid tuleb sorteerida ja koguda eraldi, vastavalt nõuetele. Vajalikud on jäätmemahutid vähemalt nelja jäätmeliigi eraldi kogumiseks, tagada tuleb vaba juurdepääs konteineritele. Täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Jäätmete käitlemine tuleb korraldada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Projekteerimisel tuleb lahendada kõvakattega aladelt kokku kogutud lume ladustamine. Põhijoonisel on toodud illustratiivne võimalik ala lume ladustamiseks. Lume ladustamisel tuleb arvestada, et oleks tagatud normatiivne parkimiskohtade arv.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

## 4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimisel ja haljassaarte äärekivide kõrguse määramisel arvestada sademeveete saartele suunamise vajadusega.

## 4.7. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

### 4.8.1. Veevarustus ja tuletõrjerveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 22.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-32.

Päevakivi tänava De 160 veetorustikust on Päevakivi 2//4, 6 ja 8 kinnistutele ehitatud De 90 ühendustorud ning Tiitsu tänava kinnistule De 110 ühendustoru. Oti tänaval paikneb olemasolev De 160 veetorustik. Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleks lahendada veevarustus Päevakivi tänavale väljaehitatud ühendustoru kaudu. Lähtudes arendaja soovist viia tehnovõrgud planeeritava hoone tagumisele küljele, on veevarustus planeeritud Oti tänava olemasolevast De 160 veetorustikust. Planeeringuala varustatakse veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

### **Tuletõrjerveevarustus**

Tuletõrjerveevarustus on lahendatud piirkonnas olemasolevate hüdrantide kaudu. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Päevakivi tänaval Päevakivi 3 kinnistu piiri kõrval, Päevakivi ja Oti tänavate ristmikul ning Lääneringtee, Teemandi ja Päevakivi tänavate ringristmikul.

### 4.8.2. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 22.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-32.

Päevakivi tänava De 200 reoveekanaliseerimistorustikust on Päevakivi 2//4, 6 ja 8 kinnistutele ehitatud De 160 ning Tiitsu tänava kinnistule De 200 ühendustoru. Oti tänaval paikneb olemasolev De 315 reoveekanaliseerimistorustik. Tehnilised tingimused näevad ette planeeritava hoone reovee juhtimise olemasolevate ühendustorude kaudu Päevakivi tänava De 200 reoveekanaliseerimistorustikku. Lähtudes arendaja soovist viia tehnovõrgud

planeeritava hoone tagumisele küljele, on reovesi planeeritud juhtida Oti tänava olemasolevasse De 315 reoveekanalisisatsioonitorustikku.

#### **4.8.3. Sademeekanalisisatsioon**

Sademeveekanalisisatsiooni planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 22.05.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-32.

Päevakivi tänava sademeveekanalisisatsioonitorustikust on Päevakivi 2//4, 6 ja 8 kinnistutele ehitatud De 160 ühendustorud ning Tiitsu tänava kinnistule De 250 ühendustoru. Oti tänaval paikneb olemasolev De 500 sademeveekanalisisatsioonitorustik. Planeeritud parkla sademevesi on juhitud välja ehitatud ühendustorude kaudu Päevakivi tänava sademeveekanalisisatsioonitorustikku. Hoone taha planeeritud kõvakattega aladelt on sademevesi juhitud Oti tänaval asuvasse sademeveekanalisisatsioonitorustikku.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveeüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Projekteerimisel tuleb leida sademevee lokaalse käitlemise ja viibesüsteemi rajamise võimalusi (viibetiigid, imbpeenrad jms). Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega põhjustada pinnase leostumist. Võimaliku illustratiivse lahendusena on põhijoonisel toodud viibetiigi asukoht. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet sademeveelehtritesse, mille kaudu see juhatakse planeeritud viibetiiki või restkaevu. Täpne lahendus antakse projekteerimisel, kui täpselt teada hoone, kõvakatete ja haljasalade pindala, ning on võimalik teostada vastavad arvutused.

Parkla sademevee puhastamiseks rajada liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

**Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku ei ole lubatud.**

#### **4.8.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 23.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 471730.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus tagatakse olemasoleva alajaama AJ14855:(Veeriku) baasil. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva alajaama ümbertõstmine, kuna see paikneb planeeritud lahendust arvestades ebasobivas asukohas ning piirab liigselt hoone paigutamist krundil. Täpne ümbertõstetava alajaama asukoht pannakse paika projekteerimisel. Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Planeeringuala läbib madalpinge õhuliin, mis läheb Raudtee tn 100 krundil paikneva liitumiskilbini. Õhuliin on planeeritud likvideerida ning Raudtee tn 100 krundi liitumiskilpi on planeeritud toide maakaabliga ümbertõstetavast alajaamast AJ14855:(Veeriku). Täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Elektrilevi OÜ tehonorajatiste kasutusõiguse tagamiseks on planeeritud alajaamale servituudi ala, mis on näidatud tehnoorkude joonisel (joonis 4).

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides. Planeeritud parkla peab olema varustatud laadimistaristuga.

#### **4.8.5. Soojavarustus**

Soojavarustuse aluseks on Gren Tartu AS poolt 18.04.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 52/24.

Planeeritud ühendus soojusvõrguga on ette nähtud Oti tänavale projekteeritud<sup>3</sup> soojustorustiku (EHR kood 221438807) vabalt otsalt. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda tuleb EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Täpne soojavarustuse lahendus anda projekteerimisel.

#### **4.8.6. Sidevarustus**

Planeeringuga sidevarustust ei lahendada. Vajaduse korral on võimalik side lahendada hiljem projekteerimise staadiumis.

#### **4.8.7. Taastuenergia ja maakütte kasutamine**

Tiheasustusega aladel võib alternatiivseid energiaallikaid kasutada osalise energia vajaduse katteks.

Päikeseenergia kasutamine sõltub hoonestuse asukohast ja hoone arhitektuursest lahendusest. Maakütte kasutamise efektiivsus sõltub ehitusgeoloogilistest tingimustest ja suures osas hoonestatud ala ja hoonestamata ala pindala suhtarvust. Vaivundamentide rajamisel oleks võimalik kasutada nn energiavaiasid.

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 ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale.

### **4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

---

<sup>3</sup> *Soojatooja OÜ tööprojekt nr 2345 „Tartu, Laseri tn – Ringtee tn kaugküttetorustiku rajamine“.*

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad Tartu-Valga raudtee ning Tartu – Võru – Luhamaa maantee. Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala kontaktvööndisse jäävad Lääneringtee ning Tartu-Valga raudtee, on planeeringu koostamisel arvestatud liiklusest põhjustatud müraga. Lääneringtee ning raudtee liiklusest põhjustatud müra ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused planeeringualal on 60 dB päeval ja 50 dB öösel.

Vastavalt Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile (koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2022) jääb päeval Lääneringteelt tulev müra ligikaudu 25 m ulatuses vahemikku 55-60 dB, ülejäänud osas valdavalt vahemikku 50-55 dB ning osaliselt planeeringuala edela osas vahemikku 45-50 dB. Suuremas osas jääb planeeringualale ulatuv raudteelt tulev müratase päeval vahemikku 40-45 dB ja 45-50 dB ning osaliselt kagu osas vahemikku 50-55 dB. Öösel jääb Lääneringteelt tulev müratase ligikaudu 25 m ulatuses vahemikku 45-50 dB ja ülejäänud planeeringuala osas vahemikku 40-45 dB ning osaliselt planeeringuala edela osas alla 40 dB. Raudteelt tulev müratase jääb öösel planeeringuala kagu osas osaliselt vahemikku 45-50 dB ning ülejäänud planeeringualal vahemikku 40-45 dB või alla selle.

Eeltoodust lähtuvalt saab järeldada, et liiklusmüra jääb normide piiresse, kuid soovitatav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida töhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolsel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitatav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Projekteeritava hoone tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitleta val maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

#### 4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuurinõuded täpsustuvad arhitektuurivõistluse tulemusel.

#### 4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Servituudialad täpsustuvad projekteerimisel.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat komplektalajaama ning läbi kinnisasja planeeritud madalpinge maakaablit.

#### 4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne arhitektuur, materjalid ja värvid vähendavad vandalismiohtu;
- kasutada tugevaid ning vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- planeeritud hoone varustada signalisatsiooni ja videovalvesüsteemidega;

- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski.

#### 4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

#### 4.14. Planeeringu rakendamise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

##### 1. Arhitektuurivõistlus.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Arhitektuurivõistlusega tuleb lahendada:

- hoone paiknemine krundil, hoone fassaadide väljanägemine;
- hoonetevaheline väliruum, seades esikohale jalakäijate ohutuse (lühike ja arusaadav liikuvuskeem);
- haljastuse roll mikrokliima ja kõrge esteetilise keskkonna loojana; mitmerindeline haljastus tänavate perimeetril; kasutada võib vaid kõrgekasvulisi, varjupakkuvaid puid.

Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb täpsustada ja koostada koostöös linnaarhitektiga.

##### 2. Kruntide moodustamine.

Planeeringukohaste kruntide moodustamine peab olema lõpetatud enne planeeringualale mistahes ehitusloa taotlemist.



## 5. Kooskõlastuste koondtabel

Tabel 4. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Gren Tartu AS	08.07.2024	Lisades	Ülar Roose
<b>Märkused</b>				
2.	Tartu Veevärk AS	11.07.2024	Lisades	Liisa Unt
<b>Märkused</b>				
3.	Elektrilevi OÜ	15.07.2024	Lisades	Maie Erik
<b>Märkused</b>				
*Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. *Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.				
4.	Päästeamet	15.07.2024	Lisades	Gennadi Apevalov
<b>Märkused</b>				
5.	Transpordiamet	18.07.2024	Lisades	Marek Lind
<b>Märkused</b>				
1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks.				
2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata menetlusse.				