

Töö nr DP3619

Tartu linn

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

I köide

Huvitatud isik: **Agriland 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.....	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.6. Ehitistevahelised kujad	8
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	8
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	9
4.10. Servituutide vajaduse määramine	9
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	9
4.13. Planeeringu rakendamise tingimused.....	10
<i>JOONISED</i>	11
1. Situatsiooniskeem M1:10 000	12
2. Olemasolev olukord M1:1000.....	13
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:5000	14
4. Eskiisjoonis M1:1000.....	15
4. Illustratsioon.....	16

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+;
- Ränilinna linnaosa (Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate ning Ülenurme valla piiri vahelise ala) 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 maaiüksuste andmed

<i>Krundi aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
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%

<i>Krundi aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
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%
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.

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

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas, kesklinnast ca 4 km kaugusel. Ala kontaktvööndis paiknevad peamiselt korterelamud, mis on kolme- kuni viiekorruselised. Hoonete kõrgused jäävad vahemikku 8 – 16,9 m ning ehitisealused pinnad vahemikku 102 – 1330 m². Planeeringualast ca 1 km kaugusel loodes asub Lõunakeskus ning ca 100 m kaugusel kirdes asub Selver.

Planeeringuala piirneb läänes Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega ning alast lõunasse, ala vahetusse lähedusse jääb Tartu-Valga raudtee.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

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

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud 33 krunti – 5 korterelamu krunti, 4 elamumaa krunti, 1 ridaelamu krunt, 11 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 Ränilinna üldplaneeringuga määratud tihedusindeksit (FAR). Tihedusindeks illustreerib hoone(te) suletud brutopinna suhet krundi pindalasse. Tihedusindeks on sõltuvalt krundist 0,25 kuni 1. Maksimaalse ehitisealuse pinna saavutamiseks on arvestatud hoone kõrguseks vastavalt üks kuni kaks korrust. Iga krundi tihedusindeks on välja toodud ehitusõiguse tabelis. Joonisel ning illustratsioonidel kajastatud mahu puhul on arvestatud maksimaalset korruselisust ning kõrgust. Kruntide ehitusõigus on toodud eskiisjoonisel.

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. Kruntidele POS 14-17 ja POS 18-19 on määratud eraldi tingmäärgiga hoonestusala kruntidele ühise hoone ehitamise puhul. Väljaspoole hoonestusalasid on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealne pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus.

Planeeritava keskväljakuga piirnevatele ning läheduses asuvatele kruntidele on määratud ühtse tänavafrondi 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. Hoonestusalasse 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.

Krundisest 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.

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

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

<i>Krundi nr</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Suletud brutopind</i>	<i>Parkimiskohtade arv</i>
1	Korterelamu	1-2-toaline korter 0,9 / >2-toaline korter 1,1	33 korterit	33
2			30 korterit	30
3			44 korterit	44
4			55 korterit	55
5			150 korterit	150
6	Ridaelamu	1,5	10 ridaelamu boksi	15
7	Eramu	-	säilib olemasolev	säilib olemasolev
8	Eramu	-	säilib olemasolev	säilib olemasolev
9	Eramu	-	säilib olemasolev	säilib olemasolev
10	Eramu	-	säilib olemasolev	säilib olemasolev
11	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	3500	50
12	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	3500	50
13	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	3500	50
14	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	900	13
	Ladu	1/150	900	6
	Kauplus	1/30	1950	65
15	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	900	13
	Ladu	1/150	900	6
	Kauplus	1/30	1950	65
16	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	900	13
	Ladu	1/150	900	6
	Kauplus	1/30	1950	65
17	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	900	13

<i>Krundi nr</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Suletud brutopind</i>	<i>Parkimiskohtade arv</i>
	Ladu	1/150	900	6
	Kauplus	1/30	1950	65
18	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	2800	40
19	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	5040	72
20	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	900	13
	Ladu	1/150	1500	10
	Kauplus	1/30	1920	64
21	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	4480	64
22	Spordisaal, ujula	1/25	1500	60
	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	2800	40
23	Väikese külastajate arvuga asutus	1/70	1700	24
	Korterelamu	1-2-toaline korter 0,9 / >2-toaline korter 1,1	40 korterit	40
24	Koolieelne lasteasutus	1/150	1700	12
25	Restoran, kohvik jm toitlustusettevõte	1/80	750	10
	Korterelamu	1-2-toaline korter 0,9 / >2-toaline korter 1,1	20 korterit	20
26	Tankla kauplusega	1/20	300	15

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 lähtunud Ränilinna linnaosa 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 Ränilinna linnaosa 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 jäätmete 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 üles selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

4.6. Ehitistevahelised kujud

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

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit.

4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Lahendatakse edasise planeerimise käigus.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

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 olmejäätmetele. 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, imbkraavid, 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 määramises 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. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

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

4.9. 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.

Hoonete +/- 0,00 täpsustatakse projekteerimise etapis.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide vajaduse määramine lahendatakse edasise planeerimise käigus.

4.11. 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;
- sissemurdumiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.

4.12. 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 naabermaaiüksuste 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.

4.13. Planeeringu rakendamise tingimused

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

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.