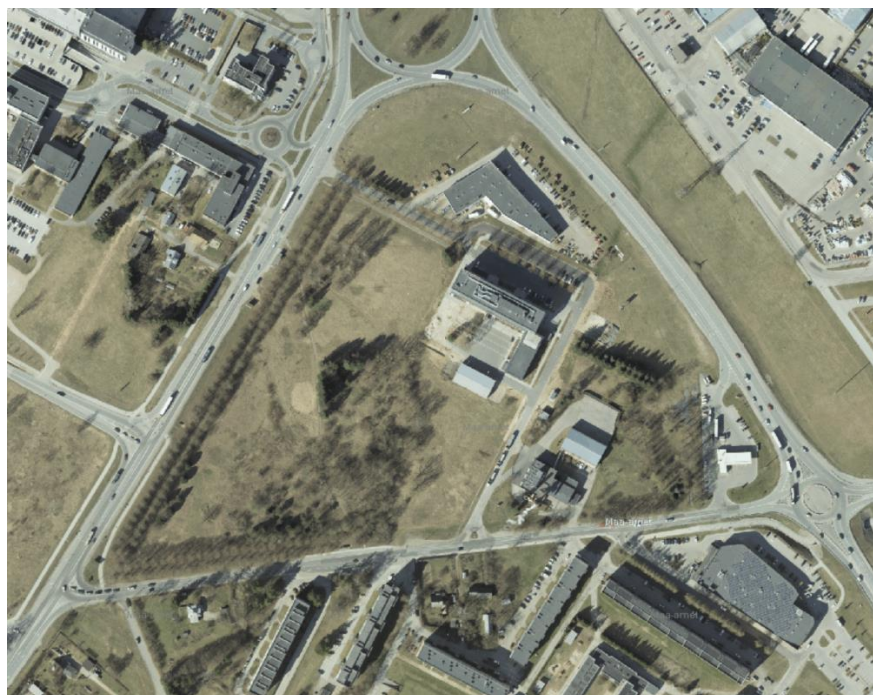


Riia tn 148 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



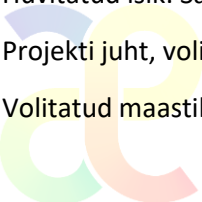
Töö nr: 1874DP3

Tartu 2024

Huvitatud isik: Sanitex OÜ, Tiksoja Puidugrupp AS

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

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

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	9
2. Planeerimise lahendus	9
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	10
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	12
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	17
2.6. Tehnovõrgud.....	19
2.6.1. Üldosa	19
2.6.2. Veevarustus	19
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	19
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	20
2.6.5. Soojavarustus ja kaugjahutus	20
2.6.6. Gaasivarustus	21
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus	21
2.7. Kujad	21
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	22
2.9. Keskkonnatingimused	23
2.10. Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus	24
2.11. Planeeringu elluviimine	24
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	26

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 ja Aardla tänav T117 maaüksusi. Planeeringuala suurus on 42297 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 Metricus OÜ 2023. a oktoobris, töö nr 23G9301. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Tartu linna üldplaneering 2040+.

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 rohumaa (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 hooldusloikusega on nende seisundit võimalik parendada. Ala läbib Aardla tänavast kuni Riia tänaval asuva bussipeatuseni jalakäigurada. Planeeringualal on keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taime *Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip) kasvukoht (KLO9327850). Aardla tänav T125, Aardla tänav T127 ja Aardla tänav T117 on transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

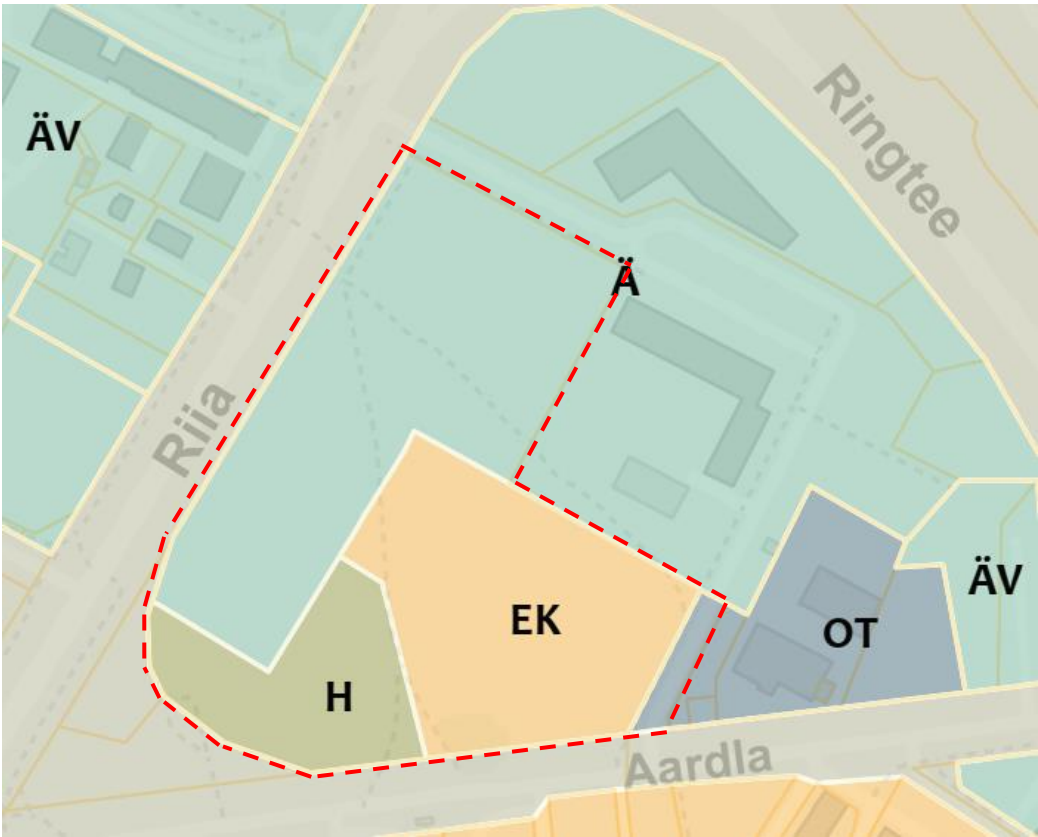
Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 3 m.

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.





Skeem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete joonisest. Planeeringuala on tähistatud punase kriipsjoonega. EK – korterelamu maa-ala; Ä – ärihoone maa-ala; H – roheala.

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 Ränilinna linnaosa arhitektuuriüksusel RL2, kus seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks 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 püstitamist.

Planeeringuala 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 tänav ja Riia tänav ääres asuvad planeeringualaga külgnevalt bussipeatused. Bussipeatuste vahel kulgeb läbi Riia tn 148 krundi amortiseerunud jalgrataste tee. Transpordiameti tellimisel 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 kavandamisega.



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 tänava korterelamud, üle Riia tänava Lõunakeskus ja Teaduspargi hooned. Piirkonna hoonestus on eriilmeline nii kõrguse, ehitisealuse pinna, arhitektuuri kui ka materjalikasutuse poolest. Lähim hoonestus on idapoolisel naaberkrundil asuv viiekorruseline ärihoone (Novapolis) ning põhja pool kahekorruseline kaubandushoone (Stokker keskus). Riia tänava vastaspoolel olev hoonestus on ühe- kuni seitsmekorruseline. Lõuna suunas Aardla tänava 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 tänava 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 Riia tn 142a (endine 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 tänav ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa on üldplaneeringuga kavandatud jalgrattateede põhivõrk. Aardla tänav on kohalik jaotustänav, nimetatud maanteed riigimaanteed. Planeeringualaga piirnevale Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärsele alale on üldplaneeringuga kavandatud liikvuskuskeskus. 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.

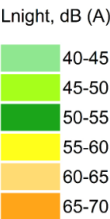
Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi (Elle, 2022) kohaselt (väljavõtted on esitatud ka allpool) on planeeritud elamumaa krundi piiril Aardla tänava poolses küljes müra tase öisel ajal kuni 55 dB ja päeval ajal kuni 60 dB, mis mõlemad on kooskõlas liikluse müra müra piirväärtusega. Krundi sisemusse tuleval õuealal on müra tase madalam, samuti hakkab õueala müra piirama hoone Aardla tänava poolne sein. Määruse kohaselt võivad teepoolsel küljel olla müratasemed 5 dB võrra kõrgemad.

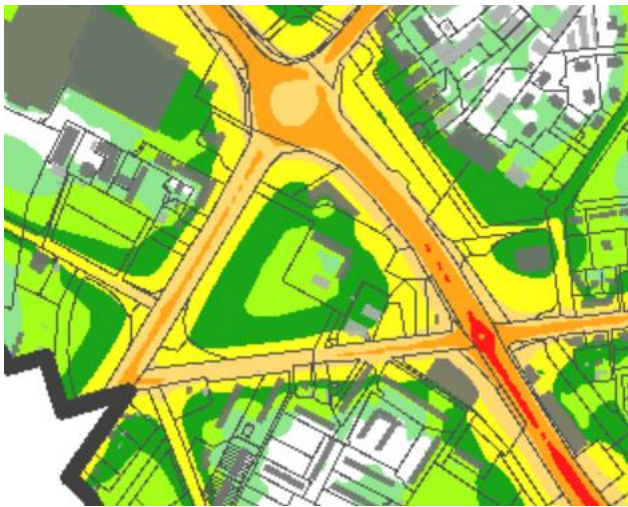




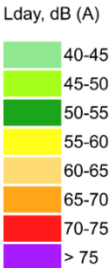
Kaart 1.1.4.
Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart
Autoliikluse strateegiline mürakaart
Öömüra indikaator Lnight



Koostaja: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ
e-mail: elle@environment.ee
www.environment.ee

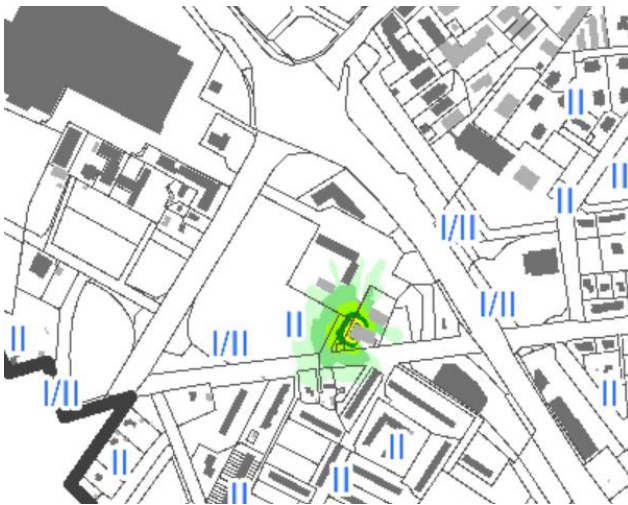


Kaart 1.1.2.
Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart
Autoliikluse strateegiline mürakaart
Päevamüra indikaator Lday



Koostaja: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ
e-mail: elle@environment.ee
www.environment.ee

Tööstusmüra (vt ka skeemid allpool) osas on tase öisel ajal krundi piiril kuni 45 dB, väheses osas ulatub 45 dB levik ka krundi sisse. Päeval ajal on tase krundi piiril kuni 45 dB ja krundi sisse levikut ei ole.

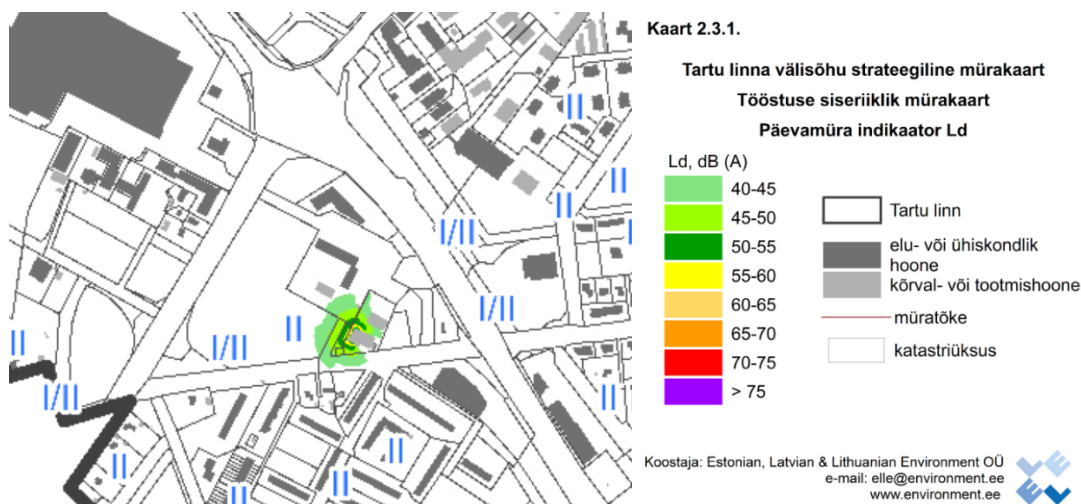


Kaart 2.3.2.
Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart
Tööstuse siseriiklik mürakaart
Öömüra indikaator Ln



Koostaja: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ
e-mail: elle@environment.ee
www.environment.ee





Eeltoodu alusel on olemas veendumus, et elamute ehitamine planeeritud krundile on võimalik ja täiendava modelleeringu tegemine planeeringu koostamisel ei ole vajalik.

Täiendavaid tööstushooneid ei ole planeeringualale ega selle vahetusse naabrusesse planeeritud.

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

Planeeringu eesmärk on üldplaneeringu kohase arengu elluviimine. 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 ärihoonele ja Pos 2 kavandatud ärihoonele on vajalik teha arhitektuurivõistlus. Krundile Pos 3 kavandatud elamute lahendamiseks on vajalik teha kogu ala lahendav arhitektuurivõistlus. Ühistranspordiga juurdepääsude tagamiseks on vajalik tagada juurdepääs suunal bussipeatus – Riia 142. Olemasolevat ribastruktuurina paiknevat kõrghaljastust säilitada, kvaliteetse 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 T117 krunt säilib olemasolevana.

Muus osas toimub planeeringu elluviimine kahes etapis:

- esimeses etapis jagatakse praegune Riia tn 148 katastriüksus viieks planeeringus esitatud krundiks;
- teises etapis peale arhitektuurivõistluse toimumist võib krundi Pos 3 jagada kuni neljaks korterelamu maa krundiks (kuni 25% ulatuses on lubatud ka äriotstarve), tingimusel, et on täidetud krundi koormusindeks ning tagatud nõuetekohane parkimise ja haljastuse lahendus. Võimalus on parkimine, ala läbiv liikumine kui ka mänguväljaku kasutamine lahendada servituutidega.



Detailplaneeringuga krundi piire määrates kaob arhitektuurivõistlusel võimalus ala loominguks lahendada, seetõttu on võimaldatud piiride määramine peale võistluse tulemuste selgumist vastavalt määratud tingimustele.

Planeeritud kruntide piirid, suurused ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4. Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud äriotstarbelised krundid, Pos 3 korterelamu maa krunt, Pos 4 haljasala- ja kergliiklusmaa krunt ning Pos 5 avalik tee ja tänava maa krunt. Planeeritud Pos 4 krundi suurus vastab Tartu linna üldplaneeringus planeeringuala sisse jäävale roheala (tähis „H“) juhtotstarbega ala suursele. Üldplaneeringu järgse roheala kuju muutmine on vajalik, et tagada Pos 5 planeeritud tänava, Riia tänava ning Riia ja Aardla tänava nurgale kavandatud haljasala ühendatus haljastusega ääristatud jalakäiguteedega koos puhkamisvõimalustega. Roheala osaline ümbertõstmine võimaldab ka säilitada rohkem väärtuslikke puid.

Pos 4 haljasala- ja kergliiklusmaa krunt ning Pos 5 avalik tee ja tänava maa krunt antakse peale moodustamist ja välja ehitamist Tartu linnale tasuta üle.

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 1 on lisaks põhihoonetele planeeritud elektrilajaama ehitamine. Pos 3 on lisaks ehitusõigusega määratud lubatud kuni nelja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ehitamine prügimaja, jalgrattahoidla jms tarbeks.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ärihoonete maa-alal lubatud täisehitusprotsent 40%. Pos 1 krundi planeeritud maapealne täisehitus on u 42% (6397 m²), Pos 2 krundil moodustatava äriotstarbelise krundi maapealne täisehitus võib olla u 33% (1381 m²), mis tagab summaarselt ärihoonete maa-alal lubatud 40% täisehituse. Pos 1 on lisaks lubatud kuni 25 m² ehitisealuse pinnaga elektrilajaama ehitamine.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on planeeringualal oleval korterelamu maa-alal krundi suurim lubatud täisehitusprotsent 25%. Planeeringuga on krundi täisehitusele 25% lubatud lisada lahtiste rõdude ja terrasside pind 5%, mis kajastub ehitusõiguse tabelis.

Kõikidel kruntidel on planeeritud kuni kahe maa-aluse korruse rajamise ehitusõigus.

Ehitusõiguse realiseerimiseks on vajalik täita ka muud planeeringuga määratud tingimused (haljastuse miinimumnõuded, haljastuse ja muu kõvakattega ala suhestumine, parkimise nõuded jms). Esitatud ehitusõigus ei ole ülem teiste seatud nõuete osas.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Peamised arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Tänaväärne hoonestus tuleb liigendada.

Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud Riia tänava poolsele küljele kohustuslik ehitusjoon. Hoone tänavapoolse seina lahendus peab olema selline, et ehitusjoon on tajutav. Ehitusjoone määramise aluseks on võetud tänava äärne säilitatav puuderida, millele tagatakse puu tüvest kuni planeeritud hoonestusalani vaba kasvuruum 8 m ulatuses.

Krundile Pos 3 kavandatud korterelamud võivad olla 50% ulatuses hoonest 5-korruselised ja 50% ulatuses hoonest 4-korruselised. Pos 3 suurim lubatud korterite arv on:

- 173 korterit juhul, kui parkimine on kogu ulatuses hoone mahus või maa-alusena;
- 121 korterit juhul, kui parkimine on kogu ulatuses väljaspool hoone mahtu maa peal;
- juhul, kui parkimine on osaliselt hoone mahus või maa-alune ja osaliselt väljaspool hoone mahtu maa peal, arvestatakse korterite arv proportsionaalselt vastavalt hoone mahus või maa all olevate ning väljaspool hoone mahtu maa peal olevate parkimiskohtade arvule lähtudes üldplaneeringu kohasest 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.

Krundil Pos 3 tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus kogu alal eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamiseks. Arhitektuurivõistluse järgselt projekteerimisel ja lähtuvalt kasutatud parkimisviisist tõendada asjakohane korterite arv. Korterelemukrundil on vaja lahendada korterelamu mahus abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, jalgrattaparklad võib osaliselt lahendada ka elamu väliselt abihoone(te)s, varjualustes. Jalgrataste hoonesisene parkimine peab olema lahendatud ilma korterite panipaikad kasutamata.

Maa-ala asub riigimaanteede 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 Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Krundil Pos 1 tuleb arhitektuurivõistluse käigus lahendada ka hoonega seonduv reklaamlahendus – kas reklaamid on hoonel või on eraldiseisev reklaammast vms. Arhitektuurivõistluse võib läbi viia igal krundil eraldiseisvalt või krundi omanike soovil mitmel krundil ühiselt. Pos 3 tuleb võistlus läbi viia eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamiseks.

Krundil Pos 3 tuleb tagada:

- jalakäija pääs hoonesse hoone avaliku tänava poolt küljelt;
- jalakäija pääs siseõue (mitte enam kui 3%-se kaldega) Aardla tänava FI bussipeatuse suunalt, Riia tänava Teaduspargi bussipeatuse suunalt ja Riia 142 krundile planeeritud hoonestuse ja kergliiklustee suunalt;
- tänavapoolses küljes aktiivsed fassaadid, pikema hoonemahu korral arhitektuurne liigendatus, vältida tuleb tummseina teket;
- sokli kõrgus kõrgusel 78.80 või alla selle, erandiks on:
 - Aardla tänava poolt küljel (sh ka Teaduspargi bussipeatusesse suunduva tee küljel) maa-alune parkimine hoone mahus, suurim lubatud sokli kõrgus 78.40. Mitme hoone planeerimisel Aardla tänava poolt küljel ei ole lubatud hoonete vahele tummseinana paistva pool-maa-aluse parkla kavandamine.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhendada siseministri 30.03.2017

määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatest nõuetest.

Joonisel 4 on markeeritud suurim lubatud ehitisealune pind, lõplik lahendus määratakse arhitektuurivõistlus(t)e tulemusena. Hoonete täpne arv ja paigutus, parkimiselahendus, haljastus, juurdepääsud ja krundi sisesed teed tuleb lahendada vastavalt planeeringus esitatud tingimustele.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala asub väga hästi juurdepääsetavas asukohas ja piirneb riikliku magistraaliga põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (linna piires Riia tänav), millega on planeeringualal kaks ühendust. Planeeritud kruntide juurdepääsude planeerimisel on arvestatud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekti lahendusega (projekt on ellu viidud), mille koostamisel on projekteerija juba arvestatud projekteeritud teedele lisanduva liikluskoormusega tulenevalt üldplaneeringuga ette nähtud maakasutusest ja ehitustingimustest. Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala välja ehitamise järgselt on planeeringualal väga head ühendused jalgratta- ja jalgteedelt Aardla ja Riia tänavatelt, sh magistraaltee eritasandiliste ristmikuga ja samatasandiliste teeületustega. Planeeringuala piirneb kahe erineva bussipeatusega, mille mõlema suunaga on tagatud hea ja ohutu kõnniteede ühendus. Eri liiklejagruppide ühendatus peamiste teedega ning bussiliinidega on planeeringualal väga hea. Samuti asuvad läheduses kaubandus- ja teenindusettevõtted, mis vähendavad planeeringuala tulevastel elanikel autode kasutamise vajadust.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerumisel ei ole vajalik täiendav liikluse kanaliseerimine Aardla ja Riia tänaval. Rajatud on ristmikud mootorsõidukite juurdepääsuks planeeringualale. Detailplaneeringuga ei muudeta ümbritsevate teede lahendust, st liikluslahendus on kooskõlas varasemate analüüside ja prognoosidega.

Vastavalt liikluskoormuse uuringule Tartu linnas 2023. aastal (koostaja Stratum OÜ, 2023), kus on prognoositud liiklussagedus ning ristmike teenindustasemed (lähtuvalt EVS 843:2016) 2040. aastaks, on hommikusel tipptunnil planeeringualaga seotud Aardla ja Riia tänava ristmikul ning Aardla tänavalt lõuna suunast planeeringualale suunduval ristmikul tagatud teenindustase A (vaba, häireteta liiklusvoog). Õhtusel tipptunnil on prognoositud Aardla ja Riia tänava ristmikul teenindustase A ning Aardla tänavalt lõuna suunast planeeringualale suunduval ristmikul teenindustase B (stabiilne liiklusvoog).



Skeem 2. Tartu 2040. a hommikuse tipptunni liiklussageduste prognoos ja ristmike teenindustase planeeringuala piirkonnas (rohelisega on teenindustase A).



Skeem 3. Tartu 2040. a öhtuse tiptunni liiklussageduste prognoos ja ristmike teenindustase planeeringuala piirkonnas (helerohelisega on teenindustase A ning tumerohelisega teenindustase B).

2040 prognoosis on üldistatud tasemel võetud arvesse ka lisanduval hoonestusalasid. Lisaks kogu linna üldistatult lisanduvale liiklusvoole esitatakse allpool veel suurimast võimalikust parkimiskohtade arvust tulenev lisanduv liiklus. Riia tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi põhimaantee, mis standardi EVS 843:2016 alusel vastab põhitänavale (magistraali) tunnustele. Põhitänavale liiklussagedus võib vastavalt standardile olla 8000 kuni 60000 autot ööpäevas, millest tiptunni liiklussagedus on 8 kuni 12% ehk maksimaalselt kuni 7200 autot. Skeemidel 2 ja 3 esitatud liiklustiheduse prognoosides on Riia tänav tiptunni liiklussagedus planeeringualaga piirnevas lõigus suurim hommikul tiptunnil 804 autoga kesklinna poole suunduval sõidusuunal ning öhtusel tiptunnil linnast välja suunduval sõidusuunal 983 autoga, mis on ligikaudu seitse korda madalam standardiga lubatud liiklustihedusest. Eeldatavalt hakkab enamik planeeritud Pos 1 ja Pos 2 kruntidega seotud liiklusest toimuma Riia tänav kaudu. Kui tiptunnil liigub Pos 1-lt ja Pos 2-lt Riia tänavale ligikaudu 30% maksimaalse võimaliku 700 parkimiskohaga seotud autodest, lisab see Riia tänavale tiptunnil kuni 210 autot, mis ei mõjuta olulisel määral Riia tänav standardi kohast läbilaskvust. Aardla tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi kohalik jaotustänav, kus standardi EVS 843:2016 alusel võib liiklussagedus olla 500 kuni 8000 autot ööpäevas, millest tiptunni liiklussagedus on 12 kuni 15% ehk maksimaalselt kuni 1200 autot. Skeemidel 2 ja 3 esitatud liiklustiheduse prognoosides on Aardla tänav tiptunni liiklussagedused suurimad öhtusel tiptunnil, kui Aardla tänavalt suundub Riia tänavale 469 autot ning Riia tänavalt Aardla tänavale 379 autot. Eeldatavalt hakkab enamik planeeritud Pos 3 krundiga seotud liiklusest toimuma Aardla tänav kaudu. Kui tiptunnil liigub Aardla tänavale ligikaudu 30% maksimaalse võimaliku 243 parkimiskohaga seotud autodest, lisab see Aardla tänavale tiptunnil kuni 73 autot, mis ei mõjuta olulisel määral Aardla tänav standardi kohast läbilaskvust.

Juurdepääsud planeeringualale on võimalikud Aardla tänavalt planeeringuala kaguosas ning Riia tänavalt planeeringuala põhjaosas. Aardla tänav liikluskorraldust on vaja muuta selliselt, et planeeringualale oleks tagatud massipiiranguteta juurdepääs Riia-Optika-Aardla tn ringristmikult.





Skeem 4. Aardla tänaval liikluskorralduse muutmise vajadus. Rohelise joonega tähistatud osas jäetakse ära praegune piirang veoauto sõidu keeld registrimassiga alates 8 t. Punaste ristidega tähistatud kohtades algab veoauto sõidu keeld registrimassiga alates 8 t. Planeeringu koostamise ajal on rohelise joonega tähistatud osas veoauto sõidu keeld registrimassiga alates 8 t.

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 tänava rajamine. Pos 5 on planeeritud Tartu linnale üle antav tänavamaa krunt. Planeeringualast välja jäävad jalgteed ja sõiduteed Riia tn 142 krundil (Riia tn 142 krundi detailplaneeringuga planeeritavad tänavamaa krundid Pos 2 ja Pos 3) on planeeritud koostöös Riia tn 142 krundi omanikuga. Tänavale on planeeritud kahepoolne jalgteed, tänava lõunaküljele jääv jalgteed on planeeritud sõiduteest haljasribaga eraldatuna.

Jalakäijatele tuleb tagada liikumisteed Aardla tänava bussipeatuse ja Riia tänavale planeeritud jalakäijate tunneli vahel läbi Pos 4 avaliku haljasala maa krundi. Krundile Pos 4 on planeeritud avalik jalgteed, mis ühendab krundile Pos 5 planeeritud tänava Riia tn äärse bussipeatusega, planeeritud haljasalaga ning läbi haljasala Aardla tänavaga. Pos 2 krundi juurdepääs on planeeritud läbi Pos 1 krundi vastava servituudi seadmise vajadusega. Krundil Pos 3 tuleb tagada jalakäija pääs hoonesse hoone avaliku tänava poolsest küljelt ning pääs siseõue (mitte enam kui 3%-se kaldega) Aardla tänava FI bussipeatuse suunalt, Riia tänava Teaduspargi bussipeatuse suunalt ja Riia 142 krundile planeeritud hoonestuse ja kergliiklusteed suunalt.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattateed 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 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 sisest. 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. Elamukruntidel tuleb tagada standardikohased jalgrattaparklad, asukoha kavandamisel arvestada vajadusega tagada mugav ligipääs, st ilma treppe, lifte jmt kasutamata. Jalgrataste hoonesisene parkimine peab olema lahendatud ilma korterite panipaikasad kasutamata. Väli alal paiknevad jalgrataste parkimiskohad peavad olema varjualusega.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada vastavalt kehtivale standardile (EVS 843 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. Projekteerimisel võib standardis määratud parkimiskohtade normatiivi täpsustada, 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.

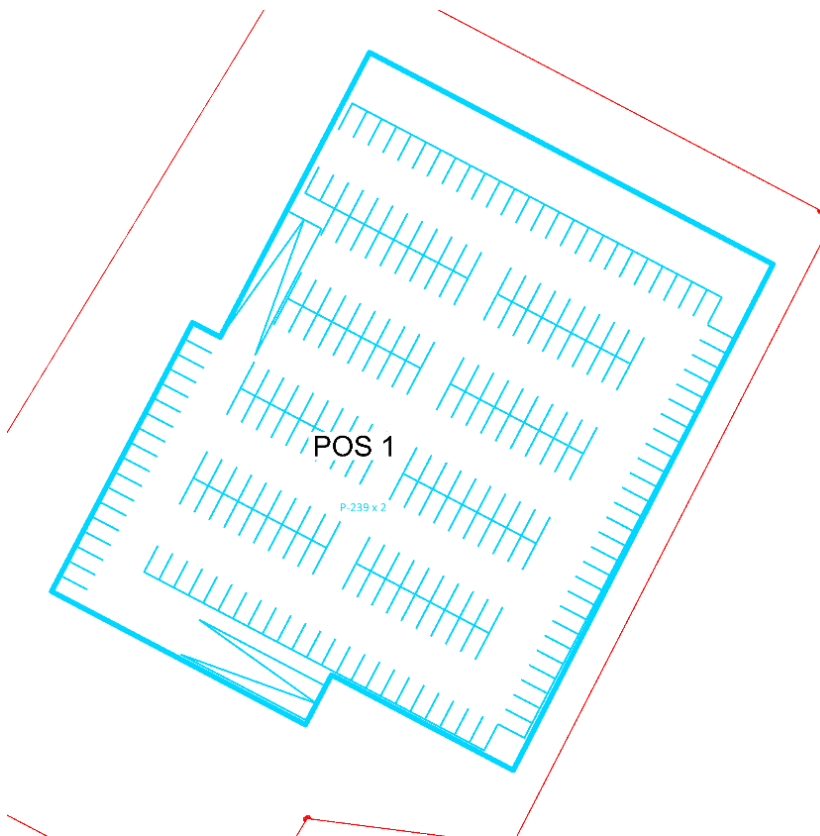
Tabelis 1 on esitatud Pos 1 ja Pos 2 näitlik parkimiskohtade arvutus maksimaalse võimaliku ehitusõiguse realiseerimise puhul. Arvestatud on, et esimesele ja teisele korrusele tulevad kaubanduspinnad (parkimisnormatiiv üks parkimiskoht iga 50 m² brutopinna kohta) ning kolmandale kuni viiendale korrusele tulevad asutused (parkimisnormatiiv üks parkimiskoht iga 60 m² brutopinna kohta). Pos 3 korterite puhul on parkimisnormatiiv 1–2-toalise korteri puhul 1,3 parkimiskohta korteri kohta ning ≥3-toalise korteri puhul 1,5 parkimiskohta korteri kohta ehk keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta. Suurima võimaliku korterite arvu 173 puhul on normatiivne parkimiskohtade arv 243.

Tabel 1. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 parkisarvutus.

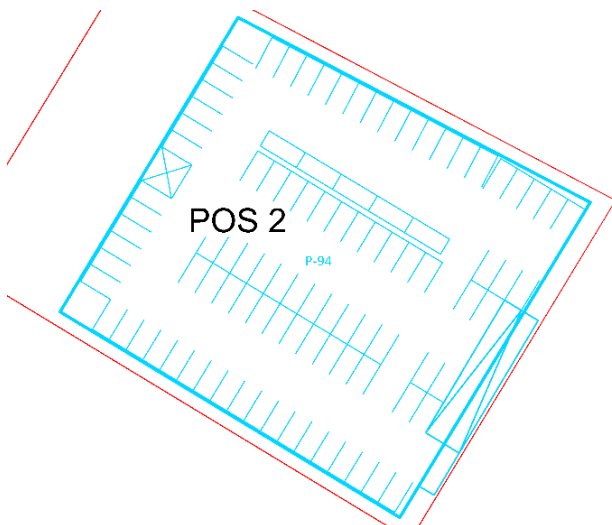
Planeeritud krunt	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind (m ²)	Suurim lubatud suletud brutopind (m ²) korrusel	Suurim lubatud korruste arv	Suurim lubatud suletud brutopind (m ²) kokku	Suurim lubatud kaupluse suletud brutopind	Suurim lubatud asutuse suletud brutopind	Kaupluse parkimiskohade vajadus normatiivi 1/50 puhul	Asutuse parkimiskohade vajadus normatiivi 1/60 puhul	Parkimiskohtade vajadus kokku
Pos 1	6 397	6 397	5	31 985	12 794	19 191	256	320	576
Pos 2	1 381	1 381	5	6 905	2 762	4 143	55	69	124

Joonisel 4 on esitatud näitlik maapealsete parkimiskohtade paiknemine (krundil Pos 1 99 kohta ja krundil Pos 2 41 kohta). Skeemidel 5, 6 ja 7 on esitatud näitlik maa-aluste parkimiskohtade paiknemine. Maa-aluses parklas on standardi kohane parkimiskoha laius 2,5 m, skeemidel on parkimiskohad esitatud 2,8 m laiusena, mis arvestab konstruktiivsete tugipostide tarbeks mineva ruumiga. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile. Parkimislahendus ja kohtade arv täpsustub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja kasutusotstarvetest.



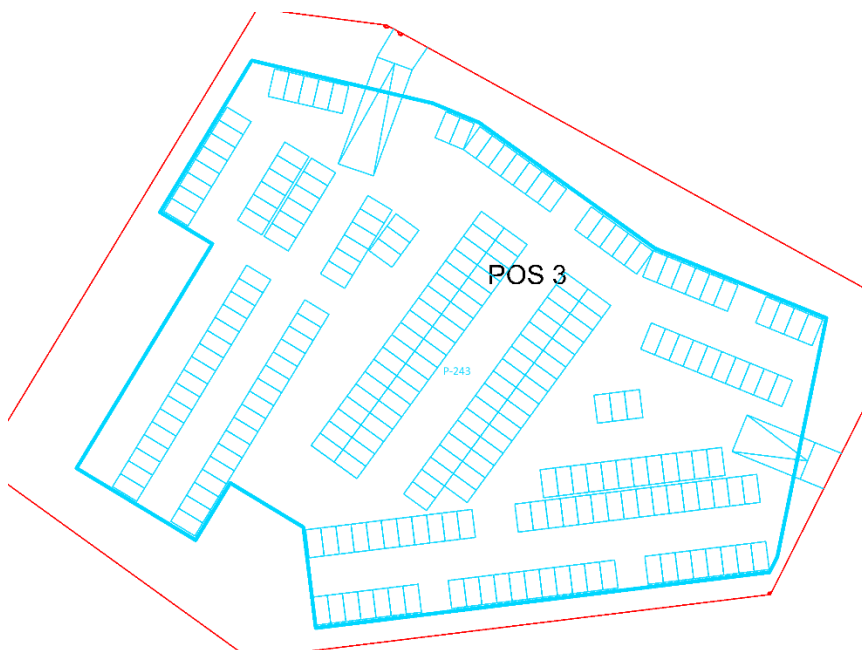


Skeem 5. Pos 1 näitlik maa-aluste parkimiskohtade paiknemine kahel maa-alusel korrusel (478 parkimiskohta).



Skeem 6. Pos 2 näitlik maa-aluste parkimiskohtade paiknemine ühel maa-alusel korrusel (94 parkimiskohta). Arvestatud on, et rambi rajamisel väheneb joonisel 4 Pos 2 esitatud maaapealsete parkimiskohtade arv u 11 võrra (41-lt 30-le).





Skeem 7. Pos 3 näitlik maa-aluste parkimiskohtade paiknemine ühel maa-alusel korrusel (243 parkimiskohta).

Parklasse võimalike ostukärude katusealuste tegemisel tuleb tagada katusealuse naaberkohtade vajalik külgohturuum. Avaparklad (v.a varikatuse all paiknevad parklad) liigendada väiksemateks, maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Parklasse projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta. Krundil Pos 1 ei pea nimetatud reeglit järgima, kuna parklat kasutavad hoone iseloomust lähtuvalt ka suuremad sõidukid ning tavapärasel kujul selle haljastusega liigendamine takistab liiklust. Krundi Pos 1 parkla on lääne ja põhja poolt ümbritsetud olemasolevate puudega ning parkla idaküljele on planeeritud uute puude istutamine. Pos 1 krundi planeeritud kõrghaljastuse osakaal on oluliselt suurem üldplaneeringuga nõutust. Eelnevast lähtuvalt ei ole täiendavate puude istutamine Pos 1 parkla alale vajalik.

Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud hoonestusala koos kohustusliku ehitusjoonega Riia tänava teekaitsevööndisse.

Täpne tänavate ja juurdepääsude lahendus selgub projekteerimisel. Teede ja muude rajatiste rajamisel tuleb arvestada säilivate puude kasvuruumiga ning juurestiku säilimise vajadusega.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal asub haljasala, mis on heakorrastamata. Planeeritud Pos 4 haljasala maa osas ning üldplaneeringu järgse roheala (tähis „H”) juhtotstarbega ala ulatuses on planeeringu koostamisel läbi viidud dendroloogiline hindamine (vt planeeringu lisad). Uuritud haljasala on olnud pikemat aega hooldamata, mistõttu Ravila tänava poole jääv lõunapoolne osa alast on kaetud tiheda loodusliku uuendusega ning vanemate kehvast seisukorras olevate puittaimedega. Haljasala läänepoolne osa on lagedam, üksikute nooremate loodusliku uuenduse teel kasvanud puudega (peamiselt harilikud tammed). Planeeringu joonisele on kantud säilitamist vajavad väärtuslikumad puud, perspektiivsed säilitatavad või ümber istutatavad noored puud (harilikud tammed) ning sõltuvalt arhitektuurivõistluse lahendusest võimalusel säilitatavad puud. 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 tänava äärset pärnade rida, likvideerida on lubatud üksikuid puid, mis jäävad planeeritud ja/või projekteeritud teede kohale. Pos 3 (kaks puud) ja Pos 4 tuleb säilitada Aardla tänava äärne pärnade rida.

Minimaalselt 10% planeeritud äriotstarbeliste kruntide pinnast peab olema kõrghaljastatud. Ärihoone kavandamisel tuleb kaaluda krundisistele haljasaladele puhkeala rajamist nii külastajatele kui ka töötajatele. Korterelamukrundil 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 (kõvakattega alaks ei loeta puhkeotstarbelist ala või haljasala sisest jalgteed). Maapealse ja maa-aluse hoonestusala projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks võimalik:

- istutada nõutud mahus kõrghaljastust, mis ei jää maapealse ega maa-aluse korruse kohale;
- tagada nõutud mahus haljastus, mis ei jää maapealse korruse kohale. Maa-aluse korruse kohale haljastuse kavandamisel tuleb tagada vähemalt 20 cm paksune sobiva lõimisega (vett läbilaskev kuid ka siduv) kasvupinnas, mille all on piisava tugevusega konstruktsioon ja liigse vee ärajuhtimise võimalikkus.

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. Korterelamute 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: Puhkeotstarbeliste tööde“. 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. Korterelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

Planeeritud Pos 4 avaliku haljasala kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne tervikprojekt, mille alusel kujundatakse alale sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga puhkeala, kuhu võib mh rajada puhkeotstarbelisi rajatisi. Haljasala liikumisteede katendi määramisel arvestada kõigi liiklejagruppidega. Aardla tänavaga piirnevalt tuleb istutada puuderida.

Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Korterelamukrundil 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. Tehnovõrkude koridoris peab kõigile torustike kaevudele ja sõlmedele olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 11.09.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-24.

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.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 30.03.2017 määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ esitatud nõuetega, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivate nõuetega. Tuletõrje veevarustus on tagatud Aardla tänaval ja Riia tn 142 krundil asuvate olemasolevate ühisveevõrgu torustikul asuvate tuletõrjehüdrantidega ning planeeritud tänavale ja Aardla tänav T117 ühisveevõrgu torustikule planeeritud tuletõrjehüdrantidega. AS Tartu Veevärk tagab ühisveevõrgust vooluhulga 10 l/s.

2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Planeeritud hoonete reoveekanaliseerimine ning sademevee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 11.09.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-24. 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 projekti raames Aardla tänavale (Aardla tänav T117) rajatud sademeveekanaliseerimisega. 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. Vastavalt OÜ Altren Projekt tööle nr 23029 „Tartu linn, Riia 142,142a ja 148 kinnistute sademeveesüsteem ja selle modelleerimine“ võib hoonestatavatelt kruntidelt tänavatorustikku suunatav sademevee vooluhulk olla järgnev: Pos 1 – 15 l/s; Pos 2 – 5 l/s; Pos 3 – 10 l/s. Kruntidele tuleb vastava vooluhulga tagamiseks paigaldada vooluregulaatorkaevud. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.



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

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 423230. Pos 1 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 10 kV maakaabelliiniga sisselõikena olemasolevast keskpinge maakaablist Aardla tn T107 ääres ja 7994 alajaamast. 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. Projekteerimisel tagada, et ei tekitataks valgusreostust.

Vastavalt ehitusseadustikule tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada:

- juhtmetaristu igale parkimiskohale, kui tegemist on elamuga;
- juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale, kui tegemist on mitteelamuga.

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 kaitsetsoonide kohta. Planeeritud hoonete ühendused on planeeritud tänavale planeeritud kaugküttetorustikust.

Üldplaneeringukohaste nõuete täitmisel on lubatud ka maakütte kasutamine. Võimalik maakütte kasutamine igal krundil otsustatakse vastavale krundile projekteerimisel.

Lubatud on ka päikesepaneelide/kollektorite kasutamine arhitektuurselt sobivas vormis.

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 tehnovõrkude 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 krunti 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. Hoonete kütmiseks gaasivarustuse kasutamine on lubatav ainult üldplaneeringus toodud tingimustel.

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, mille asukoht määrata projekteerimisel. 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*.

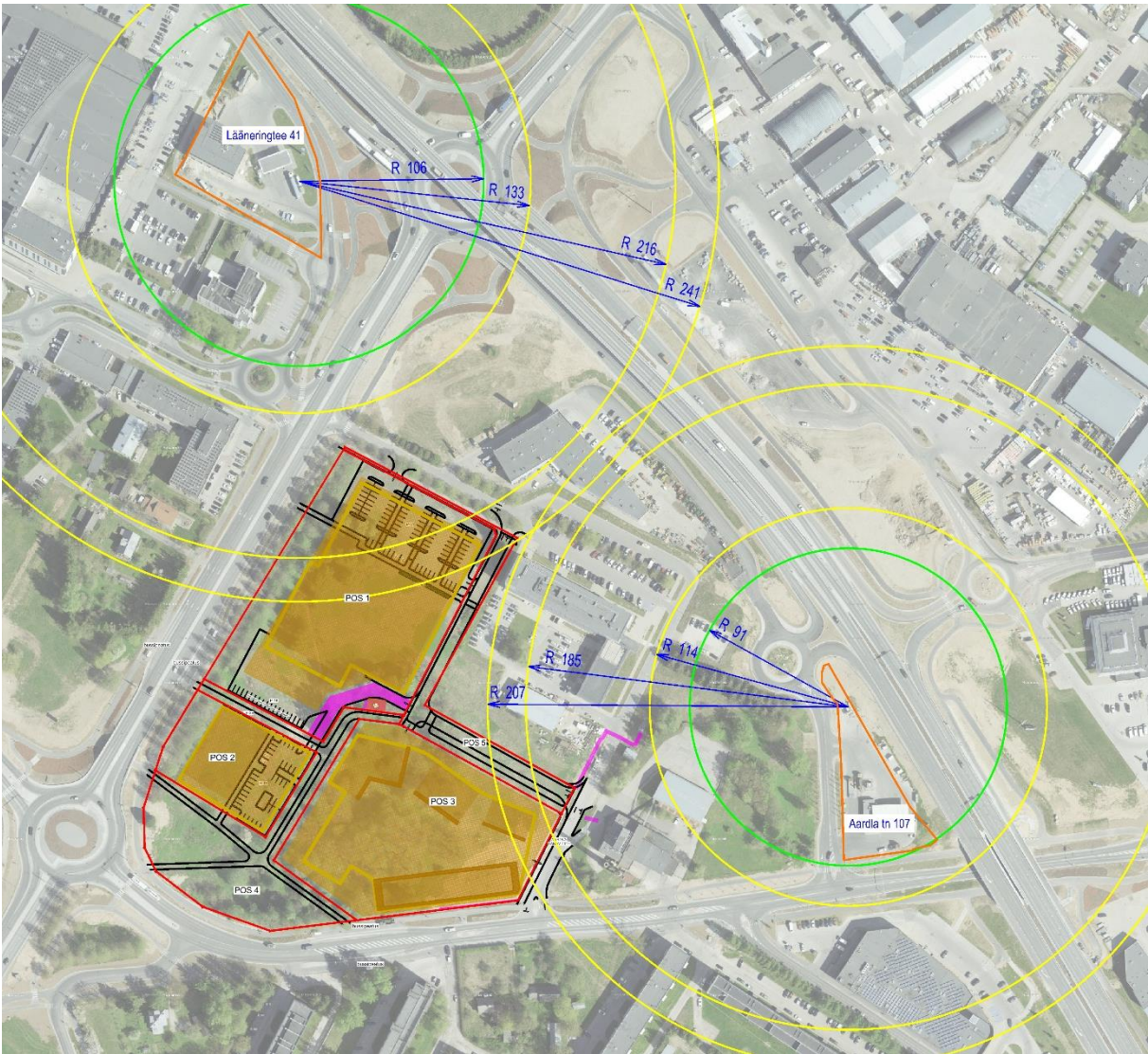
2.7. Kujad

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.

Planeeringualale ulatuvad ohtlike (C kategooria) ettevõtete ohualad, vt Skeem 8:

- Aardla tn 107 katastriüksusel asuva Olerex AS Tartu Räni tankla - vedelgaasimahuti BLEVE eriti ohtlik ala - 114 m, väga ohtlik ala - 185 m, ohtlik ala - 207 m, ohuala ehitistele - 91 m. Kaugus vedelgaasimahutist planeeringuala lähimast punktini on ca 160 m;
- Lääneringtee 41 katastriüksusel asuva Alexela AS Ringtee (Lõunakeskuse) tankla - vedelgaasi mahuti BLEVE eriti ohtlik ala - 133 m, väga ohtlik ala - 216 m, ohtlik ala - 241 m, ohuala ehitistele 106 m.





Skeem 8. Aardla tn 107 tankla vedelgaasimahuti BLEVE (kollane joon) eriti ohtlik ala - 114 m; väga ohtlik ala - 185 m; ohtlik ala - 207 m; ohuala ehitistele (roheline joon) - 91 m. Lääneringtee 41 tankla vedelgaasi mahuti BLEVE eriti ohtlik ala - 133 m; väga ohtlik ala - 216 m; ohtlik ala - 241 m; ohuala ehitistele 106 m.

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.

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);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimused

Krundi Pos 3 arhitektuurivõistluse korraldamisel pöörata tähelepanu ka hoonetega müra varjutamiseks õuealal – oluline on, et hooned varjutaksid Aardla tänava ja Aardla tänav T117 suunalt tulevat liiklus- ja tööstusmüra. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada nii liiklusmüraga kui Aardla tn 113 katastriüksuselt tuleneva tööstusmüraga ning ehitusloa taotlemisel tõendada, et on tagatud nõuete kohane müra normtase.

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 projekteerimisel tuleb tagada, et krundi Pos 3 piiril on tagatud II kategooria müra normtase.

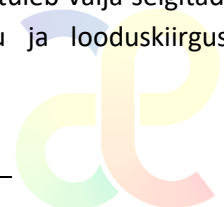
Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel järgida kehtivat standardit, mille kohaselt (planeeringu koostamise ajal kehtiv):

- kavandades eluruumide (elu- ja magamisruumid korteris) hoonete Aardla tänava poolsele küljele on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 45...50 dB. Teeäärsete hoonete otsakülgedel eluruumide rajamisel on samuti soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalsest väärtusest ca 45 dB;
- hoovipoolsetel külgedel eluruumide rajamisel on soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalsest väärtusest ca 40 dB;
- bürooruumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel on soovitatav välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) väärtus 35...40 dB; sama nõuet on äripindade puhul soovitatav rakendada ka hoone vaiksematel külgedel;
- kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel (eelkõige Aardla ja Riia tänava poolsed küljed) on võimalusel soovitatav ette näha müra suhtes vähem tundlikke äripindasid (kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, jne).

Püsivalt eluruumidena kasutatavate elamispindade rajamisel on teepoolsed küljed võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral), mistõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas liiga rangeid piiranguid seada.

Planeeringuala asub väga kõrge radoonisisaldusega piirkonnas. Projekteerimisel tuleb välja selgitada täpne radoonisisaldus ning sellest lähtuvalt võtta kasutusele radooniohtu ja looduskiirgust minimeerivad meetmed.



Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada liivapüüduuri ja I-klassi õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Planeeringualalt ära 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, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatele 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) kasvukoht (KLO9327850). Kaitsealuse taime kasvukohta läbib planeeritud jalgrataste tee. Kasvukoht tuleb võimalikult suures osas säilitada ning koostöös Keskkonnametiga läbi viia kaitsealuste taimede ümberasustamine enne ehitustegevuse algust ehitusalalt sobivasse asukohta.

2.10. Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus

Krundile Pos 1 on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus Pos 2 krundile juurdepääsuks Pos 2 krundi igakordse omaniku kasuks (vajadusel).

Pos 1 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud alajaamale, vee, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, kaugkütte, kaugjahutuse, gaasi ning elektri liinidele vastava võrgu valdaja kasuks. Pos 3 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevale gaasitorustikule vastava võrgu valdaja kasuks. Aardla tn 117 krundile on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud gaasitorustikule gaasivõrgu valdaja kasuks. Riia tn 142 krundile on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud elektrikaablile elektrivõrgu valdaja kasuks.

Riia tn 142 krundile on seatud servituut planeeritud kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 juurdepääsuks (Riia tn 142 krundi detailplaneeringus planeeritud Pos 2 ja Pos 3 tänavamaa kruntide ulatuses).

2.11. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 arhitektuurivõistlused võib läbi viia igal krundil eraldiseisvalt või krundi omanike soovil mitmel krundil ühiselt. Pos 3 tuleb võistlus läbi viia eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi 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 koheselt 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.

Krundid Pos 4 ja Pos 5 antakse peale välja ehitamist 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.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

- planeeringukohaste kruntide moodustamine peab olema lõpetatud ja planeeringukohased servituudid seatud enne kruntide võõrandamist ja planeeringualale mistahes ehitusloa taotlemist;
- Pos 4 ja Pos 5 kruntidele avalikult kasutatavate rajatiste ehitamine ja tasuta Tartu linna omandisse andmine peab olema teostatud enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist.

NB! Planeeringu elluviimise peatüki sõnastus võib veel muutuda enne planeeringu vastu võtmist.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

täpsustatakse kooskõlastusprotsessi järgselt.

Koostöö raames on planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Marge Kasenurm 10.10.2022: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Emil Villemson 22.08.2022: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 02.09.2022: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 12 ja joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- AS Gaasivõrk, Tanel Kerner 07.09.2022: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevärk, Peeter Pindma 01.11.2023: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).