

Lääneringtee 45 ja Lääneringtee 45a kruntide detailplaneering

Tartu linn
I Köide



Töö nr: 23134DP1

Huvitatud isik: AS Kinnisvara Info

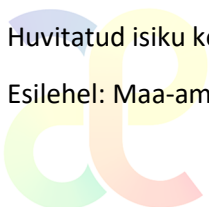
Projekti juht ja koostaja, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt tase 7: Tanel Breede

Tartu 2025

Huvitatud isiku kontaktid: Kaisa Uibo, tel 516 3693, v lkpost kaisa@kinfo.ee

Esilehel: Maa-ameti kaldaerofoto.



Sisukord

SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Kehtiv detailplaneering.....	6
1.5	Arvestatud detailplaneeringud	6
1.6	Vastavus üldplaneeringule.....	6
1.7	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
2	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	9
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine	10
2.7	Tehnovõrgud.....	11
2.7.1	Üldosa	11
2.7.2	Sidevarustus.....	11
2.7.3	Elektrivarustus	11
2.7.4	Veevarustus ja tuletõrje veevarustus	12
2.7.5	Kanaliseerimisvarustus	12
2.7.6	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	12
2.7.7	Soojavarustus.....	13
2.7.8	Kaugjahutus	13
2.7.9	Gaasivarustus.....	14
2.8	Kujad	14
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	15
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	15
2.11	Servituutide ja/või sundvalduse seadmise vajadus.....	15
2.12	Planeeringu elluviimine	16
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	19

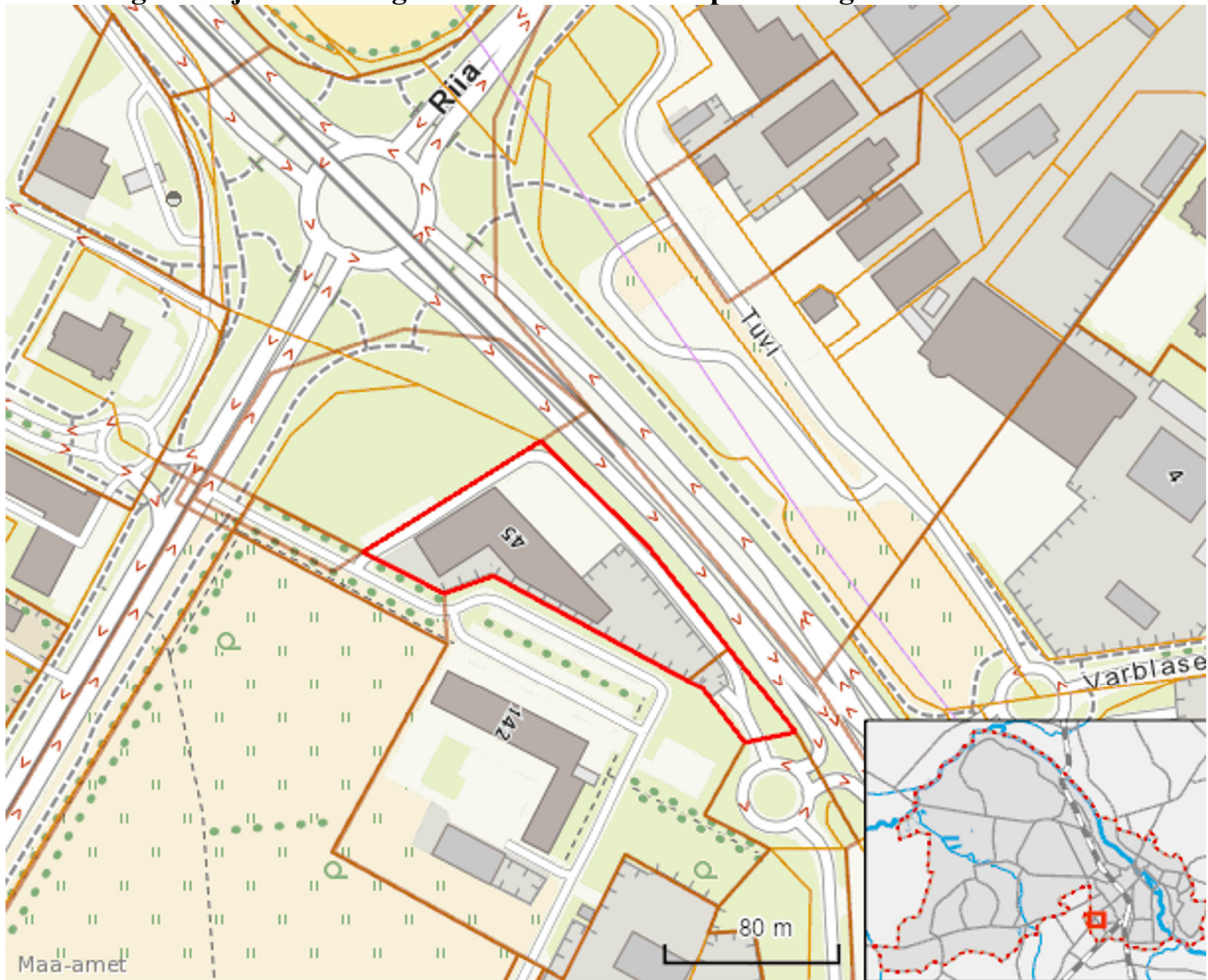


1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Ränilinna linnaosas Lääneringtee 45 ja Lääneringtee 45a maaüksust. Planeeringuala suuruseks on 0,84 ha.

Planeeringu eesmärk on liita Lääneringtee 45 ja Lääneringtee 45a krunt ning määrata ehitusõigus viiekorruselise ärihoone rajamiseks.



— planeeringuala piir

Skeem 1. Asukohaskeem.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalituse 09.04.2024. a korraldus nr 315 *Lääneringtee 45 ja Lääneringtee 45a kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geodeesia 24 OÜ 2024. a jaanuaris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 8633-23. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

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

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lääneringtee 45 krunt suurusega 7449 m² ja Lääneringtee 45a krunt suurusega 947 m² asuvad Ränlinna linnaosas Lääneringtee ääres Riia ja Aardla tänavaga piirneval alal. Katastriüksuste sihtotstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmetel asub Lääneringtee 45 krundil kahekorruseline kaubandushoone (*Stokkeri keskus*) ehitisealuse pinnaga 1769,4 m². Alale on olemas kaks juurdepääsu – lääne poolt Riia tänavaga suunalt Riia tn 142 krundi kaudu ja ida poolt Lääneringteelt.

Planeeringuala reljeef on tasane, suurim kõrguste vahe on u 0,5 m. Haljasala on planeeringualal u 750 m² jagu, mis moodustab 9% planeeringuala pindalast. Kõrghaljastust on krundil kahe parkimisplatsi ääres kasvava vahtra näol. Tegemist on võrdlemisi noorte puudega ning need ei oma suurt linnahaljastuslikku väärtust.

Valdav osa planeeringualast on kõvakattega – hoone ja kõvakattega parklad ja laoplatssid moodustavad 91% planeeringuala pindalast. Krundil asuvates parklates on ruumi umbes 50 sõiduautole, suur osa krundi välisalast on asfalteeritud laoplatz müügis või hoolduses olevatele töömasinatele.

1.4 Kehtiv detailplaneering

Alal kehtib Tartu linnavalitsuse 15.06.2004 korraldusega nr 1258 kehtestatud *Ringtee 79 krundi detailplaneering*, millega on määratud ehitusõigus kuni kahe ärihoone ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 2849 m² ja absoluutkõrgusega kuni 89.00 (korruselisus 2 kuni 3).

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muudetakse 2004 a kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

1.5 Arvestatud detailplaneeringud

Naaberladel on koostamisel detailplaneeringud, millega on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud:

- Tartu linnavalitsuse 20.03.2018 korraldusega nr 265 algatatud *Riia tn 142 krundi detailplaneering*;
- Tartu linnavalitsuse 19.02.2008 korraldusega nr 221 algatatud *Riia tn 142a (endise nimega Ringtee 77) krundi detailplaneering*;
- Tartu linnavalitsuse 05.05.2020 korraldusega nr 496 algatatud *Riia tn 148 detailplaneering*.

1.6 Vastavus üldplaneeringule

Tartu üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarve ärihoone maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Arhitektuuriüksuse RL4 ala on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning kas piirkondliku või ülelinnalise tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks. Arvestades piirkonna atraktiivset asukohta seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuurse terviklahenduse kavandamist ja realiseerumist ning esindusliku kõrghaljastuse rajamist.

Krundi täisehituse osakaal, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht ning põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms.

Üldplaneeringuga sätestatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult tänavaga ääres. Hoonestus peab olema liigendatud arhitektuurselt ja mahuliselt, st eelistatud on mitu väiksemat

hoonemahtu ühe suure asemel. Suurim lubatud korruselisus on 3 kuni 5. Piirded ei ole lubatud, v.a ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad, seejuures ei tohi piirdeid rajada tänava äärde.

Üldplaneeringu järgi on alal planeeringu- või arhitektuurivõistluse kaalumise kohustus. Võistluse vajadust tuleb kaaluda muu hulgas juhul kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna "väravas" või peatänavate ristmikul). Arvestades, et planeeringuala asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigitee ääres hästi vaadeldavas asukohas ja naaberkruntidel on sätestatud arhitektuurivõistluse kohustus, tuleb ka Lääneringtee 45 krundi detailplaneeringu elluviimise eelselt viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus eesmärgiga leida alale parim võimalik linnaehituslik lahendus, atraktiivne ja meeldiv keskkond ning kõrge ehituskultuur.

Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga koosõlas.

1.7 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb läänest Riia tn 142a krundiga, lõunast Riia tn 142 krundiga ning põhjast ja idast Lääneringtee T28 krundiga, kus asub Tallinn-Tartu-Võru Luhamaa riigitee.

Planeeringuala on osaks omaette linnaehituslikust piirkonnast, mis paikneb Riia tänava ehk Jõhvi-Tartu-Valga riigitee, Aardla tänava ja Lääneringtee vahel. See linnaehituslik piirkond on suuremas osas välja ehitamata ning selle väljaehitamine määratakse käesoleva detailplaneeringuga, Riia tn 142 krundi detailplaneeringuga Riia tn 148 krundi detailplaneeringuga ja Riia tn 142a krundi detailplaneeringuga.

Eespool nimetatud teed ja tänavad on olemuselt nii mastaapsed, et need loovad olulise ruumilise eraldatuse lähipiirkonna teistest 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.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega rohke külastajate arvuga ettevõtted (nt kaubanduskeskused, politsei- ja piirivalveameti teenindusbüroo). Vahetus naabruses asuvad äri- ja tootmismaa krundid, üle Aardla tänava korterelamud, üle Riia tänava Lõuna-Eesti suurim kaubanduskeskus *Lõunakeskus*, kus on kättesaadavad kõik olulised esmatarbeteenused (k.a kino, toidupoed, tööstuskaubapoed, erinevad teenused ja isegi kool). Piirkonna hoonestus on eriilmeline nii kõrguse, ehitisealuse pinna, arhitektuuri kui ka materjalikasutuse poolest.

Naaberkrundil Riia tn 142 asub viiekorruseline ärihoone, Riia tn 142a ja Riia tn 148 on hoonestamata. Lisaks asuvad kvartalis tankla (*Olerex*) ja katlamaja. Riia tänava vastaspoolel olev hoonestus on ühe-kuni seitsmekorruseline. Lõuna suunas Aardla tänava vastaspoolel olevad paneelkorterelamud on viiekorruselised. Lääneringtee on antud kohas nii lai ja eraldatud viaduktiga, et Lääneringtee vastasküljel olev hoonestus ei avalda planeeringualale ruumilist mõju.

Piirkonna kruntide täisehitus ning hoonestuse maht on varieeruv. Katused on valdavalt lahendatud lamekatuseana. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt krohvi, fassaadiplaati ja klaaspindu.

Kolmele linnaehituslikku piirkonda piiravale suurele teele on üldplaneeringuga kavandatud jalgrattateede põhivõrk, kus ratturid tuleb eraldada muust liiklusest omaette teekoridori. Riia tänava ja Lääneringtee mitmetasandilise ristmiku hiljutise väljaehituse tulemusena on piirkonnas ehitatud lisaks sõiduteedele ka korralik jalgteede ja rattateede võrgustik. Aardla tänav on kohalik jaotustänav,

Riia tänav ja Lääneringtee riigiteed. Planeeringualaga piirnevale Riia tänava äärsele alale on üldplaneeringuga kavandatud liikuvuskeskus.

Planeeringuala piiril on mitmed bussipeatused erinevate liinidega, mis tagavad hea ühistranspordiühenduse. Lähim bussipeatus asub Riia tänaval u 230 m kaugusel.

Kesklinn asub u 4,5 km kaugusel ehk tund aega jalgsi minnes, u 29 minutit rattaga ja alla veerandtunni autoga. Riia tänaval on rattateid vaid lõiguti, mis muudab rattaga liiklemise keeruliseks. Kokkuvõtvalt on planeeringuala väga hea kättesaadavusega nii ühistranspordiga kui autoliiklusega.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala on hästi linna taristuga ühendatud, kuid ala kasutus ei ole väga intensiivne. Planeeringuala hoonestuse tihendamise võimaldamine detailplaneeringuga tähendab säästlikumat ja kaasaegsemat maakasutust. Magistraaltänavate lähedus soosib ärifunktsiooni laiendamist linnaehituslikult kõrgema hoonemahu näol.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Lääneringtee 45 ja Lääneringtee 45a maaüksus on planeeritud liita üheks krundiks.

2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

Krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud üldplaneeringust. Hoonestusala ulatuse määramisel on lähtutud arhitektuurivõistluse läbiviimise nõudest, mis annaks võistlusel osalejatele rohkem võimalusi hea arhitektuurse lahenduse väljapakkumisel.

Hoone ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka jalgteed, sõiduteed, parkla ja haljasala ehitamine. Krundile on lisaks lubatud abihoonete ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste jms varjualused, alajaam, elektriautode laadimistaristu, mängu- ja spordirajatised jne). Krundi täisehitusprotsent on planeeritud sarnane naaberkruntidele planeeritud ehitusõigusega. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet.

Ehitusjoon on planeeritud Riia tn 142a krundi ehitusjoone ja riigitee kaitsevööndiga samale joonele.

2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus – hoonestuse arhitektuurne lahendus selgub arhitektuurivõistluse tulemusel.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud.

2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Kõik riigitee kaitsevööndisse kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringualale on planeeritud head juurdepääsud jalgratta- ja jalgteedelt Aardla ja Riia tänavalt. Alale on olemas kaks juurdepääsu – Riia tänava suunalt Riia tn 142 krundi kaudu ja Lääneringteelt. Kvartalisisesed teed on kavandatud koostöös naaberkinnistute Riia tn 142 ja Riia tn 142a krundi detailplaneeringutega.

Jalakäijatele tuleb tagada liikumistee läbi planeeringuala, mis on planeeritud osaliselt Riia tn 142a krundile, Riia tn 142 krundile ja käesoleva planeeringu alale.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb liikluse rahustamise meetmena planeeringualal läbivalt teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud

linnatänavate standardi EVS 843 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 (millele lisandub külgohutusala) laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni.

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 *Linnatänavad*).

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada vastavalt kehtivale standardile EVS 843, üldplaneeringule ning muudele parkimisvajadust puudutavatele asjaoludele. Parkimiskohad on kavandatud planeeritud parklas välialal ja hoone kuni kahel maa-alusel korrusel. Uued parklad tuleb kavandada vastavalt arhitektuurivõistluse tulemusel projekteerimisel lähtudes standardist. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Kõik avatud parklad tuleb kõrghaljastusega liigendada.

Projekteerimisel võib standardis EVS 843 määratud parkimiskohtade normatiivi muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Tabel 1 Näitlik autoparkimise arvutus lähtuvalt standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Krundi aadress	Brutopind (m ²)	Sõidukite normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Planeeritud sõidukite parkimiskohtade arv	Jalgrataste normatiiv ja arvutuslik parkimiskohtade arv vastavalt suletud brutopinnale	Planeeritud jalgrataste parkimiskohtade arv
Pos 1	12 600	Asutus $12600/60=210$	210	Asutus $12600/100=126$	126

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, vertikaalplaneerimine

Krundil kasvab parkla eraldusribadel kaks vahtrat, mis on lubatud ümber istutada või asendada. Riia tn 142 krundil juurdepääsutee ääres kasvavad pärnad mille võra ja juurekaitseala ulatuvad planeeritud krundile. Naaberkrundidel kasvavate pärnade säilitamiseks tuleb puu juurekaitsevööndi ulatuses tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil ning planeeritud kõnnitee rajamisel tuleb säilitada puujuured – selle tagamiseks tuleb kasutada võimalikult õhukest kandekonstruksioonikihti ning kasutada kaevamiseks õhklabidat.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Selle tagamiseks on planeeritud uut kõrghaljastust parkla liigendamisel ja hoone tagaküljel oleva haljasribal. Parklasse tuleb istutada vähemalt üks puu iga 20 parkimiskoha kohta. Põhijoonisel moodustab haljasala tingmäärgiga tähistatud ala 18% krundi pindalast.

Avalikkusele mõeldud tegevuse korral peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (nt istumisvõimalusi). Ärihoone kavandamisel tuleb kaaluda krundisisesetele

haljasaladele puhkeala rajamist nii külastajatele kui töötajatele. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu planeeringuala piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi ülemääraselt piirata sõidukijuhtide nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis.

Täpne haljastuse lahendus ja liigid tuleb anda projekteerimisel, mille alusel võib kujundada alale sihipäraselt reljeefi ja taimestikuga arvestav puhkeala puhkeotstarbeliste rajatistega. Liikumisteede katendi määramisel tuleb arvestada kõigi liiklejarühmadega. Maastikuarhitektuurne projekt tuleb koostada koos hoone(te) projektiga ning välialad koos haljastusega tuleb rajada koos hoone(te)ga. Välialade projekteerimisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt tase 7 või tase 8.

Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (vt EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13). Juurestikule vajalik kasvupinnase ulatus kuupmeetrites ja kasvupinnase sügavus olenevalt puu suurusest (madala-, keskmise-, suurekasvuline puu) on esitatud EVS 939–4:2020 *Puittaimed haljastuses osa 4: Puuhooldustööd*. Võimaluse korral tuleb suuremad platsid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakatematerjalidega (tagades vajadusel konstruktsiooni kuivenduse). Eelistatud on kasutada sellist katusekatte lahendust, mis vähendaks kuumasaare tekkimise riski (vajadusel kombineerides katusehaljastusega, hele materjal jms).

Ehitusprojektis täpsustada haljastuse liigid ning jälgida, et puud asuksid täiskasvanud võra ulatuses oma kinnistul ja haljaspuhvrit saab hooldada kinnistusesiselt.

Piirded ei ole lubatud, välja arvatud ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud parklasse sissesõidu tee lähisteel, täpne asukoht määratakse projektis. Prügikonteinerid peavad olema avalikust ruumist varjestatud (näiteks asuma jäätmemajas).

Krundi olemasolev maapinna kõrgus üldjuhul säilib. Olemasolevate säilitatavate teede kõrgus säilib. Planeeritud teede ja parklate maapinna kõrgus on planeeritud sarnane ümbritsevate teede kõrgusega. Planeeritud teed viiakse kõrguslikult kokku olemasolevate teedega. Täpne vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojektis.

2.7 Tehnovõrgud

2.7.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

2.7.2 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 11.06.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr 38943578.

Krundil säilib olemasolev sidevarustuse ühendus.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 14.06.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 474710.



Peakaitse suurendamiseks on krundile planeeritud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud maakaabliga Riia mnt 122a krundile planeeritud alajaamast. Uus liitumiskilp on planeeritud alajaama kõrvale.

Alajaama paigaldamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks on planeeritud servituudi seadmise vajadus. Alajaamal tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Parkla ja juurdepääsuteede valgustus määratakse ehitusprojektis. Projekteerimisel lahendada nõuetekohased elektriautode ja -jalgrataste laadimiskohad.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.7.4 Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Planeerimisel on arvestatud ASI Tartu Veevärk 08.10.2024 a tehniliste tingimustega nr 24ARE-2-DT-14.

Kinnistu olemasolev veeühendus on rajatud Riia 142 juurdepääsuteel asuvast De 110 veetorst. Olemasoleva ühendustoru läbimõõt on De 63. Naaberkiinnistute detailplaneeringutes on Riia 142 juurdepääsuteel asuvale veetorstule planeeritud servituut, mis on kajastatud ka käesolevas detailplaneeringus. Juurdepääsuteel asuva De 110 veetorstu on planeeritud asendada De 160 veetorstuga ning De 63 veeühendustoru läbimõõt on planeeritud suurendamine vastavalt vajadusele (määratakse projektis).

Planeeringuala hoone tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Kinnistul tarbitava vooluhulga suurendamine ehk sellest tulenevalt planeeringu rakendamine osutub võimalikuks pärast täiendava veeressursi tekitamist piirkonnas. Tarbitava vooluhulga suurendamine olemasoleva veevõrgu ja veeressursi baasil ei ole ilma olemasolevaid tarbijaid kahjustamata võimalik. Piirkonna veeressursi suurendamine eeldab Tartu veevõrgu ümbermodelleerimist ning linnaosade (survetsoonide) magistraalide ümberehitusi. Arendajal/liitujal tuleb nende ümberehituste finantseerimisel liitumistasuga osaleda.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega. Hüdrantide asukohad on esitatud tehnoorkude joonisel. AS Tartu Veevärk tagab ühisveevõrgust vooluhulga 10 l/s. Vajaliku vabasurve saavutamiseks tuleb kinnistule planeerida survetõsteseadmed.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.5 Kanalisatsioonivarustus

Planeerimisel on arvestatud ASI Tartu Veevärk 08.10.2024 a tehniliste tingimustega nr 24ARE-2-DT-14.

Planeeringuala reovesi on kavandatud juhtida olemasoleva ühendustorstiku kaudu teisel pool Lääneringteed asuvasse Tuvi tänava reoveetorstikku. Kavandatava hoonestuse alla jääv torustik ja kaevud likvideeritakse.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.6 Sademevee kanalisatsioonivarustus

Planeerimisel on arvestatud ASI Tartu Veevärk 08.10.2024 a tehniliste tingimustega nr 24ARE-2-DT-14.



Planeeringuala sademevesi on planeeritud juhtida Lääneringtee 45 kinnistul asuva olemasoleva ühendustorustiku kaudu teisel pool Lääneringteed asuvasse sademeveetorustikku. Kavandatava hoonestuse alla jääv torustik ja kaevud likvideeritakse.

Hoonete katustelt tulev sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Lääneringtee 45, 45a planeeringualalt kokku on lubatud sademevett ühiskanalisatsiooni juhtida maksimaalselt 15 l/s. Kinnistule tuleb vastava vooluhulga tagamiseks paigaldada vooluregulaatorkaev. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga piiramiseks ja ühtlustamiseks tuleb võimalikult suures ulatuses sademevett immutada krundi piires, kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga ja võimalusel vett läbilaskvaid pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning planeerida kinnistule viibemaht (mahuti, torud vmt). Iga 100 m² kõvakattega ala kohta arvestada varumahuks 2,5 m³ (planeeringulahenduse järgi on see maht 167 m³). Kinnistutorustik ja viibemahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida.

Geoloogiliste arhiiviandmete alusel on alal head immutustingimused (filtratsioonimoodul 2). Täpne lahendus antakse projekteerimisel, kui on täpselt teada hoone, kõvakatete ja haljasalade pindala ning on võimalik teostada vastavad arvutused. Hoone projekteerimise etapis hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki ning teostada läbilaskevõime arvutused kuni riikliku eesvooluni. Eesvoolu arvutustest tulenevalt projekteerida mahutid ja sademevee immutuskastid.

Sademeveekanalisatsiooni planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Parkla sademevete puhastamiseks tuleb paigaldada krundile liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Arvestades, et kinnistu naabruses ja lähiümbruses on tunnelid, mis on kinnistu pinnast madalamal, tuleb kinnistu sademeveekäitlust kavandada nii, et tunnelitesse ei teki sademevee- ja lumesulamisvee paisutusi ja uputusi.

2.7.7 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimise aluseks on ASi Tartu Keskkatlamaja 11.06.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 109/24.

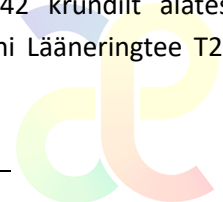
Planeeringuala läbivad olemasolevad kaugküttetorud. Olemasoleva hoone küttetorustiku ühendus asub lõunaküljes ning on planeeritud säilitada. Küttetorustiku rekonstrueerimise vajadus määratakse ehitusprojekti.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.8 Kaugjahutus

Kaugjahutuse planeerimise aluseks on ASi Tartu Keskkatlamaja 11.06.2024 a väljastatud tehnilised tingimused nr 10/24.

Planeeringualale on kavandatud kaugjahutuse torustiku ühendus Riia tn 142 krundilt alates. Kaugjahutuse toru on planeeritud paralleelselt kaugküttetoruga läbi krundi kuni Lääneringtee T28 maaüksuseni.



Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.9 Gaasivarustus

Planeeringualal puudub gaasivõrk. Gaasiühendust krundile ei planeerita.

2.7.10 Taastuenergia

Taastuenergia tootmine, kasutamine ja edastamine on lubatud ja soovitatav. Projekteerimisel tuleb arvestada vastavaid üldplaneeringus seatud tingimusi.

2.8 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

Planeeringualale ulatuvad ohtlike ettevõtete ohualad:

- Aardla tn 107 kinnistul asuva Olerexi tankla ohuala on 436 m.
- Lääneringtee 41 kinnistul asuva Alexela tankla ohualad 426 m.



Skeem 2. Väljavõtte Maa-ameti ohtlike ettevõtete kaardirakendusest. Punasega tähistatud planeeringuala, sinisega ohtlike ettevõtete (tanklad) ohualad.

Ohtliku käitise ohuala on ala, mille piires tekib käitises toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Mõlema käitise ohtlikkuse klass on C ning ohtudeks on soojuskiirgus ja ülerõhk.

Kohustuslikud tegevused õnnetuse korral:

- laadimis- ja muude protsesside ning elektriühenduse katkestamine;
- 112 teavitamine;
- võimalusel kustutustöö teostamine;
- lekke korral absorbendi kasutamine;
- vajadusel evakuatsiooni korraldamine;

- koostöö päästeüksusega;
- BLEVE (*boiling liquid expanding vapour explosion*) ohu korral kaitsmata inimeste varjumine või eemaldamine ohualast välja.

Olemasoleva naftasaaduseid käitleva suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Aardla tn 107 kinnistul asuv *Olerexi* tankla) lähedusse, 125 m kaugusele maapealsetest vedelgaasi kütusemahutitest on planeeritud kaubandus ja büroohoone hoonestusala (vt joonis 2). Planeeritud hoone on tundlikkusega 3 ja jääb III tsooni (ohtlik ala).

Olemasoleva naftasaaduseid käitleva suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Lääneringtee 41 kinnistul asuva *Alexela* tankla) lähedusse, 185 m kaugusele maapealsetest edelgaasi kütusemahutitest on planeeritud kaubandus ja büroohoone hoonestusala (vt joonis 2). Planeeritud hoone on tundlikkusega 3 ja jääb III tsooni (ohtlik ala).

2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Lääneringtee, 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 mürauringu kohaselt (OÜ Elle, 2019) võib liiklustiheduse kasvades planeeringualal tekkida oht ülenormatiivse mürataseme tekkeks. Projekteerimisel tuleb planeeritud krunti ümbritsevatelt teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoones.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid (soovitavalt jäätmemajad) on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee juurde.

2.11 Servituutide ja/või sundvalduse seadmise vajadus

Krundile on planeeritud servituudi seadmise vajadus kõnnitee kasutamiseks.

Krunti läbivad mitmed tehnovõrgud. Kõikidele olemasolevatele ja planeeritud krunti läbivatele tehnovõrkudele on planeeritud servituudi või sundvalduse seadmise vajadus. Servituudi või sundvalduse ulatus ühtib tehnovõrgu kaitsevööndi ulatusega.



2.12 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Kinnistul tarbitava vooluhulga suurendamine ehk sellest tulenevalt planeeringu rakendamine osutub võimalikuks pärast täiendava veeressursi tekitamist piirkonnas. Tarbitava vooluhulga suurendamine olemasoleva veevõrgu ja veeressursi baasil ei ole ilma olemasolevaid tarbijaid kahjustamata võimalik. Piirkonna veeressursi suurendamine eeldab Tartu veevõrgu ümbermodelleerimist ning linnaosade (survetsoonide) magistraalide ümberehitusi. Juurdepääsuteel asuva De 110 veetoru on planeeritud asendada De 160 veetoriga. Arendajal/liitujal tuleb nende ümberehituste finantseerimisel liitumistasuga osaleda.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.

3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Telia Eesti AS	Nr 39274681 12.11.2024	Tingimusteta
2	Elektrilevi OÜ	Nr 1281017467 14.11.2024	Tööjoonisel kooskõlastada täiendavalt. Antud lahendusega alajaama paigutus (ja POT ringide ehitus) peab toimuma enne sissesõidutee ehitust.
3	Gren Tartu AS	Nr 1124-88BB-CCE7 15.11.2024	Tingimusteta
4	AS Tartu Veevärk	24ARE-3-DP-31 19.11.2024	Tingimusteta
5	Transpordiamet	nr 7.2-2/24/3592-4 29.11.2024	<p>Tingimused:</p> <p>1. Planeeringu joonisel on riigitee kaitsevöönd kajastatud kitsam (ümberehituse eelne olukord). Joonistele korrigeerida EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast (st põhimaantee viadukti markeeringust). Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Nõustume hoone planeeritud asukohaga osaliselt teekaitsevööndis. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.</p> <p>Vastus: EhS §92 lg 3 alusel on linnas asuv tee liigitatud tänavaks. Kuna planeeringuala asub Tartu linnas, siis EhS § 71 lg 3 alusel on tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja servast vähemalt 10 m. Teekaitsevöönd on planeeringusse märgitud Tartu linnast saadud sisendi alusel ning ühtib lähialal varasemalt kehtestatud detailplaneeringute lahendusega.</p> <p>2. Planeeringuga on kavandatud juhtida sademeveed Lääneringtee 45 kinnistul asuva olemasoleva ühendustorustiku kaudu teisel pool Lääneringteed asuvasse sademeveetorustikku. Sademevee arvutusi kuni riikliku eesvooluni ei ole planeeringu mahus tehtud. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks on planeeritud sademevee vooluhulka piirata ja kavandatud on viibemahuti. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrahast kasutamist. Põhjendatud juhul, kui teemaale sademeveete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada sademeveetorustiku, truupide ja kraavide läbilaskevõime ja säilitada muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hoone projekteerimise etapis hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki ning teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni. Eesvoolu arvutustest tulenevalt projekteerida mahutid ja sademevee immutuskastid.</p> <p>Vastus: planeeringu seletuskirja ptk 2.7.6 lisatud nõue: Hoone projekteerimise etapis hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki ning teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni. Eesvoolu arvutustest tulenevalt projekteerida mahutid ja sademevee immutuskastid.</p> <p>3. Meie hinnangul ei ole 3,5 m laiune haljaspuhver kõrghaljastuse jaoks piisav ning täiskasvanud puu võra ulatub teemaale. Teemaa piirile kavandatud haljastuse puhul tuleb arvestada, et puu igakordsel hooldusel on tarvis meiega kooskõlastada liiklusvälise tegevuse luba. Ehitusprojekti täpsustada haljastuse sordid ning jälgida, et puud</p>

			<p>asuksid täiskasvanud võra ulatuses erakinnistutel ja haljaspuhvrit saab hooldada kinnistuseselt.</p> <p>Vastus: Seletuskirja ptk 2.5 lisatud nõue: Ehitusprojektis täpsustada haljastuse liigid ning jälgida, et puud asuksid täiskasvanud võra ulatuses oma kinnistul ja haljaspuhvrit saab hooldada kinnistuseselt.</p> <p>4. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.</p> <p>Vastus: Võtame teadmiseks.</p>
6	Päästeamet	10.01.2025	Tingimusteta



4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud

