



AS K&H Turu 45 D 51013 Tartu  
tel: 730 8100  
Töö nr 05DP87  
A – 954



Artes Terrae OÜ  
Puiestee 78, 51008 Tartu  
tel: 742 0218  
Alltöövõtu töö nr 65DP05

Tellija: Värvikeskuste Grupp OÜ  
Asukoht: Tartu linn

# RINGTEE 81 JA AARDLA 111 KRUNTIDE DETAILPLANEERING

## Köide I

# DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA KAARDID

Tellija	Olle Saare.....
Projektijuht	Heiki Kalberg.....
Artes Terrae OÜ planeeringute juht	Mart Hiob.....
Planeerija	Tanel Breede.....



Tartu  
2006...2009

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
	SISSEJUHATUS .....	3
1	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
1.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
1.2	Kirjavahetus.....	3
2	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
2.1	Alusplaan.....	4
2.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
2.3	Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	4
2.4	Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.....	5
2.5	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
2.6	Krundi ehitusõigus.....	5
2.7	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
2.8	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.9	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.10	Ehitistevahelised kujud.....	8
2.11	Tehnovõrgud ja rajatised.....	8
2.12	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
2.13	Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	10
2.14	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
2.15	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
2.16	Planeeringu rakendamise võimalused.....	11
<b>B</b>	<b>KAARDID .....</b>	<b>12</b>
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000.....	13
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	14
3	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000.....	15
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500.....	16
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500.....	17
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500.....	18
7	KAVANDATAVA HOONE ARHITEKTUURNE ESKIIS .....	19
	KAVANDATAVA HOONE ARHITEKTUURNE ESKIIS.....	20
<b>C</b>	<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>21</b>
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	21
2	TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA KOOSKÕLASTUSLEHT .....	22
3	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	23
4	MAANTEEMETI KOOSKÕLASTUS.....	24
5	LÕUNA REGIONAALNE MAANTEEMET - KOOSKÕLASTUS .....	25
6	AS EESTI GAAS KOOSKÕLASTUS.....	26

## A SELETUSKIRI

### Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Ringtee 81 ja Aardla 111. Planeeringuala suuruseks on ca 1,1 ha.

Planeeringu eesmärk on moodustatud krundile ehitusõiguse määramine äri-, teenindus-, ja laohoonete rajamiseks.

## 1 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

### 1.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 21. veebruari 2006. a korraldus nr 298 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja projektid:

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt lõigus Ilmatsalu-Uhti eelprojekt. AS Teede Tehnokeskus / Toner Projekt OÜ, Töö nr 11/02;
- Tartu Linnavalitsuse 28. oktoobri 2004. a korraldus nr 1823 „Aardla 114 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine”;
- OÜ EstKONSULT töö nr A589 "Riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Aardla kergliiklustunnel";
- Maanteeameti 14. oktoobri 2005. a kiri nr 11.3-2/2248;
- Artes Terrae OÜ töö nr 55HI07 „Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine”.
- Tartu Linnavalitsuse 10. juuni 2008. a korraldus nr 701 „Riia tn 142 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”

### 1.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

## 2 Planeerimise lahendus

### 2.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas AS K&H geodeesia osakond 2006. a. märtsis (töö nr 06g4567).

### 2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartus linnas krunte Ringtee 81 ja Aardla 111 ning planeeritud kruntidega külgnevat Aardla tänava maa-ala. Kruntide Ringtee 81 ja Aardla 111 omanikuks on Värrikeskuste Grupp OÜ. Kruntide suurus, sihtotstarbed ja hooned on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1**

#### Olemasolev olukord

<i>krundi aadress</i>	<i>pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>hoonete arv krundil</i>
Ringtee 81	3326	100% Ä	0
Aardla 111	4185	100% Th	5*

Ä – ärimaa 002; Th – tootismaa 003 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.08 a. määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*)

\* planeeringu koostamise ajal on hooned lammutatud.

Ringtee 81 krunt on hoonestamata. Valdav osa krundist on heinamaa. Aardla 111 krundil asus eramu ning 4 abihoonet, kuid planeeringu koostamise ajal on need likvideeritud. Krundil on rohkelt haljastust. Juurdepääsuteed raamib kahepoolne pärna/vahtra allee. Lisaks kasvab krundil kuuski, lehiseid, pihlakaid, viljapuid jt. Planeeringuala reljeef on kaldega Aardla tänava suunas. Krundi Ringtee 81 pinnakõrguste vahe on ca 2 meetrit, krundi Aardla 111 pinnakõrguste vahe on ca 2 meetrit, kokku planeeritud kruntide pinnakõrguste vahe on ca 4 m.

Tehnovõrkudest läbivad planeeritud krunte gaasitoru, kõrgepingekaabel ja sidekaabel.

Planeeritud kruntidele ulatub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee (Ringtee tänav) kaitsevöönd. Krundile Aardla 111 ulatub puurkaevu sanitaarkaitsevöönd.

### 2.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Aardla tänava ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee ristmiku läheduses. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteele Ilmatsalu-Uhti teelõigule koostatakse uut eelprojekt. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud nimetatud eelprojektiga, kaartidele (kaart nr 3 Linnaehituslikud seosed ja kaart nr 4 Põhikaart) on kantud projekteeritud teede piirjooned ning nendest tulenev perspektiivne maantee kaitsevöönd. Lisaks on arvestatud detailplaneeringu koostamisel Riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Aardla kergliiklustunneli projektiga.

Juurdepääs krundile Aardla 111 toimub Aardla tänavalt, krundil Ringtee 81 olemasolev juurdepääs puudub.

Kõik teed ja tänavad on planeeringuala juures kahe-suunalise liiklusega. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteel kõnniteed puuduvad, Aardla tänaval on ühepoolne kõnnitee.

Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt suured krundid - tootmismaa, korruselamumaa ja ärimaa krundid. Ühtne ehitusjoon piirkonnas puudub. Kontaktvööndi juhtfunktsioonid Tartu üldplaneeringu järgi on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete maa, haridus ja teadushoonete maa, korruselamumaa ning teenindustevõtete maa.

## 2.4 Põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks ärimaa, suurim korruselisus 3. Lähtuvalt kavandatavast äritegevusest soovitakse planeeringualale rajada kuni 4-korruselise ärihoonet. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut.

Linnaehituslikult on lähipiirkonnas mitmeid rohkete korrustega kõrgeid hooneid – planeeringualast edelas asuvad 5-korruselised korterelamud, läänes on samuti 5-korruselise haridus- ja teadushoone (Füüsikainstituut), kuid kuhu kehtiva üldplaneeringu järgi on lubatud ehitada kuni 9-korruselise hoone, lisaks asub naaberkrundil katlamaja koos kõrge korstnaga.

Kuna kontaktvööndis on mitmeid kõrgemaid hooneid on planeeringualale 4-korruselise hoone ehitamine õigustatud.

## 2.5 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavatakse olemasolevad krundid Ringtee 81 ja Aardla 111 liita üheks krundiks. Krundiks liitmine on esitatud tabelis 2.

**Tabel 2**

### Maakasutuse bilanss

<i>planeeritud krunt</i>	<i>Ringtee 81 (liidetav)</i>	<i>Aardla 111 (liidetav)</i>	<i>planeeritud krundi pindala kokku</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>
Pos 1	3326 m <sup>2</sup>	4185 m <sup>2</sup>	7511 m <sup>2</sup>	100% Ä
<i>planeeringueelne pindala</i>	3326 m <sup>2</sup>	4185 m <sup>2</sup>		
<i>planeeringueelne sihtotstarve</i>	100% Ä	100% Th		

A – ärimaa 002 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.08 a. määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*)

Krundi Ringtee 81 ja Riia 142 omavahelist krundipiiri on kavandatud muuta selliselt, et kruntide pindalad ei muutu. Planeeringulahenduses on arvestatud uute krundipiiridega.

## 2.6 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 3) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 3

**Krundi ehitusõigus**

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalusene pindala (m<sup>2</sup>)</i>	<i>hoonete suurim lubatud abs kõrgus (m)</i>
Pos 1	7511	100% Ä	3	1592	94.00

A – ärimaa 002 (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.08 a. määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*)

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 „ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

- 12200 büroo- ja administratiivhooned;
- 12310 jaekaubandushooned;
- 12330 teenindushooned;
- 12520 hoidlad ja laohooned.

Keelatud on 12311 toidukauplus.

**2.7 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Kohustuslik ehitusjoon on seatud hoonestusala Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee poolsele küljele, naaberhoonega (*Stokker*) ühtsele ehitusjoonele. Fassaadi arhitektuurse liigenduse puhul on lubatud fassaadi osaline taandumine ehitusjoonest. Hoonestusala on kavandatud veehaarde sanitaarkaitsealast 0,5 m kaugusele. Hoone ehitamise ja kasutamise käigus tuleb järgida, et veeseaduses kehtestatud nõuded veehaarde sanitaarkaitseala osas oleks täidetud.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning piirkonna arhitektuurset kvaliteeti tõstev ja toetav. Hoonele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks on tellitud kooskõlastatult linnaarhitektiga kolme tunnustatud arhitektuuribüroo poolt eskiisid, millest on võistluse korras välja selgitatud parim, mis on edasise projekteerimise aluseks (Värvikeskuste Grupi äri- ja büroohoone Ringtee 81/Aardla 111, Tartu, On Arhitektid OÜ töö nr 00906). Võimaliku arhitektuurse eskiisi vaated on esitatud lk 19...20. Planeeringu koosseisus esitatud arhitektuurne eskiis on illustreeriv ning seda on lubatud muuta.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. välisviimistlusmaterjalid: kestvad ja atraktiivsed materjalid; krohv, kivi, klaas; kvaliteetsed esinduslikud metallmaterjalid; matkivate materjalide ja domineeriva profiilpleki kasutamine on keelatud;
2. lubatud korruselisus: kuni 4 korrust, lisaks soklikorrus;
3. lubatud suurim hoone abs kõrgus: 94.00 m;
4. lubatud katusekalded: 0...10 kraadi;
5. lubatud katusekattematerjalid: vaba;
6. ±0.00 sidumine lahendatakse projekteerimisel.

Hoone katusele on lubatud kinnitada reklaam.

## 2.8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Ringtee tänava, Aardla tänava lahendus on koostatud vastavalt OÜ Tinter Projekt poolt koostamisel oleva Ringtee tn eelprojektile. Aardla tänavale on kavandatud vasakpöörderajad ning kahele poole kõnniteed koos jalgrattateedega. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee ja Aardla tänava liikluskorraldus võib tulenevalt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimisprojektile muutuda.

Planeeritud krundi juurdepääsutee on kavandatud Aardla tänavalt vastavalt OÜ Tinter Projekt poolt koostamisel oleva Ringtee tn eelprojektile. Planeeritud juurdepääsutee teenindab lisaks planeeritud krundile veel naaberkrunti Aardla 107. Juurdepääsutee on kavandatud ca 7 m laiune, pöörete sooritamiseks Aardla tänavale on planeeritud eraldi sõidurajad parem- ja vasakpöördeks. Jalakäijatele on kavandatud eraldi juurdepääsutee allee ja krundi Aardla 107 vahelisele alale. Hoonestusala ja parklate vahele planeeritud kergliiklusteed saab kasutada ka läbivaks liikumiseks paralleelselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteelega.

Kõik teed ja parkimisplatsid on planeeritud tolmuva kōvakattega, juurdepääsutee ohutussaare katteks kasutada munakivi.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Vähim parkimiskohtade arv krundil (esitatud tabelis 4) on arvatud vastavalt linnatänavate projekteerimismuutetule (EVS 843:2003): äärelinn. Krundil asuv parkla on planeeritud kasutamiseks vaid sõiduautodele ja kaubikutele.

**Tabel 4**

### Vähim parkimiskohtade arv krundil

<i>krundi aadress</i>	<i>suletud brutopind, parkimisnormatiiv</i>	<i>normeeritud vähim parkimiskohtade arv krundil</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
Pos 1	1200 m <sup>2</sup> , uus kauplus;	24	82
	4320 m <sup>2</sup> uus väikese külastajate arvuga asutus;	54	
	450 m <sup>2</sup> ladu	3	

Projekteerimisel arvestada nõudeid puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

## 2.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualale on koostatud kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine (Artes Terrae töö nr 55HI07). Ringtee 81 krunt on valdavalt heinamaa. Aardla 111 krundil on rohkelt haljastust. Juurdepääsuteed raamib kahepoolne pärna/vahtra allee. Lisaks kasvab krundil kuuski, lehiseid, kaski, pihlakaid, viljapuid jt.

Planeeringuga on esitatud likvideeritav, säilitatav ja planeeritud kõrghaljastus. Likvideeritavaks on märgitud hoone, parkla ja juurdepääsutee alla jäävad puud. Juurdepääsu alla jääv allee üks rida on planeeritud likvideerida, teine rida tuleb säilitada. Likvideeritavaks on märgitud krundi Riia 142 poolses küljes asuva kuuse allee osa mis jääb hoonestusala ja tehovõrkude alale. Likvideeritavate puude keskmine tervislik seisukord on 2,7 (tugevasti kahjustatud puu kuni nõrgestatud puu) ning haljastuslik väärtus 3,7 (oluline puu kuni väärtuslik puu). Säilitatavate puude keskmine tervislik seisukord on 3,5 (nõrgestatud puu kuni kergelt vigastatud puu) ning haljastuslik väärtus 3,9 (oluline puu kuni väärtuslik puu). Planeeringuga säilitatavad ja

likvideeritavad puud ning nende tervislik seisukord ja väärtushinnang vastavalt Artes Terrae tööle nr 55HI07 „Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine” on esitatud kaardil nr 4.

Uut kõrghaljastust on kavandatud parklate liigendamisel. Istutatavate puude istikud peavad olema vähemalt 3,5...4 m kõrgused, minimaalne tüve läbimõõt 1 m kõrguselt vähemalt 4...5 cm. Olemasolevate säilitatavate puude tüved tuleb ehitamise ajaks katta laudadega vältimaks võimalikke vigastusi.

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Uushaljastust võib istutada lisaks põhikaardil näidatule kogu planeeringu põhikaardil (kaart nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala (välja arvatud puurkaevu sanitaarkaitsevööndisse) ulatuses. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Koos hoone projektiga tuleb krundile koostada ka haljastusprojekt.

Planeeritud krundi Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaanteelega piirnevale krundipiirile tuleb rajada piire takistamiseks inimeste liikumist maanteele. Piired peavad olema avaustega ning kuni 1,5 m kõrged, materjalina kasutada puitu ja/või metalli. Keelatud on kerget tüüpi keevisvõrkaia rajamine.

Planeeringuala reljeef on kaldega Aardla tänava suunas. Krundi Ringtee 81 pinnakõrguste vahe on ca 2 meetrit, krundi Aardla 111 pinnakõrguste vahe on ca 2 meetrit, kokku planeeritud kruntide pinnakõrguste vahe on ca 4 m. Täpne krundi vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimisel.

## **2.10 Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1.

## **2.11 Tehnovõrgud ja rajatised**

### *2.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus*

Tehnovõrkudest läbivad planeeritud krunti gaasitoru, kõrgepingekaabel ja sidekaabel.

### *2.11.2 Veevarustus*

Planeeritud krundi naaberkrundil Aardla 111A asub AS'le Tartu Veevõrk kuuluv puurkaev (nr 2038) millel on 30 m suurune sanitaarkaitsevöönd. Sanitaarkaitsevöönd ulatub planeeritud kruntidele.

Planeeritud krundi veevarustus on lahendatud vastavalt AS'i Tartu veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/1166. Krundi pos 1 veevarustus on planeeritud AS'le Tartu Veevõrk kuuluvast veetorust Aardlal tänaval. Suurim arvutuslik veetarbimine on 13 m<sup>3</sup>/d.

Tuletõrje veevarustuse tagab planeeringualast ca 60 m kaugusel Aardla tänaval asuv olemasolev hüdrant.

### *2.11.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi*

Planeeritud krundi reo- ja sajuveevõrk on lahendatud vastavalt AS'i Tartu veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/1166. Krundi reovesi on planeeritud suunata krundil



asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonitorusse ( $\varnothing$  300 mm), mille eesvooluks on Aardla tänava kanalisatsioonitorustik. Vajaduse ilmnemisel tuleb krundil asuv olemasolev kanalisatsioonitoru rekonstrueerida. Suurim arvutuslik reoveekogus on 13 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala sajuvee eesvooluks on vastavalt Tartu linna sajuvee arengukavale Ringtee tn sajuvee kollektor. Planeeritud krundi sajuvee eesvooluks on planeeritud teisel pool Ringtee tänavat asuv ning Aardla-Ringtee ristmikul Ringtee kollektorisse DN1000 suubuv sajuveetorustik DN400. Planeeritud krundisiseselt parklatelt kogunev sajuvesi tuleb juhtida Ringtee tn alt läbi kuni olemasoleva sajuveetoruni. Enne krundilt väljumist tuleb sajuvesi puhastada õli- ja liivapüüduris. Planeeringus on kavandatud vastavalt Tartu linna üldplaneerinule perspektiivne sajuveetoru ka Aardla tänavale.

#### *2.11.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus*

Planeeritud krundi läbib kõrgepinge maakaabel, mille peale on planeeritud hoonestusala. Juhul kui elektrikaablile kavatsetakse ehitada tuleb see ümber tõsta planeeringus esitatud kohale (vt kaart nr 6 *Tehnovõrgud*).

Krundi pos 1 elektrivarustus on planeeritud Aardla tänaval asuvast liitumiskilbist, mille toide on planeeritud Instituudi alajaamast (vaata lisaks kaart 3). Planeeritud suurim arvutuslik elektrivõimsus on 305 kW.

Aardla tänaval asuv tänavavalgustus on planeeringuala piirides kavandatud säilitada. Krundisisesene valgustus, juurdepääsutee ja parklate valgustus tuleb lahendada krundisiseselt projekteerimise käigus. Planeeringus on esitatud orienteeruvad valgustite asukohad.

#### *2.11.5 Gaasi- ja soojavarustus*

Krundi läbib gaasitoru, mille peale on planeeritud hoonestusala. Juhul kui toru peale kavatsetakse ehitada tuleb see ümber tõsta planeeringus esitatud kohale (vt kaart nr 6 *Tehnovõrgud*).

Tartu linna üldplaneeringu järgi ei ole planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana. Krundi küttevõimsust võib lahendada nii kohaliku kui kaugkütte baasil. Gaasitoru ühendus on planeeritud krundi läbivast gaasitorust. Kaugküttetoru ühendus on planeeritud naaberkrundil Riia 142 asuvast kaugküttetorust. Planeeritud suurim arvutuslik küttevõimsus on ca 540 kW.

#### *2.11.6 Telekommunikatsioonivarustus*

Krundi telekommunikatsioonivarustus on planeeritud Aardla tänaval asuvast telekommunikatsioonikanalisatsioonist.

#### *2.11.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel*

Tabelis 5 on esitatud planeeringulahenduse elluviimiseks kavandatud tehnovõrgud.

Tabel 5

<b>Tehnovõrkude koondtabel</b>		
<i>tehnovõrguliin</i>	<i>pikkus tänava maa-alal(m)</i>	<i>kogupikkus (m)</i>
Kõrgepinge elektriakaabel	0	85
Madalpinge elektriakaabel	100	165
Välisvalgustuse elektriakaabel	0	240
Telekommunikatsioon	10	70
Veetoru	30	95
Kanalisatsioonitoru	0	10
Gaasitoru	0	60
Sajuveetoru	50	185
Soojatoru	0	85

## 2.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Soovitavad prügikonteinerite asukohad on esitatud põhikaardil (kaart nr 4). Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Kuna kavandatav hoone jääb suure liikluskoormusega põhimaantee kaitsevööndisse tuleb hoone projekteerimisel arvestada võimaliku ülenormatiivse liiklusrõhuga. Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuursete ja tehniliste võtetega ette näha leevendavaid meetmeid tagamaks sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 kehtestatud normmüratasemed.

Planeeritud krundile ulatub veehaarde sanitaarkaitseala, mille ulatuses on vastavalt veeseadusele majandustegevus keelatud ja veehaarderajatiste teenindamine; metsa hooldamine; heintaimede niitmine ja veeseire.

## 2.13 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Krunti läbiv kergliiklustee on kavandatud avalikult kasutatavaks, selleks tuleb seda vastavad servituudid. Krundi pos 1 juurdepääsule tuleb seda servituut krundi Aardla 107 kasuks.

Krunti läbivale gaasitorule, elektriakablile ja sidekaablile tuleb seada isikliku kasutusõiguse leping tehnoõrgu valdaja kasuks.

## 2.14 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (videovalve);

- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### **2.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### **2.16 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindava vajaliku juurdepääsutee koos ristmikuga Aardla tänavale, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Planeeritud krundile kavandatava hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeritud krundi Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee poolsele küljele piirde väljaehitamine, Aardla tänava ümberehituse ja juurdepääsu väljaehitamine ning hoone alla jäävate tehnovõrkude (gaasitoru, kõrgepingekaabel) ümbertõstmine. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

**B KAARDID**

---

<b>1</b>	<b>Situatsiooni skeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>3</b>	<b>Linnaehituslikud seosed</b>	<b>M 1:2000</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringu põhikaart</b>	<b>M 1:500</b>
<b>5</b>	<b>Planeeritud maakasutus</b>	<b>M 1:500</b>
<b>6</b>	<b>Tehnovõrgud</b>	<b>M 1:500</b>
<b>7</b>	<b>Kavandatava hoone arhitektuurne eskiis</b>	

## Kavandatava hoone arhitektuurne eskiis



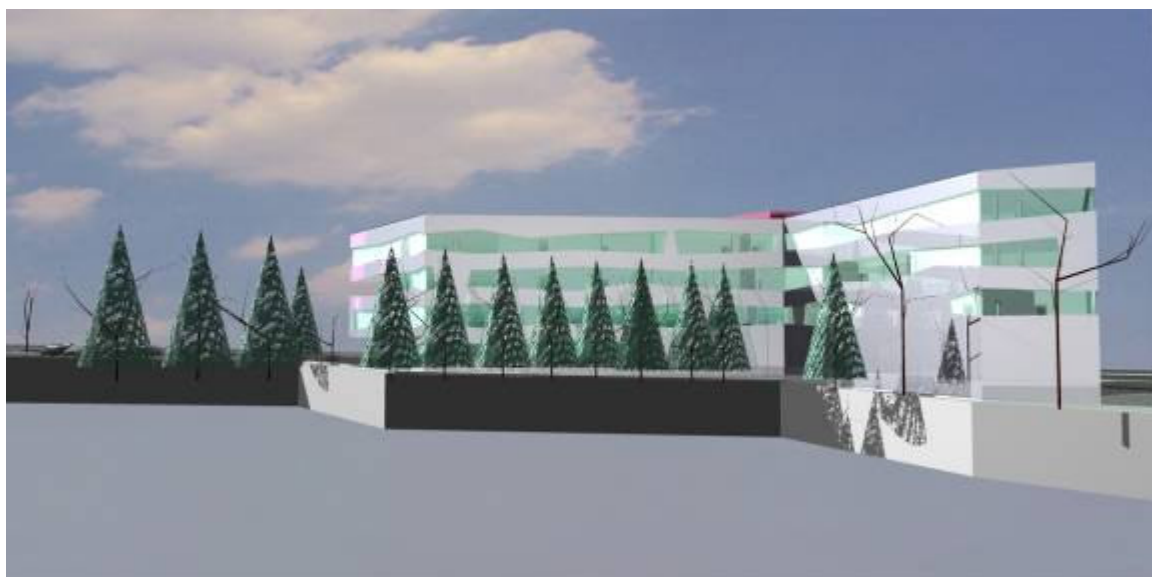
Vaade Ringtee tänava poolt



Vaade Ringtee tänava ja Aardla tn ristmiku poolt



Vaade Ringtee tänava ja Riia tn ristmiku poolt



Vaade Riia 142 krundi poolt

## C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

### 1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakond Mati Raamat 28.08.07: kaart 4 Planeeringu põhikaart.
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond linnaarhitekt Tiit Sild 5.09.07: kaart 4 Planeeringu põhikaart.
- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo juhataja Margo Lempu 8.07.09 nr 1-30: kaart 4 Planeeringu põhikaart; viseeritud lk 8.
- Maanteeameti planeeringute osakonna juhataja Tõnis Tagger 18.06.2009: eraldi kirjaga nr 3.1-2/09-00014/090.
- Lõuna Regionaalne maanteeamet, direktori asetäitja Janar Taal 01.07.2009: eraldi kirjaga nr 7.4/1138.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivinspektor Enn Kitsnik 01.06.09 nr 4270 eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
- Elion Ettevõtted AS, sideliiniinsener Valdur Lints 02.06.09: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- AS Eraküte, hr Raadam 16.06.09 nr 813: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.
- ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna arendusjuht Peeter Pindma 16.06.09 nr 317: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel* tingimus: Planeeringu realiseerimise eelduseks on lahkvoolse sadeveetoru olemasolu kuni Emajõeni.
- ASi Eesti Gaas projektijuht Andrus Mulla 01.06.09 nr 652: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: eraldi 21.08.06 kirjaga nr 6-3/451.

## **2 Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht**



### 3 Koostöö planeeringu koostamisel

KOOSKÖLASTATUD 1270/2009  
 OÜ Jämsu veevõrk Tartu piirkond  
 01.06.09  
 TINGIMUSTEL: Eesprojektil  
 12 osakondade täiendamiseks.

Enn Kitsnik  
 juhtivspetsialist  
 Tartu piirkond

EG Vörguteenus  
 KOOSKÖLASTATUD

Nr. 652/01 : 16.06.2009 a.

nimi: P. Mallo allkirj: 



ÜLE VAADATUD

"02" 06 .....2009 a.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

VALDUR LINTS  
 Elion Ettevõtte AS  
 sideliininsener



AS-i Tartu Veevõrk poolt  
 ÜLE VAADATUD

"15" 06 .....2009 a. nr. 317

Planeeringu realiseerimise  
 eeldingimused on lehtveelise  
 rad-nuseelise olumisele  
 kuni Enajõeni

 (P. Põdus)

## 4 Maanteeameti kooskõlastus

saadud 25.06.2009  
67/2009



### MAANTEEAMET

Hr. Tanel Breede  
Artes Terrae OÜ  
Puiestee 78  
51008 Tartu

Teie: 28.05.2009 nr. Nr. 74

Meie: 18.06.2009 nr. 31-2/09-00014/090

#### Tartu Ringtee 81 ja Aardla 111 detailplaneeringu kooskõlastuse uuendamine

Maanteeamet kooskõlastab Tartu Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu Artes Terrae OÜ töö nr. 05DP87.

Detailplaneering kooskõlastada Lõuna Teedekeskusega.

Esitada töö Maanteeametile CD-kandjal, joonised dwg formaadis.

Lugupidamisega

Tõnis Tagger  
Planeeringute osakonna juhataja

Koopia: Tartu Linnavalitsus, Lõuna Teedekeskus

Peeter Krusten 6119377

Pärnu mnt. 463a  
10916  
TALLINN

telefon: 611 9300  
faks: 611 9360  
e-post: info@mnt.ee

**5 Lõuna Regionaalne maanteeamet - kooskõlastus****LÕUNA REGIONAALNE MAANTEEMET**

Hr Tanel Breede  
Artes Terrae OÜ  
Puiestee 78  
51008 Tartu

Teie	26.06.2009	nr.	91
Meie	01.07.2009	nr.	7.4/1138

Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu kooskõlastuse uuendamine

Lõuna Regionaalne Maanteeamet kooskõlastab Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu (töö nr 05DP87) põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ääres 186 km-l.

Lugupidamisega

Janar Taal  
Direktori asetäitja

Aare Lepik  
740 8104

Veski 23  
51005 TARTU  
Registrikood 70001627

Telefon 740 8100  
Faks 740 8102  
E-post : info@louna.mnt.ee

## 6 AS Eesti Gaas kooskõlastus



Artes Terrae OÜ  
Akadeemia 4  
Tartu 51003

Meie: 21.08.2006. nr 6-3/451

Tartu linnas Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringust

AS Eesti Gaas nõustub põhimõtteliselt torustiku ümberpaigaldusega kinnistul 79505:003:0002 alljärgnevatel tingimustel:

1. Torustiku ümberpaigaldus projekteerida vastavalt Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele
2. Ümberpaigalduse töösse lülitamine näha projektis ette ja viia läbi AS Eesti Gaas ettevõttes kasutatava Ravetti-tehnoloogia abil teistele klientidele gaasivarustust katkestamata kütteperioodivälisel ajal
3. Ümberpaigalduse projekteerimise, ehitustoimingud, -uuringud, katsed, tehnilise järelevalve ja kooskõlastused kinnistute omanike ja kohaliku omavalitsusega korraldab ja vastavad kulud kannab ümberpaigalduse algataja. Ümberpaigaldatud torustik jääb AS Eesti Gaas omandiks
4. Kui ehitusuuringute tulemused seda toetavad, tuleb detailplaneeringualast väljaspool asuv Lõunakeskuse harutorustik samuti lülitada ümberviigu külge
5. Ehitusuuringualasid ja uuringu vajadust selgitavad käesoleva kirja lisad 1 ja 2
6. Torustiku ümberpaigalduse ehitamise ja käikulaskmise ajal teostab objektil AS Eesti Gaas poolset omanikujärelevalvet AS EG Võrguteenus volitatud töötaja
7. Käesolev kiri ei kehti ümberpaigalduse tööprojekti lähteülesandena. Tööprojekti koostamiseks väljastab AS Eesti Gaas täiendava lähteülesande.

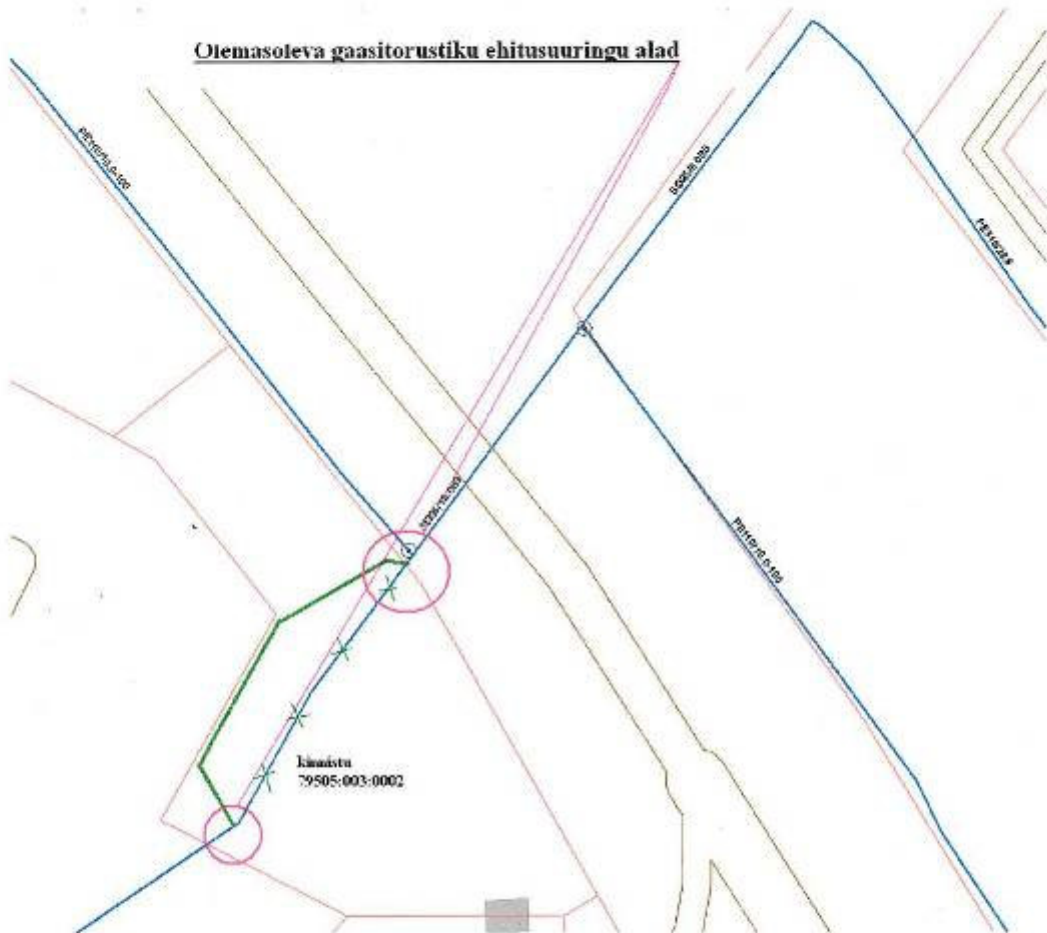
Lugupidamisega

Andrus Mulla  
projektijuht

**AS Eesti Gaas**  
Ärregistrikood 10178905  
Lõviala 9, 10118 Tallinn, Eesti Vabariik  
tel: +372-6-303003 faks +372-6-313884  
Arveldusarve 221001121262 Hansapangas, kood 767  
e-mail: info@gaas.ee



Kirja 21.08.2006. nr 6-3/451 Lisa nr.1



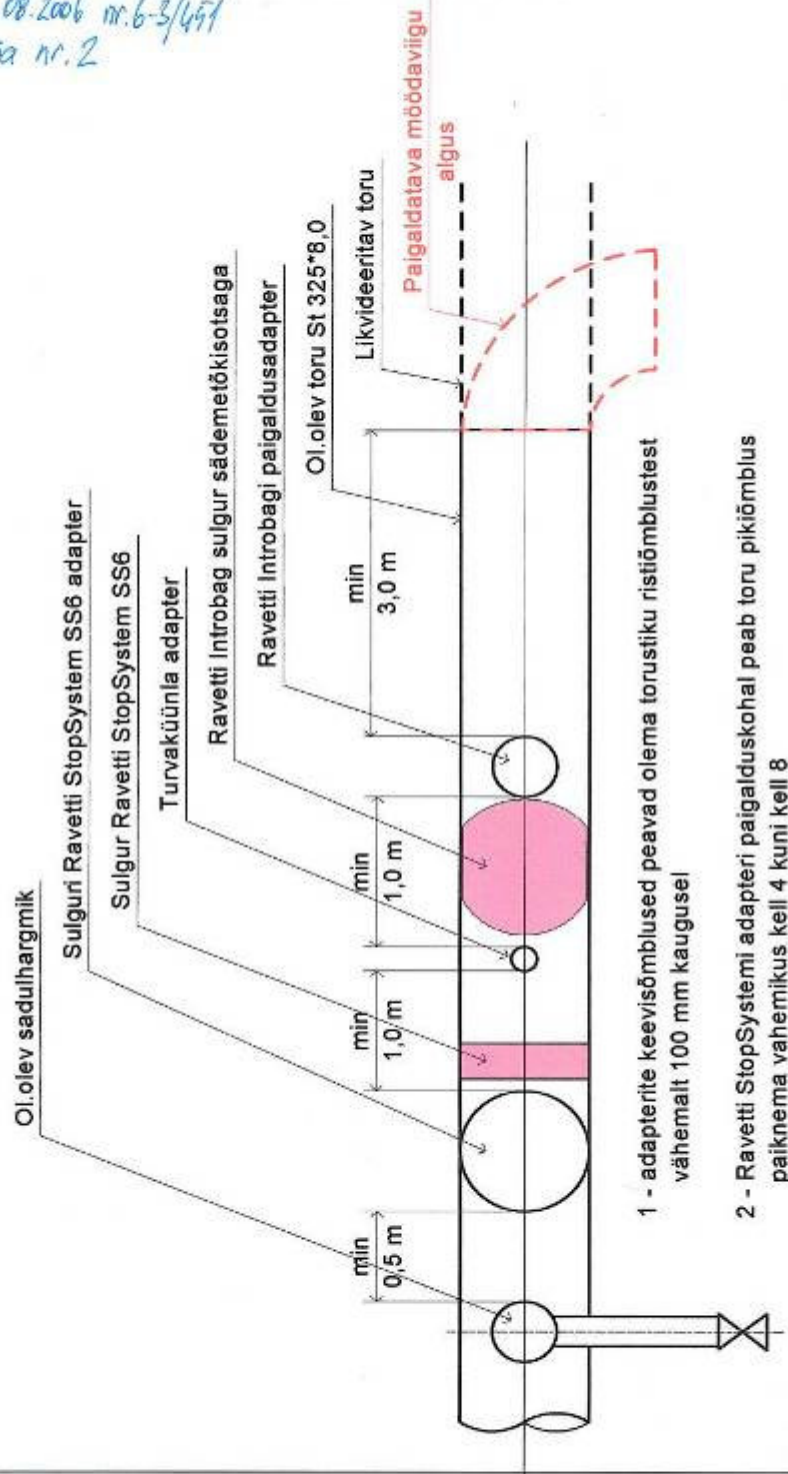
**AS Eesti Gaas**  
Ärregistrikood 10178905  
Liivalaia 9, 10118 Tallinn, Eesti Vabariik  
tel: +372-6-303003 faks +372-6-313884  
Arveldusarve 221001121262 Hansapangas, kood 767  
e-mail: info@gas.ee



Kirja 21.08.2006 nr.6-3/451  
Lisa nr.2

**EESTI GAAS**  
AKTSIASELTS "EESTI GAAS"

**Ringtee tn 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu lisa 2:  
B-kat. gaasitorustiku ümberpaigaldust selgitav skeem**



**AS Eesti Gaas**  
Äreregistrikood 10178905  
Lüvalaia 9, 10118 Tallinn, Eesti Vabariik  
tel: +372-6-303003 faks +372-6-313884  
Arveldusarve 221001121262 Hansapangas, kood 767  
e-mail: info@gaas.ee