

Töö nr DP3619

Tartu linn

RINGTEE TN 89, RINGTEE TN 83 JA RAUDTEE TN 114B KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Karbiid OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerijad: **Laura Andla**
Valdeko Lukken

**Tartu
2020**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4. Planeeringu lahendus.....	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad	9
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	11
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
4.13. Planeeringu rakendamise tingimused	11
<i>JOONISED</i>	13
1. Situatsiooniskeem M1:10 000.....	14
2. Olemasolev olukord M1:1000	15
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:5000	16
4. Eskiisjoonis M1:1000.....	17
4. Illustratsioon	18

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja ärihoonete rajamiseks ning kruntidele juurdepääsu, heakorra, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Lähtedokumendid

Tartu Linnavalitsuse 09. juuli 2019 a. korraldus nr 734 „Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-1968, koostatud oktoober 2019. a).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering;
- Laseri ja Raudtee tn rekonstrueerimise eelprojekt (Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 1885);
- Tartu Läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 23 ha asub Ränilinna linnaosas.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve
Ringtee tn 83	79505:005:0005	36731	elamumaa 100%
Raudtee tn 114b	79505:005:0054	49027	elamumaa 100%
Ringtee tn 89	79301:001:0551	74488	elamumaa 100%
Ringtee tänav T89	79301:001:0550	8008	transpordimaa 100%
Aardla tn 116d	79301:001:0548	1824	elamumaa 100%
Laseri tänav T33	79501:002:0519	10910	transpordimaa 100%
Laseri tänav T35	79501:002:0518	1022	transpordimaa 100%
Raudtee tn 102b	79505:005:0050	2059	elamumaa 100%
Raudtee tn 102c	79505:005:0058	1277	elamumaa 100%
Raudtee tn 102	79505:005:0049	2058	elamumaa 100%

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve
Raudtee tn 102d	79505:005:0059	712	elamumaa 100%

Planeeritav ala on valdavalt hoonestamata. Ala lõunaosas Raudtee tn 102, Raudtee tn 102b ja Raudtee tn 102c kinnistutel asub kolm üksikelamut. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Laseri tänavalt ning Ringtee tänavalt.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Reljeef on kergelt lõuna suunas langev. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66,64 – 72,00 m. Planeeritava maa-ala on valdavalt lage. Väärtuslikku haljastust alal ei leidu. Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu loodus- ega muinsuskaitsealuseid objekte ega mälestisi.

Planeeringuala läbivad sadevee-, kanalisatsiooni ja veetrassid. Planeeringualal asuvatel olemasolevatel üksikelamutel on olemas elektrivarustus ning veevarustus on tagatud puurkaevuga.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas, kesklinnast ca 4 km kaugusel. Planeeringualast ca 1 km kaugusel loodes asub Lõunakeskus ning ca 100 m kaugusel kirdes asub Selver. Planeeringualast loodesse ca 100 m kaugusel asub lasteaed Hellik. Planeeringuala piirneb läänes 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega ning alast lõunasse, ala vahetusse lähedusse jääb Tartu-Valga raudtee. Lähim ühistranspordi peatus asub Aardla tänaval (FI), planeeringualast ca 400 m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad peamiselt korterelamud. Ida osast piirneb planeeringuala üksikelamurajooniga. Kagu ja edela külgedest piirneb planeeringuala hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kruntidega.

Kontaktvööndis asuvad korterelamud on ehitatud erinevatel ajaperioodidel. Planeeringualast põhja jäävad Nõukogude ajal 1970-1980-ndatel aastatel tüüpprojektide alusel ehitatud viiekorruselised korterelamud, mille kõrgus on 16,2 m ning ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 654 – 1417 m². Kortere lamute vahel asuvad maa-alused garaažid. Planeeringualast loodes asuvad osaliselt hoonestatud üksikelamu krundid ning 2017.-2019. aastatel ehitatud kolme- kuni neljakorruselised korterelamud, mille kõrgused jäävad vahemikku 10,3 – 13,4 m ning ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 658,2 – 1303,9 m². Planeeringualast läände jäävad vastavalt kehtiva Raudtee tn 110a krundi detailplaneeringule¹ kolme- kuni neljakorruselised korterelamud. Kortere lamute planeeritud kõrgused jäävad vahemikku 12 – 15 m ning planeeritud ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 667 – 1330 m².

Kontaktvööndi teedevõrgustik ja krundistruktuur pole ühtselt välja kujunenud ega valdavalt korrapärane. Raudtee tn 110a krundi detailplaneeringuga planeeritud teedevõrk ning krundistruktuur on korrapärased. Käesoleva planeeringuga on krundistruktuur ja teedevõrk planeeritud korrapärasena. Laseri tänava ja Raudtee tänava rekonstrueerimiseks on koostatud „Laseri ja Raudtee tn rekonstrueerimise eelprojekt“, koostaja Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 1885 ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ümberehitus on lahendatud

¹ Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 02.05.2006 korraldusega nr. 673.

projektiga „Tartu Läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt“, koostaja Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618.

Üldplaneering näeb alale ette kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa ning korterelamumaa-ala, korterelamumaa-ala, pere- ja ridaelamumaa-ala, kaubandus-, teenindus- ja büroohonemaa-ala, kaubandus-, teenindus-, büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa-ala, üldkasutatava hoone maa-ala ja haljasala maa-ala. Planeeringuala kirde osasse on ette nähtud keskväljak, mootorsõidukivaba ala. Lisaks on määratud põhi- ja jaotustänavate põhimõtteline paiknemine.

Planeeringuga on ette nähtud edela osasse korterelamud, mis jätkavad Raudtee tn 110a detailplaneeringuga planeeritud korrapärast krundistruktuuri ning on ülemikuks elamualalt kaubandus-, teenindus- ja büroohonete alale.

Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutuse, arhitektuurinõuete ning kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud kehtivast Tartu linna üldplaneeringust ning kontaktaladel asuvast hoonestusest, krundistruktuurist ning maakasutusest.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 3.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muudev ega too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud 34 krunti – 4 korterelamu krunti, 4 elamumaa krunti, 1 ridaelamu krunt, 13 kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa krunti, 1 kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ja üldkasutatava hoone maa krunt, 2 kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ja korterelamumaa krunti, 1 üldkasutatava hoone maa krunt, 1 tankla ja teenindushoone maa krunt, 1 haljasala maa krunt ning 6 transpordimaa krunti.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pindala puhul on arvestatud Tartu linna üldplaneeringuga määratud tihedusindeksit (FAR). Tihedusindeks illustreerib hoone(te) suletud brutopinna suhet krundi pindalasse. Tihedusindeks on sõltuvalt krundist 0,25 kuni 1. Kruntide ehitusõigus on toodud eskiisjoonisel.

Kruntide POS 18 ja POS 19 liitmise korral kehtib liidetavale krundile ehitusõigus, mille kohaselt hoonete suurim lubatud arv krundil on 3, suurim lubatud ehitusalune pindala 3500 m².

Kruntide POS 14, POS 15, POS 16 ja POS 17 liitmise korral kehtib liidetavale krundile ehitusõigus, mille kohaselt hoonete suurim lubatud arv krundil on 4, suurim lubatud ehitusalune pindala 11 400 m².

Maksimaalse korruselisuse määramisel on arvestatud kontaktvööndis asuva hoonestuse kõrgusega. Valdavalt on tegemist madala hoonestusega (kuni neli korrust). Planeeritava keskväljaku ümbrusse on määratud arhitektuursete aktsentide andmiseks kruntidele POS 20 ja POS 21 kuus korrust.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Planeeringuga jäetakse võimalus kruntide POS 14-17 ja POS 18-19 ühendada hoonestusalad kruntide liitmisel. Kruntidele POS 14-17 ja POS 18-19 on määratud eraldi tingimärgiga hoonestusala kruntide liitmise puhul.

Kruntidele POS 11-20 ja POS 22 on määratud eraldi hoonestusala, mille piires võib rajada kuni 4-korruselise hoone osa. Kruntidele POS 20, POS 21 ja POS 25 on määratud eraldi hoonestusala, mille piires võib rajada kuni 6-korruselise hoone osa.

Väljaspoole hoonestusalasid on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus.

Planeeritava keskväljakuga piirnevatele ning läheduses asuvatele kruntidele on määratud ühtse tänavafondi loomiseks kohustuslik ehitusjoon. Hoone esimese korruse põhimahut peab asetsema kohustuslikul ehitusjoonel. Hoone eenduvad osad võivad ulatuda kohustuslikust ehitusjoonest kaugemale, kuid jääma määratud hoonestusala piiridesse.

Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada kohustusliku ehitusjoone, tihedusindeksi, normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestuslasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub Ringtee tänavalt ning Laseri tänavalt.

Eskiisjoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Teed, parklad ja invanõuded tuleb täpsustada samuti vastava projektiga.

Kruntide Pos 7-10 juurdepääsud on lahendatud Tartu Linnavalitsuse 31.05.2002. a korraldusega nr 2232 „Kinnistu Raudtee 102C jagamisel tekkinud reaalosadele aadressi, reaalosade pindalade suuruse ja katastriüksuse sihtotstarbe määramine“.

Krundiseste teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.5) ja normikohane parkimiskohtade arv. Hoonete mahtu saab kavandada selliselt, et tagatud oleks normikohane parkimine. Parklad tuleb haljastusega liigendada. Üldplaneeringu kohane üldistatud (võimaliku illustreeriva lahenduse alusel) parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2. Projekteerimise käigus määrata täpne parkimiskohtade ning korterite arv ja suletud brutopind.

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

Kruntidele POS 29 ja POS 30 on planeeritud teemaale teeäärsed parkimiskohad.

Eskiisjoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud kruntidele ning võimalike parkimisalade paigutus. Nii autode kui jalgrataste parkimine tuleb kavandada krundisiseselt vastavalt Tartu linna üldplaneeringule. Parkimine on lubatud lahendada hoone mahus, katusel või maa-aluse parkla näol.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

Krundi nr	Hoone liik	Parkimismormatiiv	Suletud brutopind	Parkimiskohtade arv
1	Korterelamu	1/50	2100	42
2	Korterelamu	1/50	2100	42
3	Asutus	1/60	2145	36

Krundi nr	Hoone liik	Parkimisnormatiiv	Suletud brutopind	Parkimiskohtade arv
4	Korterelamu	1/50	2100	42
5	Korterelamu	1/50	6000	120
6	Ridaelamu	1,5 parkimiskohta ridaelamu kohta	6 ridaelamu boksi	9
8	Eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	1 eramu	2
9	Eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	1 eramu	2
10	Eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	1 eramu	2
11	Asutus	1/60	4500	75
12	Asutus	1/60	4100	68
13	Asutus	1/60	4300	72
14	Asutus	1/60	1200	20
	Ladu	1/150	1200	8
	Kauplus	1/50	2400	49
15	Asutus	1/60	1200	20
	Ladu	1/150	1200	8
	Kauplus	1/50	2400	49
16	Asutus	1/60	1700	28
	Ladu	1/150	1700	11
	Kauplus	1/50	3400	68
17	Asutus	1/60	1400	24
	Ladu	1/150	1400	9
	Kauplus	1/50	2830	56
18	Asutus	1/60	2600	43
19	Asutus	1/60	4240	70
20	Asutus	1/60	960	16
	Ladu	1/150	3840	26
	Kauplus	1/50	4800	96
21	Asutus	1/60	5750	96
22	Spordisaal	1/40	2750	69
	Asutus	1/60	4180	70
23	Asutus	1/60	1000	17
	Korterelamu	1/50	3000	60
24	Lasteaed	1/200	1825	9
25	Restoran, kohvik jm toitlustusettevõtte	1/120	700	6
	Korterelamu	1/50	2100	42
26	Tankla kauplusega	1/20	300	15
34	Asutus	1/60	1950	32

Erinevate liikumisviiside kättesaadavust ja kasutust mõjutab planeeringuala asukoht Tartu linna piiril, planeeringuala läheduses paiknevad tõmbekeskused ja sellest tulenevad igapäevaste regulaarsete liikumiste pikkused. Planeeringuala hoonestus kavandatakse

mitmekesisiste funktsioonidega – piirkonda rajatakse nii eluruume; kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid ning üldkasutatavaid hooneid. Erineva funktsiooniga hoonete rajamine võimaldab vähendada piirkonna elanike ja seal töötavate inimeste igapäevast liikumisvajadust ning liikumiste pikkuseid, mis omakorda vähendab autokasutuse tõenäosust ning suurendab jalgsi- ja jalgrataste kasutamist igapäevases liikuvuses.

Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest. Sellest tulenevalt kavandatakse planeeringualale eraldatud liiklusruum jalakäijatele ja jalgratturitele. Lõikudes, mille äärde on koondunud suurema mahuga ja liikumisi genereeriv hoonestus, kavandatakse jalgrattaliiklus eraldiseisvalt jalakäijatest. Sel teel tagatakse jalgratturitele kiirem ühenduskiirus ja väheneb konfliktide võimalus jalakäijatega. Kavandatavad jalgrattateed ühendatakse Tartu linna ja selle lähiümbruse jalgrattateede võrgustikuga, mis tagab võimaluse katkestuseta liikumisvõimalused linna olulisimate tõmbekeskustega ja kesklinnaga. Hoonestuse ja tänavavõrgu tervikliku kavandamisega, sealjuures liiklusest eraldatud jalgrattateede rajamisega luuakse võimalused jalgrattakasutuse suurendamiseks. Jalgratta kasutuse atraktiivsus on suurim kuni 5 km pikkuste liikumiste puhul. Tartu kesklinna jääb planeeringualast täpselt sobivale kaugusele.

Jalgrataste parkimine kavandatakse Ränlinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piirivahelise ala) üldplaneeringus määratletud mahus hoonestuse pinda ning peaste äärde katuse alla. See võimaldab hoida jalgrattaid turvaliselt ning kuivas keskkonnas suurendades jalgrattakasutuse atraktiivsust. Koostöös Tartu linnavalitsusega tuleks kavandada Tartu linna rattaringluse üks parkla ka uuringualale.

Planeeringuala lähisteles jääb Fi peatus, mida läbivad liinid 1, 6, 9, 9A ja 11. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda 13 minutilise sõiduaja jooksul Tartu kesklinna. Samuti on võimalik ümberistumiseta 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 planeeringuala hoonetele ning kavandatakse parkimiskohtade maht ja paigutus tulenevalt Ränlinna linnaosa üldplaneeringust. Parkimine kavandatakse krundile ning äripindade pakkumise ja elanike parkimine kavandatakse viisil, mis välistab parkimise planeeringuala tänavatel, kus see takistaks liiklust ja halvendaks liiklusohutust. Parkimise paigutamisel on eelistatud lahendused, mis väldivad suurte, liigendamata avaparklate kujunemist.

Tartu välja töötatud liikluse prognoosimise infosüsteem LUISA annab Ränlinna kvartalis 326 korteri juures sellise liikluskäibe:

Tipptunni liik	Kellaeg	Sisse	K	Välja	K
Hommikune	07:30 - 08:30	17	0.1	53	0.3
Õhtune	16:30 - 17:30	48	0.2	23	0.1

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

Kokkuvõtvalt tagavad planeeringuala hoonestuse funktsionaalne mitmekesisus, hea ühistranspordi kättesaadavus ja jalgrattaga liikumise head tingimused linna üldiste arengueesmärkide täitmise. Kavandatud hoonestus ja peamiste tõmbekeskuste paiknemine

planeeringuala suhtes suurendavad jalgsi ja jalgratastel liikumise ning ühistranspordi tõenäosust ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringuga on kavandatud haljasala maa (POS 28), mis läbib planeeringuala ühendades planeeritava keskväljaku (POS 27) olemasoleva ning säiliva rohealaga. Haljasala maa kavandamisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust, mille kohaselt on planeeritud haljasala näol tegemist rohevõrgustiku lisakoridoriga. Haljasala maaga piirnevatel kruntidel (POS 1-3, POS 11-13) kavandada haljastust selliselt, et see laiendab pargiala. Haljasala projekteerimisel arvestada võimalusega rajada alale liigvee ärajuhtimise lahendamiseks viibetiike.

Haljasala maa krundile kavandatakse rekreatiivne kasutus. Kogu haljasala ning keskväljaku piirkond on soovituslik lahendada ühe projektiga, et ühtne ning seotud avalik ruum. Eskiisjoonisele on punase katkendjoonega kantud olulisemad sõlmpunktid.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on minimaalseks haljastuse osakaaluks määratud kruntidel POS 1-3 ja POS 11-13 25%, millest vähemalt 15% moodustab kõrghaljastus, POS 4-6 iga hoonealuse ruutmeetri kohta vähemalt 2,5 m² haljastust, millest vähemalt 10% moodustab kõrghaljastus, POS 14-22 15%, millest vähemalt 7% moodustab kõrghaljastus, POS 23 ja POS 25 25%, millest vähemalt 15% moodustab kõrghaljastus, POS 24 20%, millest vähemalt 10% moodustab kõrghaljastus.

Krundi jätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Avalik pakendite kogumise koht on planeeritud krundile POS 20. Mahutite täpne asukoht panna paika edasise projekteerimise käigus.

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.

4.7. Ehitistevahelised kujad

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

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit.

4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Lahendatakse edasise planeerimise käigus.

4.9. Keskkonningimused 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. Krundile Pos 26 planeeritud tankla rajamisega ei kaasne olulist koondmõju ohtlike veostega raudteel.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad Tartu-Valga raudtee ning Tartu – Võru – Luhamaa maantee. Vastavalt Tartu linna mürakaardile (koostaja Hendrikson & Ko, 10.04.2017) jääb raudteelt ning maanteelt tulev müra normide piiridesse. Suuremas osas jääb planeeringualale ulatuv raudteelt tulev müratase vahemikku 40-45 dB ning osaliselt jääb müratase alla 40 dB. Planeeritud äri- ja kaubandushoonete juures on maantee müratase valdavalt 50-55 dB. Planeeritavatel korterelamukruntidel jääb maantee müratase vahemikku 40-45 dB.

Projekteeritavate hoonete 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 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.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmete jaoks. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

Sademeveesüsteemide planeerimisel tuleb muuhulgas arvestada üleujutusi ja võimalike reostusi leevendavate lahendustega nagu imbkaevud, vett läbilaskvad katendid, taimestikkattega ribad, viibekraavid, imbakraavid, imbväljakud, puhveralad, viibetiigid ja vihmaaiad.

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 majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 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 taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

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 kõrgetasemeline, kaasaegne, 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 ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide vajaduse määramine lahendatakse edasise planeerimise käigus.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise 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

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga on ette nähtud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntidest osa maa-ala eraldamine avalikult kasutatava tänavamaa, koolieelsete lasteasutuste maa, linnaväljaku maa ja haljasala maa kruntide moodustamiseks ja väljaehitamiseks ning pärast välja ehitamist Tartu linnale tasuta üleandmiseks.

Planeeringualale kavandatud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa, koolieelsete lasteasutuste maa, linnaväljaku maa ja haljasala maa kruntide moodustamine, väljaehitamine ning pärast väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmine, välja arvatud juhul kui antakse piisavad tagatised väljaehitamisekohustuse täitmiseks.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamine. Kruntide ehitusõiguse ja muud eelpool nimetatud rajatised realiseerivad kruntide omanikud.

Peatükk täpsustub põhilahenduse faasis.

JOONISED