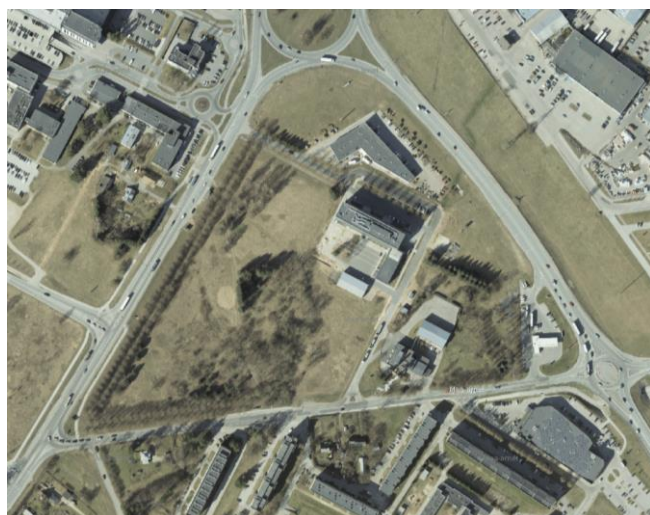

Riia tn 148 krundi detailplaneering
Tartu linn
Esimene köide – planeering



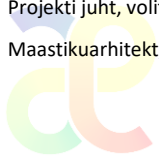
Töö nr: 1874DP3

Tartu 2022

Huvitatud isik: Sanitex OÜ, Tiksoja Puidugrupp AS

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
1.5. Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid 7	
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.5. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	10
2.6. Tehnovõrgud	11
2.6.1. Üldosa	11
2.6.2. Veevarustus	11
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	11
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	12
2.6.5. Soojavarustus ja kaugjahutus	12
2.6.6. Gaasivarustus	13
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus	13
2.7. Kujad	13
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.9. Keskkonnatingimused	13
2.10. Servituutide seadmise vajadus	14
2.11. Planeeringu elluviimine	14
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	17

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Riia tn 148, Aardla tänav T125 ja Aardla tänav T127 maaüksusi. Planeeringuala suurus on 46073 m². Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala kruntida ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste kaubandus-, teenindushoonete ning korterelamute rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 05.05.2020 korraldus nr 496 „Riia tn 148 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas AS Connecto Eesti 2018. a novembris, töö nr 7415G. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Ränilinna linnaosas Riia, Ringtee ja Aardla tänavate vahelisel alal. Riia tn 148 katastriüksuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa, hetkel on see hoonestamata haljasala, mis on valdavalt looduslik rohumaad (varasemalt on see olnud niidetav ala, kuid viimastel aastatel on see aina enam looduslikumaks muutunud hooldamatuse tõttu). Krundi loodeosas asub kaks kõrvuti paiknevat pärnade rida – puudele ei ole tehtud võrahooldust, need on tõenäoliselt ca 40-50 aastat tagasi istutatud, praegu on need ülekasvanud ilmega, kuid võra hooldusõikusega on nende seisundit võimalik parendada. Krundi edelaosas asub puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0001267. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 30 meetrit, puurkaev likvideeritakse Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse käigus. Ala läbib Aardla tänavast kuni Riia tänaval asuva bussipeatuseni jalakäigurada. Planeeringualal on keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taime *Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip) kasvukohad. Aardla tänav T125 ja Aardla tänav T127 on transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 3 m.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala eri osade juhtfunktsioonid ärihoone maa-ala, korterelamu maa-ala, roheala ning tee ja tänava maa-ala.

Planeeringualal olev üldplaneeringu kohane ärihoone maa-ala asub Ränilinna linnaosa arhitektuuriüksusel RL4, mis on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate, kas piirkondliku või ülelinnalise tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Arvestades piirkondade atraktiivseid asukohti

seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ning esindusliku kõrghaljastuse rajamist.

Korterelamu maa-ala on üldplaneeringu järgselt Ränlinna linnaosa arhitektuuriüksusel RL2, kus seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgustuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstistamine.

Planeeringualaga piirneb läänest Riia tänavaga (kuulub riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee koosseisu), lõunast ja kagust Aardla tänavaga ning põhjast ja idast ärimaa katastriüksustega. Aardla tänavaga ja Riia tänavaga ääres asuvad planeeringualaga külgnevalt bussipeatused. Bussipeatuste vahel kulgeb läbi Riia tn 148 krundi amortiseerunud jalgte. Transpordiameti tellimusel on koostatud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618), mis hõlmab planeeringualaga piirnevaid Riia ja Aardla tänavaid. Planeeringu lahenduses on arvestatud teeprojektiga juurdepääsude ning jalakäijate liikumisteede kavandamisel.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega rohke külastajate arvuga ettevõtted (nt Lõunakeskus, PPA). Vahetus naabruses asuvad äri- ja tootmismaa krundid, üle Aardla tänavaga korterelamud, üle Riia tänavaga Lõunakeskus ja Teaduspargi hooned. Piirkonna hoonestus on eriilmeline nii kõrguse, ehitisealuse pinna, arhitektuuri kui ka materjalikasutuse poolest. Lähim hoonestus on idapoolsel naaberkrundil asuv viiekorruseline ärihoone (Novapolis) ning põhja pool kahekorruseline kaubandushoone (Stokker keskus). Riia tänavaga vastaspoolel olev hoonestus on ühe- kuni seitsmekorruseline. Lõuna suunas Aardla tänavaga vastaspoolel olevad korterelamud on viiekorruselised. Katused on valdavalt lahendatud lamekatustena. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt krohvi, fassaadiplaati ja klaaspindu. Teisel pool Aardla tänavat olevad korterelamud on paneelilamud. Piirkonna kruntide täisehitus ning hoonestuse maht on varieeruv.

Planeeringuala on osaks omaette linnaehituslikust piirkonnast, mis paikneb Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Aardla tänavaga ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahel. See linnaehituslik piirkond on suuremas osas välja ehitamata ning selle välja ehitamine määratakse käesoleva detailplaneeringuga ning Riia tn 142 ja Ringtee tn 77 detailplaneeringutega. Eespool nimetatud teed on olemuselt nii mastaapsed, et need loovad olulise ruumilise eraldatuse lähipiirkonna linnaehituslikest piirkondadest. Sellest lähtuvalt ei ole linnaehituslike tingimuste määramisel asjakohane võtta aluseks naabruses olevate piirkondade kvantitatiivseid näitajaid vaid tuleb lähtuda üldplaneeringus määratud põhimõtetest ning seostest planeeringuala linnaehitusliku piirkonna sees.

Kolmele linnaehituslikku piirkonda piiravale suurele teele, Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Aardla tänavaga ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa on üldplaneeringuga kavandatud jalgrattateede põhivõrk. Aardla tänavaga on kohalik jaotustänav, nimetatud maanteed riigimaanteed. Planeeringualaga piirnevale Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärsele alale on üldplaneeringuga kavandatud liikuvuskeskus. Tänu naabruses olevale Lõunakeskusele on planeeringuala piiril erinevatest bussipeatustest erinevate liinidega ühistranspordiühendus. Kokkuvõtvalt on planeeringuala väga hea kättesaadavusega nii ühistranspordiga kui autoliiklusega juba praegu. Jalgrattateede võrgu välja ehitamisel on tagatud hea juurdepääs ka jalgrattaga.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

1.5. Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringu eesmärk on üldplaneeringu kohase arengu elluviimine. Kuna tegemist on omaette linnaehitusliku piirkonnaga, mis on välja ehitatud kuni poole ulatuses ning kus ei ole välja kujunenud omaette kindalt linnaehituslikku ruumi, siis tuleb linnaehituslike tingimuste määramisel lähtuda eelkõige üldplaneeringukohastest põhimõtetest ja piirväärtustest. Krundile Pos 1 kavandatud kaubandushoonele ja Pos 2 ~~kavandatud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonele~~ on vajalik teha arhitektuurivõistlus. Krundile ~~Pos 3 kavandatavatele kavandatud elamutele ja kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonetele~~ lahendamiseks on vajalik teha kogu ala lahendav planeeringu- ja arhitektuurivõistlus. Ühistranspordiga juurdepääsude tagamiseks on vajalik tagada juurdepääs suunal bussipeatus – Riia 142. Olemasolevat ribastruktuurina paiknevat kõrghaljastust säilitada, kvaliteetselt väliruumi tagamiseks eraldada tekkival uuel kvartalisisesel avalikult kasutataval teel vähemalt ühel pool teed jalg- ja jalgrattaliiklus puudereaga sõidukite liiklusest.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Aardla tänav T125 ja Aardla tänav T127 krundid säilivad olemasolevana.

Muus osas toimub planeeringu elluviimine kahes etapis:

- esimeses etapis jagatakse praegune Riia tn 148 katastriüksus ~~kolmeks viieks~~ planeeringus esitatud krundiks;
-
- teises etapis peale planeeringu- ja arhitektuurivõistluse toimumist ~~jagatakse võib krundi~~ ~~krundi Pos 3 jagada 2:~~
- ~~üheks kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krundi (suurusel 5285 m²);~~
 - ~~üheks avalikuks haljasala maa krundi (suurusel 6725 m²) ja~~
 - kuni kuueks korterelamu maa krundi (suurusel kokku 12120 m²).

Teise etapi elluviimisel tagada vajadusel servituutidega nii liikumine, parkimine kui ka mänguväljaku kasutamine. Vajadusel võib Pos 2 ja Pos 3 krundist eraldada ka ühe tee ja tänava maa krundi jalgteel ühenduseks ~~Riia Aardla tn äärsel bussipeatusel tänava~~ ning Pos 3 planeeritud tänava ~~vahelühendamiseks~~. Välja kruntimise asemel võib teele määrata ka servituudi avaliku kasutuse tagamiseks.

Detailplaneeringuga krundi piire määrates kaob planeeringu- ja arhitektuurivõistlusel võimalus ala loominguks lahendada, seetõttu on võimaldatud piiride määramine peale võistluse tulemuste selgumist.

Planeeritud kruntide piirid, suurused ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4. Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krunt, Pos 3 korterelamu maa krunt, Pos 4 haljasala maa krunt ning Pos 3-5 avalik tee ja tänava maa krunt.

Vormindatud



2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt elektriautode laadimistaristu parklas, varjualused, mängu- ja spordirajatised jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet. Haljasala maa krundil on kogu krundi piires lubatud ehitada kõikvõimalikke virgestus-, spordi- ja mängurajatisi ja tänavainventari. Pos ~~2-1~~ on lisaks põhi- ja ~~abi~~ hoonetele planeeritud elektrialajaama ehitamine.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ärihoonete maa-alal lubatud täisehitusprotsent 40%. Pos 1 krundi planeeritud täisehitus on u 42% (6000 m²), Pos 2 krundil moodustatava äriotstarbelise krundi täisehitus võib olla u 34,5% (1826 m²), mis tagab summaarselt ärihoonete- maa-alal lubatud 40% täisehituse.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on planeeringualal oleval korterelamu maa-alal krundi suurim lubatud täisehitusprotsent 25%. Planeeringu algatamise ajal kehtinud üldplaneeringus oli korterelamu maa-ala krundi suurim lubatud täisehitusprotsent 40%. Lähtuvalt maaomaniku ootusest täisehitusprotsendile planeeringu algatamise ajal kehtinud üldplaneeringu kohaselt ning täiendavatest tingimustest parkimise ja haljastuse osas on Pos ~~2-3 krundist~~ krundist eraldatavate korterelamukruntide täisehitus ~~en~~ planeeritud kuni u 35,3% (4280 m²) tingimusel, et ka muud planeeringuga määratud tingimused on täidetud.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Peamised arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Tänaväärne hoonestus tuleb liigendada.

Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud Riia tänava poolsele küljele kohustuslik ehitusjoon, millele peab asuma põhihoone tänavapoolse seina põhiosa. Ehitusjoone määramise aluseks on võetud tänava äärne säilitatav puuderida, millele tagatakse puu tüvest kuni planeeritud hoonestusalani vaba kasvuruum 8 m ulatuses.

Krundile Pos ~~2-3~~ kavandatavad korterelamud võivad olla 50% ulatuses hoonest 5-korruselised ja 50% ulatuses hoonest 4-korruselised. Korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, kus korteri kohta peab olema vähemalt 100 m² krundi pinda maapealse parkimise korral ja vähemalt 70 m² pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Täpne lahendus tuleb esitada arhitektuurivõistluse järgselt projekteerimisel ja lähtuvalt kasutatud parkimisviisist tõendada asjakohane korterite arv. Korterelamukrundil on vaja lahendada korterelamu mahus abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kellede jms hoidmiseks.

Maa-ala asub riigimaanteed ja magistraaltänavate ristumiskohas, lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega, rohke külastajate arvuga ettevõtted. Riia tn 148 krundile planeeritakse enama kui kolme hoone kogumit, ala asub linnaruumiliselt olulises kohas – Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt Tartu linna sissesõidul Riia tänava ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses. Lähtudes eelnevast tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks krundidel enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Pos 1 ja Pos 2 arhitektuurivõistlusest võib läbi viia eraldiseisvalt Pos 2 ja Pos 3

arhitektuurivõistlusest. Pos 2 ja Pos 3 tuleb võistlus läbi viia eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi, avaliku haljasala ja ärihoonestuse arendamiseks.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuleohutuse veevarustusele“.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud kruntide juurdepääsude planeerimisel on arvestatud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekti lahendusega, mille koostamisel on projekteerija juba arvestatud projekteeritud teedele lisanduva liikluskoormusega tulenevalt üldplaneeringuga ette nähtud maakasutusest ja ehitustingimustest. Käesoleva detailplaneeringu realiseerumisel ei ole vajalik täiendav liikluse kanaliseerimine Aardla ja Riia tänaval. Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala välja ehitamise järgselt on planeeringualale väga head juurdepääsud projekteeritud jalgratta- ja jalgteedelt Aardla ja Riia tänavatelt. Samuti rajatakse ristmikud mootorsõidukite juurdepääsuks planeeringualale. Detailplaneeringuga ei muudeta ümbritsevate teede liikluslahendust, st liikluslahendus on kooskõlas varasemate analüüside ja prognoosidega.

Juurdepääsud planeeringualale on võimalikud Aardla tänavalt planeeringuala kaguosas ning Riia tänavalt planeeringuala põhjaosas. Juurdepääsuks Pos 1 ja Pos 2 kruntidele Riia tänavalt ja Aardla tänavalt on koostöös naaberkinnistu Riia tn 142 krundi omanikuga planeeritud Riia tänavat ja Aardla tänavat ühendava avaliku tänava rajamine (Pos 35). Planeeringualast välja jääv jalgte Riia tn 142 krundil on planeeritud koostöös Riia tn 142 krundi omanikuga. Tänavale on planeeritud kahepoolne jalgte, tänava lõunaküljele jääv jalgte on planeeritud sõiduteest haljasribaga eraldatuna. Juurdepääse kruntidele on lubatud rajada planeeritud Pos 35 tänavamaa krundilt ning Pos 23 krundi idapiiriga piirnevalt Aardla tänava lõigult. Joonisel 4 on vastava tingmäärgiga tähistatud krundi piiri osad, kus juurdepääsu rajamine ei ole lubatud.

Jalakäijatele tuleb tagada liikumistee Aardla tänava bussipeatuse ja Riia tänavale planeeritud jalakäijate tunneli vahel läbi Pos 2-4 krundi kas läbi moodustatava avaliku haljasala maa krundi või servituudiga läbi ärimaa ja/või korterelamumaa. Läbi Pos 2 krundi on planeeritud jalgte, mis ühendab Pos 3-5 planeeritud tänavat ning Riia tn äärset bussipeatust, jalgteele moodustada eraldi tee ja tänava maa krunt või nähakse ette servituudi seadmise vajadus tee avalikuks kasutamiseks. Pos 2 ja Pos 3 krundi piirile on planeeritud jalgte, mis ühendab planeeritud Pos 5 tänavat planeeritud haljasalaga krundil Pos 4 ning läbi haljasala Aardla tänavaga. Pos 2 krundi juurdepääs on ühe võimaliku lahendusena planeeritud läbi Pos 1 krundi vastava servituudi seadmise vajadusega, arhitektuurivõistluse tulemusel võivad olla võimalikud ka lahendused, kus Pos 2 krundist moodustatavatel kruntidel on juurdepääs avalikult tänavamaalt ning Pos 1 servituudi seadmine ei ole vajalik.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalset suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohutusala. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoone(te) projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. 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 4 tinglikud, asukohad täpsustada projekteerimise käigus.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Pos 1 krundile kavandatakse ehitada kaubandushoone (hulgikaubandus), mille klientuur ei ole jalgrattaga liiklejad, seetõttu võib krundile rajada lähtuvalt reaalsest jalgrataste parkimiskohtade vajadusest normatiivsest vähem jalgrataste parkimiskohti (põhijoonisel on esitatud näitlikud 40 kohta). Kui rajatakse muu otstarbega hoone, tuleb parkimiskohad ette näha lähtuvalt standardist, vajadusel vähendades sõidukite parkimise ala. Moodustataval korterelamukrundil on soovitatav jalgrataste parkimine lahendada osaliselt hoone siseselt panipaikades.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada igal äri- ja korterelamukrundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine Pos 1 krundil. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Parklasse võimalike ostukäru katuseluste tegemisel tuleb tagada katusealuse naaberkohtade vajalik külghutusruum. Krundile Pos 2 ja Pos 3 kavandatavad parklad tuleb kõrghaljastusega liigendada vastavalt standardile; krundil Pos 1 ei pea nimetatud reeglit järgima rohkem kui joonisel esitatud neli puud, kuna parklat kasutavad hoone iseloomust lähtuvalt ka suuremad sõidukid ning tavapärasel kujul selle haljastusega liigendamine takistab liiklust.

Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud hoonestusala koos kohustusliku ehitusjoonega [maantee-Riia tänav tee](#) kaitsevööndisse.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal asub haljasala, mis on heakorrastamata. Olemasolevaid puid ja põõsaid, millel on võimalik tagada vajalik kasvuruum ning mis on heas seisukorras, on soovitatav säilitada võimalikult suures osas. Pos 1 ja Pos 2 kruntidel tuleb säilitada kaks Riia tänav äärset pärnade rida, likvideerida on lubatud üksikuid puid, mis jäävad planeeritud ja/või projekteeritud teede kohale.

Minimaalselt 10% planeeritud äriotstarbeliste kruntide pinnast peab olema kõrghaljastatud. Ärihoone kavandamisel tuleb kaaluda krundisiselestele haljasaladele puhkeala rajamist nii küllastajatele kui ka töötajatele. Korteralamukrundil peab vähemalt 40% krundi pinnast olema haljastatud, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25% ning krundi hoonetest üle jääv haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala.

Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu planeeringuala piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukijuhtide nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Täpne haljastuse lahendus ja liigilisus tuleb anda ehitusprojektiga. Korteralamute ala osas tuleb projekteerimisel koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13). Juurestikule vajalik kasvupinnase ulatus kuupmeetrites ja kasvupinnase sügavus olenevalt puu suurusest (madala-, keskmise-, suurekasuline puu) on esitatud EVS 939–4:2020 „Puittaimed haljastuses osa 4: Puhkealade hooldustööd“. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega (tagades

vajadusel konstruktsiooni kuivenduse). Võimaluse korral kasutada sellist katusekatte lahendust (vajadusel kombineerides katusehaljastusega, hele materjal jms), mis vähendaks kuumasaare tekkimise riski. Kortere lamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

Planeeritud [Pos 4](#) avaliku haljasala kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuur- ja teravikprojekti, mille alusel kujundatakse alale sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga puhkeala, kuhu võib mh rajada puhkeotstarbelisi rajatisi. Haljasala liikumisteede katendi määramisel arvestada kõigi liiklejagruppidega.

Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Kortere lamukrundil ei ole piirete rajamine lubatud. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Olmejäätmed on planeeritud kokku koguda igale krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht määratakse projekteerimisel, konteinerid kavandada maa-alustena või hoonesisestena. Juhul kui Pos-le 1 ja/või Pos-le 2 rajatakse kaubanduskeskus, tuleb parklasse rajada avalik pakendite kogumispunkt.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 18.06.2020 tehnilistele tingimustele nr INF/450.

Planeeringualal asub AS Tartu Veevärgi suurkaev, mis on Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekti raames kavandatud rajada selle asendamiseks uus suurkaev (väljaspool planeeringuala). Kuni asenduskaevu rajamiseni tuleb olemasolev suurkaev ja selle ühendustorustik säilitada ning tagada sellele seadusega kehtestatud sanitaarkaitsevöönd (30 m).

Planeeringuala läbiv veetoru on planeeritud ümber tõsta planeeritud tänava alale ning läbi Pos 1- ja Pos 2-krundi. Kruntide veeühendused on planeeritud planeeringuala läbivast veetorustikust. AS Tartu Veevärk tagab ühisveevõrgust vooluhulga 10 l/s.

Tuletõrjeveree tagamisel tuleb arvestada [siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning „Tuleohutuse seaduses“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on tagatud Aardla tänaval ning Riia tn 142 krundil asuvate olemasolevate ühisveevõrgu torustikul asuvate tuletõrjehüdrantidega ning planeeritud tänavale ühisveevõrgu torustikule planeeritud tuletõrjehüdrantidega.](#)

2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja dreenaž

Planeeritud hoonete reoveekanaliseerimine ning sademevee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr INF/450. Planeeringuala läbiv kanalisatsioonitorustik on planeeritud ümber tõsta planeeritud tänava alale ning läbi Pos 1 ja Pos 2 krundi. Planeeritud kruntide reoveekanaliseerimise ühendustorud on planeeritud planeeringuala läbivasse reoveekanaliseerimise torustikku.

Planeeringuala läbivale planeeritud tänavale ning läbi Pos 1 ja Pos 2 krundi on planeeritud sademeveekanaliseerimise torustik, mis on seotud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojektiga Riia ja Aardla tänavatele kuni olemasoleva eesvooluni Roopa tänava piirkonnas projekteeritud sademeveetorustikuga. Projekti rakendamine (eesvoolu välja ehitamine) loob võimaluse planeeringuala sademevee kanaliseerimiseks ning on selle eelduseks. Planeeritud sademeveetorustik on planeeritud alates Aardla tänavale projekteeritud sademeveekollektorist kuni Riia tänavani (toru viia planeeringualalt Riia tänava suunas välja). Planeeritud sademeveetorustik tuleb rajada maksimaalsele võimalikule sügavusele.

Planeeringuala läbivast planeeritud sademeveetorustikust on planeeritud ühendustorud kruntidele. Hoonete katustelt tulev sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringuala kruntidelt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Sademeveekanaliseerimise planeerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Läbi Pos 1 krundi on planeeritud perspektiivsed Ringtee tn 77 krundi reoveekanaliseerimise ja sademeveekanaliseerimise ühendused planeeritud tänavatorustikega.

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 350377. Pos 21 krundile on planeeritud koht uuele komplektalajaamale, alajaama täpne paiknemine krundil tuleb määrata projekteerimisel. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud Lemmatsi 35/10 kV ja AJ 7994 vahelisest 10 kV maakaabelliinist. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud krundipiiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mille asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete asukohtadest. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni näha ette maakaabliga. Liitumis- ja jaotuskilpide toide on planeeritud uuest planeeritud alajaamast maakaabliga. Planeeritud tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeritud teede äärde on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine määratakse projekteerimisel. Planeeritud kruntide sisene valgustus lahendatakse projekteerimisel vastavalt vajadusele ning kruntide kujunduslahendusele, krundi sisese valgustusega ei tohi põhjustada ülemääraseid häiringuid piirnevatel tänavatel liikujatele.

2.6.5. Soojavarustus ja kaugjahutus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 228/21 kaugküttega. Planeeritud tänavale on planeeritud kaugküttetorustik, mis on ühendatud Aardla tänaval ning Riia tn 142 krundil asuvate olemasolevate torustikega. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsesoonide kohta. Planeeritud hoonete ühendused on planeeritud tänavale planeeritud kaugküttetorustikust.

Planeeritud hoonete kaugjahutus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 4/21. Planeeritud tänavale on planeeritud jahutustorustik, mis on ühendatud Aardla tänaval ning Riia tn 142 krundil asuvate olemasolevate torustikega. Jahutustorustik projekteerida rõhuklass PN10 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnoorkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

2.6.6. Gaasivarustus

Planeeritud hoonete gaasivarustus on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele lähteandmetele nr PJ-1792/20. Planeeritud ärimaa kruntide gaasivarustus on planeeritud Aardla tn 117 krundi läbivast B-kategooria maagaasi jaotustorustikust Tartu Paremkalda II B3, planeeritud elamute gaasivarustus on planeeritud Aardla tänaval olevast A-kategooria maagaasi jaotustorustikust FI A20. Planeeritud tänavale on planeeritud gaasitorustike asukoht.

2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33795348. Planeeritud tänavale on planeeritud telekommunikatsiooniliini asukoht alates Aardla tänaval olevast sidekaevust. Paigaldada sidekaev KKS2. Paigaldada sidekaevust igasse hoonesse vähemalt 50 mm sidetoru. Paigaldada alates RNI jaamast (Aardla tn 124a maaüksusel) 24-kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel kuni projekteeritava sidekaevuni. Paigaldada sinna 1/8 *splitter*. Paigaldada *splitterist* igasse hoonesse 12 kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel. Hoonetes kasutada 1/16 *splittereid*.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- liikumisalade ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimused

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Riia ja Aardla tänava autoliiklusest. Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel jääb planeeringualal öine müra vahemikku 50-60 dB ning päevane müra vahemikku 55-70 dB. Tartu läänepoolse ümbersõidu mürauuringu kohaselt (Elle, 2019) võib liiklustiheduse kasvades planeeringualal tekkida oht ülenormatiivsete müratasemetekkeks.



Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoone(te)s.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakatttega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada liivapüüduuri ja I-klassi õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Kraavi juhitud vesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringualal on keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taime Epipactis helleborine (laialehine neiuvaip) kasvukohad. Kasvukohad tuleb võimalusel säilitada või koostöös Keskkonnaametiga läbi viia kaitsealuste taimede ümberasustamine sobivasse asukohta.

Planeeringualal asuv puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0001267 kuulub AS-le Tartu Veevärk ning see on kavandatud nõuetekohaselt likvideerida Tartu läänepoolse ümbersõidu II etapi rajamise käigus.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Krundile Pos 1 on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus Pos 2 krundile juurdepääsuks Pos 2 krundi igakordse omaniku kasuks (vajadusel). Läbi Pos 2 ja Pos 3 krundi on planeeritud jalgtee, mis ühendab Pos 3-5 planeeritud tänavat ning Riia tn äärset bussipeatust, kui arhitektuurivõistluse tulemusel ei nähta jalgteele ette eraldi krundi moodustamist nähakse ette servituudi või sundvalduse seadmise vajadus tee avalikuks kasutamiseks Tartu linna kasuks. Läbi Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud jalgtee, mis ühendab Pos 5 planeeritud tänavat ning Pos 4 planeeritud haljasala ja läbi selle Aardala tänavat, kui arhitektuurivõistluse tulemusel ei nähta jalgteele ette eraldi krundi moodustamist nähakse ette servituudi või sundvalduse seadmise vajadus tee avalikuks kasutamiseks Tartu linna kasuks.

Pos 1 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud alajaamale, vee, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, kaugkütte, kaugjahutuse, gaasi, telekommunikatsiooni ning elektri ja tänavavalgustuse liinidele vastava võrgu valdaja kasuks. Läbi Pos 1 krundi Ringtee tn 77 tarbeks planeeritud sademeveekanaliseerimise ja reoveekanaliseerimise torustike rajamiseks kokkulepe servituudi seadmiseks 0416.046.22 seisuga puudub, torustike ning servituudi asukoht võib muutuda. Pos 2 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud alajaamale, vee, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise ning elektri ja tänavavalgustuse liinidele vastava võrgu valdaja kasuks. Pos 2 puhul täpsustub servituutide asukoht ja ulatus tulenevalt arhitektuurivõistluse võidutöö lahendusest. Aardla tn 117 krundile on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud gaasitorustikule gaasivõrgu valdaja kasuks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 arhitektuurivõistluse võib läbi viia eraldiseisvalt. Pos 3

~~tuleb võistlus läbi viia eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamiseks. Pos 1 ja Pos 2 arhitektuurivõistlused võib läbi viia ka eraldiseisvalt. Pos 2 tuleb võistlus läbi viia eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi, avaliku haljasala ja ärihoonestuse arendamiseks.~~

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele ja maakorralduslike toimingute teostamisele. 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 kohe selte hüvitama tekitatud kahju.

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastav kohustus on arendajal. Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks ja tasuta üleandmiseks linnale on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks. Tartu linn ei võta kohustust planeeritud avaliku haljasala maastikuarhitektuurse tervikprojekti koostamiseks ega kavandatavate teede jm projekteerimiseks ja väljaehitamiseks. Avaliku haljasala projektikohane väljaehitamise kohustus on arendajal. Samad reeglid kehtivad ka avalikuks kasutamiseks planeeritud teedele. Avalikult kasutatavad teed ja haljasala antakse peale väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Krundi igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja ehitusõiguse realiseerimiseks vajalikud planeeringukohaselt projekteeritud rajatised. Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

