



AS K&H, Turu 45 D, 50106 Tartu, reg nr 10241710

Tel: 730 8100; e-post: kh@askh.ee

Töö nr: 1840DP09

Arhiivi nr: A – 1840

Tellija: OÜ Tähering

Asukoht: Tartu linn

# RINGTEE TN 12 KRUNDI DETAILPLANEERING

## Tekst ja joonised

Projektbüroo juhataja	Olev Saago	.....
Projektijuht	Heiki Kalberg	.....
Maastikuarhitekt-planeerija	Karin Bachmann	.....
Tellija	Heiki Pendarov	.....



## Sisukord

1.	<i>Sissejuhatus</i>	3
2.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	3
3.	<i>Detailplaneeringu planeerimissetpanek</i>	3
<b>3.1.</b>	<b>Alusplaan</b>	<b>3</b>
<b>3.2.</b>	<b>Olemaoleva olukorra iseloomustus</b>	<b>3</b>
<b>3.3.</b>	<b>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>4</b>
<b>3.4.</b>	<b>Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus</b>	<b>4</b>
<b>3.5.</b>	<b>Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele</b>	<b>5</b>
<b>3.6.</b>	<b>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</b>	<b>6</b>
<b>3.7.</b>	<b>Haljastus ja heakord</b>	<b>7</b>
<b>3.8.</b>	<b>Ehitistevahelised kujad</b>	<b>8</b>
<b>3.9.</b>	<b>Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad</b>	<b>9</b>
3.9.1.	Ringtee tänava osa	9
3.9.2.	Veevarustus	9
3.9.3.	Reoveekanaliseerimine	9
3.9.4.	Sademeveekanaliseerimine	10
3.9.5.	Küte	10
3.9.6.	Elektrivarustus	11
3.9.7.	Telekommunikatsioon	11
3.9.8.	Välisvalgustus	11
<b>3.10.</b>	<b>Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks</b>	<b>12</b>
<b>3.11.</b>	<b>Servituutide vajadus, muudest seadustest tulenevad kitsendused</b>	<b>12</b>
<b>3.12.</b>	<b>Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</b>	<b>12</b>
<b>3.13.</b>	<b>Planeeringu rakendumine</b>	<b>13</b>
4.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)</i>	14
5.	<i>Kooskõlastused</i>	15
6.	<i>Joonised</i>	16

## 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu tellijaks on OÜ Tähering, alaks on Tartu linnas Ringtee 12 krunt. Planeeringuala suuruseks on ca 1,5 ha. Planeeringu eesmärkideks on:

- hoonestusalale ehitusõiguse määramine;
- tehnovõrkudega ühendamise määramine;
- liikluskorralduse ja krundisisese parkimise korraldamine.

## 2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 17. veebruari 2009. a korraldus nr 170: Ringtee tn 12 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu linna üldplaneering (vastu võetud Tartu linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125);
- Tartu linna ehitusmäärus (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrusega nr 40).

## 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

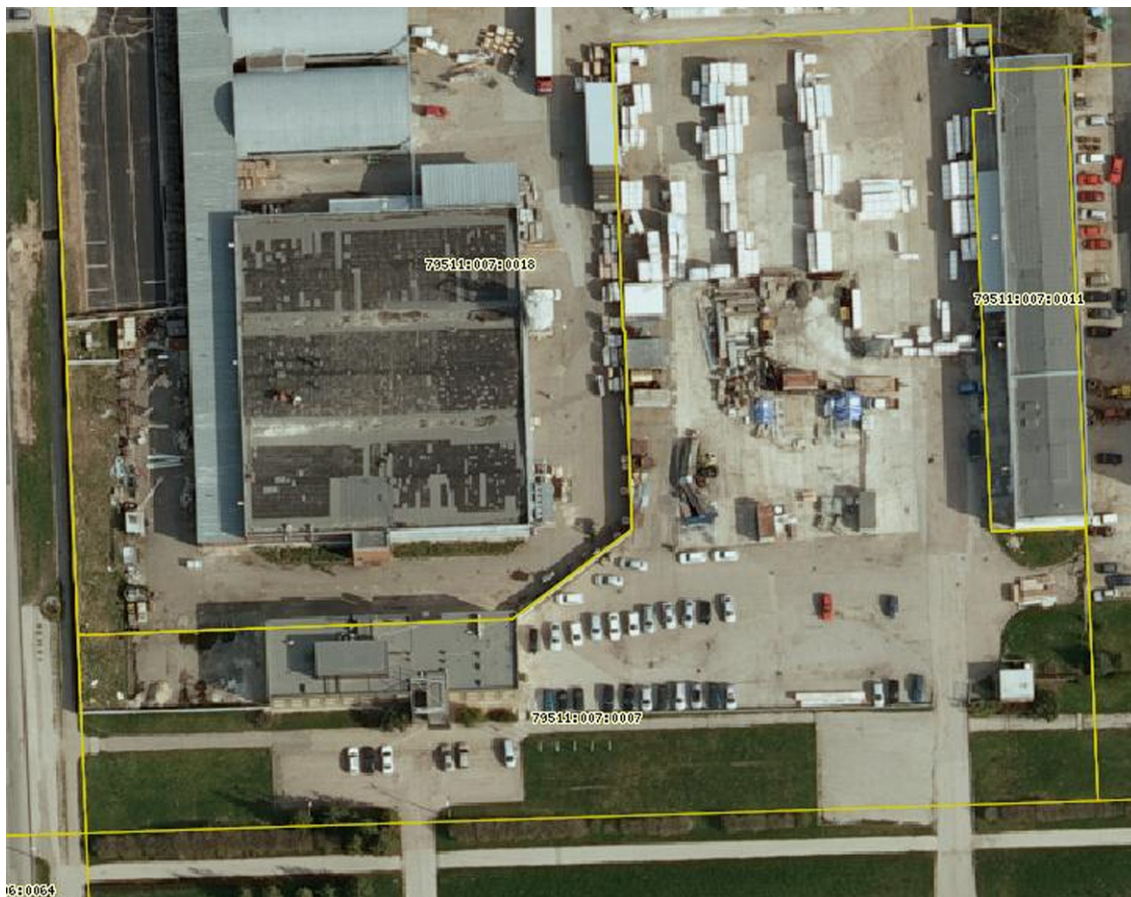
### 3.1. Alusplaan

Ringtee tn 12 krundi planeeringu alusplaaniks on võetud 2009. aasta juunis AS K&H poolt teostatud geodeetilise alusplaani mõõdistamine (töö nr 09G5440) täpsusastmega M 1:500.

### 3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asub hetkel kaks hoonet – 2 põhikorrusega büroohoone (+ tehniline ja keldrikorrus) ja väike 1-korruseline väravavalvuri hoone. Hoovil paikneb hulgaliselt väiksemaid varjualuseid, kus ladustatakse puitmaterjale (vt Skeem nr 1). Naaberkrunt Ringtee tn 12a kasutab planeeritavad krundi vastavalt kokkulepetele oma kinnistule juurdepääsuks ja parkimiseks.

Ringtee tn 12-le on juurdepääs Ringtee tänavalt ja jalakäijatele ka Tähe tänavalt.



Skeem nr 1: olemasolev olukord Ringtee tn 12 krundil

Olemasolev maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1  
Olemasolevate kinnistute pindalad, sihtotstarbed ja hoonete arv

Kinnistu nimetus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Hoonete arv
Ringtee 12	12368	25% Ärimaa 75% Tootmismaa	2

### ***3.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

Planeeringuala asub Ropka tööstusrajoonis, Tähe ja Ringtee tänavate ristumiskohas. Ümbritsevatel kruntidel käib äri- või tootmistegevus, leidub ka büroohooneid. Lähedal asuvad toidukauplus, söökla, pagar, bensiinijaam. Kogu piirkonna toimimisskeem läheb kokku kehtiva üldplaneerinuga (väike- ja äriettevõtete maa).

### ***3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus***

Olemasolev ja planeeritud maakasutus on vastavalt tabelile 2.

Maakasutuse bilansi koondtabel

Tabel 2

Kinnistu nimetus	Olemasolev krundipindala	Planeeritud pindala	krundi	Olemasolev maakasutuse sihtotstarve	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve
Ringtee 12	12368 m <sup>2</sup>	-		25% Ärimaa 75% Tootmismaa	-
Ringtee 12	-	11364 m <sup>2</sup>		-	25% Ärimaa 75% Tootmismaa
Pos 1	-	1004 m <sup>2</sup>		-	25% Ärimaa 75% Tootmismaa

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala. Krundi ehitusõigus on esitatud põhikaardil ehitusõiguse tabelis, nimetatud tabelis on määratud osadel juhtudel täiendava nõudena veel hoone suurim lubatud korruselisus.

Kruntide ehitusõigus

Tabel 3

Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus/korruselisus
Ringtee 12	11364 m <sup>2</sup>	25% Ärimaa 75% Tootmismaa	A – 400 m <sup>2</sup> B – 584 m <sup>2</sup> C – 800 m <sup>2</sup> D – 1038 m <sup>2</sup>	6	A – 22/6 B – olol C – 10/3 D – 10
Pos 1	1004 m <sup>2</sup>	25% Ärimaa 75% Tootmismaa	E – 478 m <sup>2</sup>	1	E – 10/3

### 3.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringuga on kavandatud kuni 7 äri – ja tootmisfunktsiooniga hoonet suurima lubatud ehitusaluse pindalaga vahemikus 400 – 1038 m<sup>2</sup> (planeeritud hoonestusalad on veidi suuremad, et saaks hoonete paigutamist vabamalt valida). Vastavalt lähtetingimustele on Tähe tänava poolse hoonemahu kaugus sõidutee servast mitte vähem kui 20 meetrit. Kohustuslikud ehitusjooned on näidatud joonisel (Tähe tänava poolsest krundipiirist 10,3 m ja Ringtee tänava poolsest krundipiirist 20,5 m).

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalasse võib ehitada ka rajatisi ja istutada puid. Hoonestusaladel A, B, C, E peab arhitektuur olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada kvaliteetseid materjale. Katusekattematerjalina võib kasutada plekkmaterjali, rullmaterjali. Hoone A kõige alumisele (esimesele) korrusele kavandatud parkla ei tohi Ringtee tänava poolses fassaadis majaesises tasapinnas domineerida. Visuaalselt peab

hoone A teine ehk Tähe tänava tasapinna korrus olema linnaruumi avanev, seega on seal lubatud vaid osaline parkimine, ülejäänud korruseosa peab olema muul viisil kasutatava funktsiooniga (büroo, kauplus vms). Praegune parkimislahendus, kus Tähe tänava tasapinnas olevast korrusest pool on parkimiseks ja ülejäänud büroo- või kaupluse tarbeks, toetab visuaalse linnaruumi avanemise nõuet selliselt, et kuna mainitud korrus ei ole vaid parkla tarbeks, seab see nõuded ka hoone fassaadile (ei ole võimalik kasutada ainult läbipaistmatuid materjale – nõuded inimeste töökeskkonnale jne). Hoonesse minejaid-tulijaid on rohkem, mitmekesisemaid ning tihedamalt kui see ehk toimuks monofunktsionaalse parkimiskorruse korral. Seega on hoone tihedamalt linnaruumiga seotud, olles vajalik ja käidav terve tööpäeva jooksul.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" järgnevad:

- büroo- ja administratiivhooned (12200);
- jaekaubandushooned (12310);
- teenindushooned (12330);
- hulgikaubandushooned (12320);
- hoidlad ja laohooned, välja arvatud põllumajanduslikud laohooned (12710).

Kuna hoone A näol on tegemist linna olulise magistraali ääres asetseva 6-korruselise tugevalt keskkonda mõjutava hoonega, tuleb selle projekteerimise eelselt korraldada arhitektuurikonkurss parima lahenduse saamiseks.

### **3.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs kruntidele sõidukitega on Ringtee tänavalt. Planeeringu koostamise ajal toimub Ringtee tänava projekteerimine. Põhijoonisel on esitatud liikluslahendus Ringtee tänava koostatava projekti järgi. Kuni projekti realiseerumiseni säilib seni olemasolev liikluskorraldus Ringtee tänava osas. Täiendavalt on planeeritud sõidukitele juurdepääs Tähe tänavalt A-hoonestusala hoonesisese parkla teisele korrusele. Jalakäijate juurdepääs Tähe tänavalt tuleb rekonstrueerida, Ringtee tänavalt on ette nähtud kaks täiendavat eraldiseisvat jalakäijate juurdepääsu.

Osa parkimist on lahendatud kavandatava parkimismaja mahus, ülejäänud kinnistu sees. Väliparkla tuleb liigendada kõrghaljastusega.

Kruntide planeeritud sõidutee pinnakatteks ning parkimiskohtade aluseks võib olla asfalt või betoon- ja/või graniitkivi, jalakäijate- ja kergliiklusteede katteks betoon- ja/või graniitkivi.

Autode parkimiskohti on hoonestusaladele A, B, C ja E jaoks planeeritud kokku 110. Planeeringu koostamise ajal on tõenäoline nimetatud hoonete brutopind 5698 m<sup>2</sup>. Osa hoonete korrustest on kavandatud tehnoloogiliseks otstarbeks või parkimiseks (A-hoones 12 parkimiskohta hoone esimesel ja 8 kohta teisel korrusel). A-, B-, C- ja E-

hoonestusaladel tuleb ehitamisel tagada parkimismnormatiiv 1/50 kasutatava büroo- ja kaubanduspinna kohta, praeguse arvutusega võrreldes puudu olevad kohad tuleb A-, B- ja D-hoonetele tagada D-hoonestusalal ehk siis tuleb sõltuvalt täisehitusest kavandada D-alale parkimiskohad vastavalt normile 1/150 krundi piires nii, et on tagatud kõigi hoonestusalade parkimismnormatiiv. Pos 1 parkimiskohtade tagamiseks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus Ringtee 12 krundile. Ringtee 12A krundi parkimiskohad tuleb tagada teede servituudiala sees Ringtee 12A krundi poolisel küljel.

Jalgrattaparkla tuleb rajada iga hoone juurde arvestusega, et 400 m<sup>2</sup> brutopinna kohta on vähemalt üks jalgratta parkimiskoht, iga hoone juures peab olema minimaalselt kaks jalgratta parkimiskohta. Kõigi hoonete projekteerimisel tuleb tagada ka vastav jalgratta parkimiskohtade arv. Jalgratta parkimiskohad peavad paiknema sissekäigu lähedal ja olema hästi tähistatud ning nähtavad. Parklates peab olema võimalus lukustada jalgratta raam hoidiku külge. Jalgrattaparkla tuleb eraldada autoparklast füüsilise tõkkega (eraldusriba, piire, pinnasvall, poom, postid jne) ning see peab olema hästi valgustatud vähendamaks vargusi.

Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale põhikaardil näidatud krundisisesele kõvakattega alale ja ka hoonestusalasse.

### 3.7. Haljastus ja heakord

Parkla tuleb liigendada puudega, soovitatavad liigid on harilik pihlakas, pooppuu, harilik pärn.

Krundil tuleb tagada 10% ulatuses kõrghaljastusega ala. Planeeritud alal on kaks krundi (Pos 1), millest ühel on ta väiksuse tõttu võimatu 10%-haljastuse nõuet täita.

**Tabel 4**

Parkimiskohtade arvutus

Hoonestusala	Parkimismnormatiiv	Parkimiskohtade arv
A	1/50	30
B	1/50	35
C	1/50	32
E	1/50	17
Ringtee 12A	1/150	7
KOKKU		121



Seega on haljastus arvatud kogu planeeringuala peale kokku ja lahendatud krundil Ringtee 12. Planeeritud ala suuruselt (12368 m<sup>2</sup>) on kohustusliku kõrghaljastatud ala suurus 1237 m<sup>2</sup>.

Kuna suur osa planeeringualast jääb varjualuste tarbeks (D-hoonestusala), on kõrghaljastus mõistlik selle suurema alaga siduda, et haljastus oleks krundi kasutatav osa, mitte äärtesse surutud "ülejäanu". Alljärgnevad kaks skeemi on võimalikud näited, kuidas saaks varjualuseid ja kõrghaljastus omavahel kombineerides teistsuguseid, kasutajasõbralikke struktuure.



Skeem nr 2

Skeem nr 3

Kavandatava uue tänava haljastus lahendatakse täpselt projektiga. Joonistel on näidatud alleede põhimõttelised asukohad.

### 3.8. Ehitistevahelised kujad

Minimaalne lubatud tulepüsisusklass on TP2, hoone tulepüsisusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Lubatud on projekteerida ja ehitada ka kõrgema tulepüsisusklassi nõuetele vastavaid hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### **3.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

#### **3.9.1. Ringtee tänava osa**

Planeeringu koostamise ajal käib ka nn Idaringtee (planeeringualaga piirnev Ringtee tänav) projekteerimine. Planeeringuala piir on Ringtee 12 krundi ja tänavamaa piir. Seetõttu võib Idaringtee projekt täpsustada/muuta planeeringust erinevalt piki tänavat paiknevaid tehnovõrguliinid. Projekteerimisel on lubatud täpsustada/muuta krundi liitumiskohtasid koostöös võrguvaldajaga.

#### **3.9.2. Veevarustus**

Planeeringu koostamise ajal läbib Ringtee 12 krundi lääne-ida suunaliselt veetorustik, mis saab toite Tähe tänavalt (läbi Tähe 116d krundi) ja mille kaudu saavad vett ka piirkonna Turu tn poolsed krundid (läbi Ringtee 26 krundi). Lisaks on krundi põhjapoolsel küljel üks mittekasutuses olev veetoru.

Planeeringuala läbib veetoru tuleb Ringtee 12 krundi piires likvideerida. Uus veeühendus tuleb teha Ringtee tänava veetorustikust Ringtee 37a krundi eest. Ringtee 26 ja krundile on planeeritud uus veeühendus kavandatavast Ringtee tänava veetorustikust, et poleks tarvis läbida Tähe 116 d krundi. Olemasolevat veetorustikku ei tohi enne lahti ühendada, kui on valminud uus veetorustik. Krundi põhjaküljes olev mittekasutatav veetoru on planeeritud likvideerida. Ringtee 12 olemasolevale ja planeeritud hoonetele ning Pos 1 planeeritud hoonele on planeeritud uus veetorustik. Igal krundil võib olla ainult üks liitumispunkt.

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas on neli tuletõrje hüdranti. Üks hüdrant tuleb krundil Pos 1 likvideerida ning selle asemele tuleb krundile Ringtee 12 ehitada uus hüdrant.

Veetorustiku projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused piirkonnas ühisveevärki valdavalt ettevõttelt.

#### **3.9.3. Reoveekanaliseerimine**

Planeeringu koostamise ajal läbib Ringtee 12 krundi lääne-ida suunaliselt reoveekanaliseerimise torustik, mis juhib vett Tähe 116d krundilt, kaasates ka Ringtee 12 reovee, Ringtee 26 krundile.

Eelpool nimetatud toru on planeeritud Ringtee 12 krundi piires likvideerida. Läbilõike kohast tuleb reovesi juhtida läbi Ringtee 12 krundi parkla, kaasates ka Ringtee 12 ja Pos 1 hoonete reovee, Ringtee 37a krundi ees olevasse joonisel näidatud reoveekaevu. Olemasolevat reoveetorustikku ei tohi enne lahti ühendada, kui on valminud uus reoveetorustik.

Reoveetorustiku projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused piirkonnas ühiskanalisatsiooni valdavalt ettevõttelt.

#### **3.9.4. Sademeveekanalisisatsioon**

Planeeringu koostamise ajal läbib Ringtee 12 krundi lääne-ida suunaliselt sademeveekanalisisatsiooni torustik, mis juhib vett Tähe 116d krundilt, kaasates ka Ringtee 12 sademevee, Ringtee 26 krundile.

Eelpool nimetatud toru on planeeritud Ringtee 12 krundi piires likvideerida. Läbilõike kohast tuleb sademevesi juhtida läbi Ringtee 12 krundi parkla, Ringtee 37a krundi ees olevasse joonisel näidatud sademeveekaevu. Olemasolevat sademeveetorustikku ei tohi enne lahti ühendada, kui on valminud uus sademeveetorustik. Ringtee 12 ja Pos 1 kruntidele on planeeritud parkimisaladele uus sademeveetorustik. Üle kümnekohalistest parklatest tulev sademevesi tuleb enne suubumist läbivoolavasse sademeveetorustikku juhtida läbi Ringtee 12 krundile planeeritud õli-liivapüüduuri. Katustelt ja Tähe 116d krundilt tulevat sademevett pole vaja juhtida läbi õli-liivapüüduuri.

Sademeveetorustiku projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused piirkonnas sademeveekanalisisatsiooni valdavalt ettevõttelt.

#### **3.9.5. Küte**

Ringtee 12 krundil on gaasiküte. Ringtee 12 krundi läbib Tähe 116d krundilt tulev soojatorustik, mille kaudu juhatakse soojust Ringtee 12 a krundile ning sealt edasi muudele kruntidele. Nimetatud soojatoru on planeeritud säilitada kuni Ringtee tänava soojatoru välja ehitamiseni.

Olemasolev gaasiküte on planeeritud likvideerida, kui ehitatakse välja uus kaugküttetorustik. Kõigile planeeritud hoonetele ja olemasolevale hoonele tuleb rajada kaugküte. Kaugkütte võib ühendada Ringtee 12 krundi läbiva toru kaudu. Igal krundil võib olla üks liitumispunkt. Ringtee tänava kaugkütte torustiku välja ehitamisel tuleb kruntidesisene mittevajalik kaugküttetorustiku osa sulgeda ning kaugküte ümber ühendada Ringtee tänava torustikku.

Kui planeeringu elluviimist alustatakse hoonestusalast A, on võimalik kütteühendus selle hoone tarbeks saada Tähe tn olemasolevast torustikust (kui pole Ringtee tn torustikku) ja teha liitumine Tähe tn poolses osas.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtjalt.

### **3.9.6. Elektrivarustus**

Planeeringu koostamise ajal saadakse voolu Tähe 116d krundilt.

Ringtee 12 krundile tuleb rajada avalikes huvides kasutatava tehnorajatisena uus alajaam, mille olemasolu krundil on maaomaniku jaoks talumiskohustusena.

Ringtee 12 krundi ja Pos 1 krundi elektrivarustus tuleb ehitada nimetatud alajaamast madalpingekaablitega. Ringtee 12 krundi liitumiskilp tuleb panna alajaama seinale või vahetusse naabrusesse, Pos 1 liitumiskilp tuleb panna krundi piirile. Arvutuslik peakaitse suurus on Ringtee 12 krundi puhul 3x320 A, Pos 1 puhul 3x64 A. Reaalne liitumisvõimsus võib erineda peakaitse suuruselt.

Elektrivarustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt.

### **3.9.7. Telekommunikatsioon**

Planeeringu koostamise ajal läbib Ringtee 12 krundi lääne-ida suunaliselt telekommunikatsiooniliin, mis ühendab omavahel Tähe 116d krundi, Ringtee 12 krundi ja Ringtee 26 krundi.

Telekommunikatsiooniliin on planeeritud Ringtee tänavale avalikule tänava maale. Ringtee tänavalt tuleb teha ühendused kruntide ja hoonestusalade ühendamiseks. Hoonetesse tuleb ette näha ruumid telekommunikatsiooniseadmete paigaldamiseks.

### **3.9.8. Välisvalgustus**

Ringtee tänava kergliiklus- ja sõiduteede valgustus tuleb lahendada Idaringtee projektiga. Tähe tänava välisvalgustust ei ole planeeritud muuta.

Kruntidel tuleb tagada nõuetekohane välisvalgustus, krundisiseste kaablite ja valgustite asukoht tuleb määrata ehitusprojektiga lähtuvalt parklate ja hoonestuse täpsest paigutusest. Krundisisene välisvalgustus peab toite saama vastavalt krundilt.

### **3.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks**

Ringtee 12 krundile tuleb paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks ja peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

Krundile ei ole lubatud kavandada tootmistegevusi, mis tekitavad ülenormatiivset keskkonnamõju.

### **3.11. Servituutide vajadus, muudest seadustest tulenevad kitsendused**

Olemasolevad ja planeeritud talumiskohustused ja servituudid on vastavalt tabelile 5.

Tabel 5

#### **Servituudid ja talumiskohustus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi või talumiskohustuse sisu</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ talumiskohustuse v isikliku servituudi õigustatud isik</i>
Ringtee 12	Ringtee 12A igakordne omanik võib Ringtee 12 krundi kasutada kitsenduste kaardil näidatud ulatuses oma kinnistule juurdepääsuks ja parkimiseks kujul, mis ei takista sama liikluskoridori Ringtee 12 krundi kasutamiseks.	Ringtee 12A
	Pos 1 igakordne omanik võib kitsenduste kaardil näidatud ulatuses kasutada Ringtee 12 krundi oma kinnistule juurdepääsuks ja parkimiseks (3 kohta).	Pos 1
Pos 1	Ringtee 12 ja Ringtee 12a igakordne omanik võib kitsenduste kaardil näidatud ulatuses kasutada Pos 1 krundi oma kinnistule juurdepääsuks (kergliiklustee).	Ringtee 12, Ringtee 12A
	Ringtee 12A igakordne omanik võib ehitada läbi Pos 1 krundi telekommunikatsiooniliini ning seda hooldada.	Pos 1
Ringtee 12	Tähe 116D igakordne omanik võib juhtida läbi Ringtee 12 krundi reo- ja sademeveett ning hooldada vastavat torustikku.	Tähe 116D
	Kaugküttetorustiku valdaja võib hooldada ja vajadusel ehitada läbi Ringtee 12 krundi kaugkütte torustikku.	Kaugküttevõrgu valdaja
	Pos 1 igakordne omanik võib ehitada läbi Ringtee 12 krundi kaugküttetorustiku ning seda hooldada.	Pos 1
	Pos 1 igakordne omanik võib ehitada läbi Ringtee 12 krundi vee-, reovee- ja sademeveetorustiku ja liiva-õlipüüduuri ning seda hooldada.	Pos 1

### **3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

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

### **3.13. Planeeringu rakendumine**

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Olemasolevate tehnovõrguliinide ümberehitustööd tuleb teostada vastava asjast huvitatud isiku kuludega.

### 4. Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)

KOOSKÖLASTATUD EE AS-I JAOTUSVÕRGU  
 TARTU PIIRKONNAGA TINGIMUSEL .....  
*00. projektid koostatud*  
*tasuvabalt*  
 .....  
 Enn Kitsnik  
 juhtivspetsialist  
 Tartu piirkond  
 "18" 01 2010 a.  
 nr. 253/2010

#### ÜLE VAADATUD

"19" 01 2010 a.

Tööjoonised koostöölatasta täiendavalt

VALDUR LINTS  
Elion Ettevõtte AS  
sideliiniinsener

#### ÜLE VAADATUD

"18" jaan 2010 a.

ÜLAR ROOSE  
AS Tartu Keskkattlamaja  
arendus- ja haldusinsener

#### AS-i Tartu Veevärk poolt ÜLE VAADATUD

"9" 02 2010 a. nr. 48

*Ringtee 12 #B, C, D korpusete eelkavandus peab olema lahendatud sise režiimidega.*  
*Paul Viibo / P. Pindmaa*

#### ÜLE VAADATUD Tartu Linnavalitsus linnplaneerimise ja maakorralduse osakond

19-01-2010

Mati Raalmaa  
Inseneritehnistuse juhtaja-linnainsener

#### REGISTREERITUD Tartu Linnavalitsus linnplaneerimise ja maakorralduse osakond

15.01.2010

9-15/DP-09-0021

*Peamiselt sise režiimide lahendusega. Tehn. viivide peamine ülesanne on maa-alal täpsustada Tartu idapoolse ringtee eelprojekti s. Viibo*  
 13.01.2010  
 Paul Viibo  
 Ramboll Eesti



## 5. Kooskõlastused



## **6. Joonised**

***Situatsiooniskeem***

***Olemasolev olukord***

***Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed***

***Põhijoonis***

***Maakasutus ja kitsendused***

***Tehnojoonis***



AS K&H, Turu 45 D, 50106 Tartu, reg nr 10241710

Tel: 730 8100; e-post: kh@askh.ee

Töö nr: 1840DP09

Arhiivi nr: A – 1840

Tellija: OÜ Tähering

Asukoht: Tartu linn

# RINGTEE TN 12 KRUNDI DETAILPLANEERING

## Tekst ja joonised

Projektbüroo juhataja	Olev Saago	.....
Projektijuht	Heiki Kalberg	.....
Maastikuarhitekt-planeerija	Karin Bachmann	.....
Tellija	Heiki Pendarov	.....



## Sisukord

1.	<i>Sissejuhatus</i>	3
2.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	3
3.	<i>Detailplaneeringu planeerimissetpanek</i>	3
<b>3.1.</b>	<b>Alusplaan</b>	<b>3</b>
<b>3.2.</b>	<b>Olemaoleva olukorra iseloomustus</b>	<b>3</b>
<b>3.3.</b>	<b>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>4</b>
<b>3.4.</b>	<b>Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus</b>	<b>4</b>
<b>3.5.</b>	<b>Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele</b>	<b>5</b>
<b>3.6.</b>	<b>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</b>	<b>6</b>
<b>3.7.</b>	<b>Haljastus ja heakord</b>	<b>7</b>
<b>3.8.</b>	<b>Ehitistevahelised kujad</b>	<b>8</b>
<b>3.9.</b>	<b>Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad</b>	<b>9</b>
3.9.1.	Ringtee tänava osa	9
3.9.2.	Veevarustus	9
3.9.3.	Reoveekanaliseerimine	9
3.9.4.	Sademeveekanaliseerimine	10
3.9.5.	Küte	10
3.9.6.	Elektrivarustus	11
3.9.7.	Telekommunikatsioon	11
3.9.8.	Välisvalgustus	11
<b>3.10.</b>	<b>Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks</b>	<b>12</b>
<b>3.11.</b>	<b>Servituutide vajadus, muudest seadustest tulenevad kitsendused</b>	<b>12</b>
<b>3.12.</b>	<b>Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</b>	<b>12</b>
<b>3.13.</b>	<b>Planeeringu rakendumine</b>	<b>13</b>
4.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)</i>	14
5.	<i>Kooskõlastused</i>	15
6.	<i>Joonised</i>	16

## 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu tellijaks on OÜ Tähering, alaks on Tartu linnas Ringtee 12 krunt. Planeeringuala suuruseks on ca 1,5 ha. Planeeringu eesmärkideks on:

- hoonestusalale ehitusõiguse määramine;
- tehnovõrkudega ühendamise määramine;
- liikluskorralduse ja krundisisese parkimise korraldamine.

## 2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 17. veebruari 2009. a korraldus nr 170: Ringtee tn 12 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu linna üldplaneering (vastu võetud Tartu linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125);
- Tartu linna ehitusmäärus (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrusega nr 40).

## 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

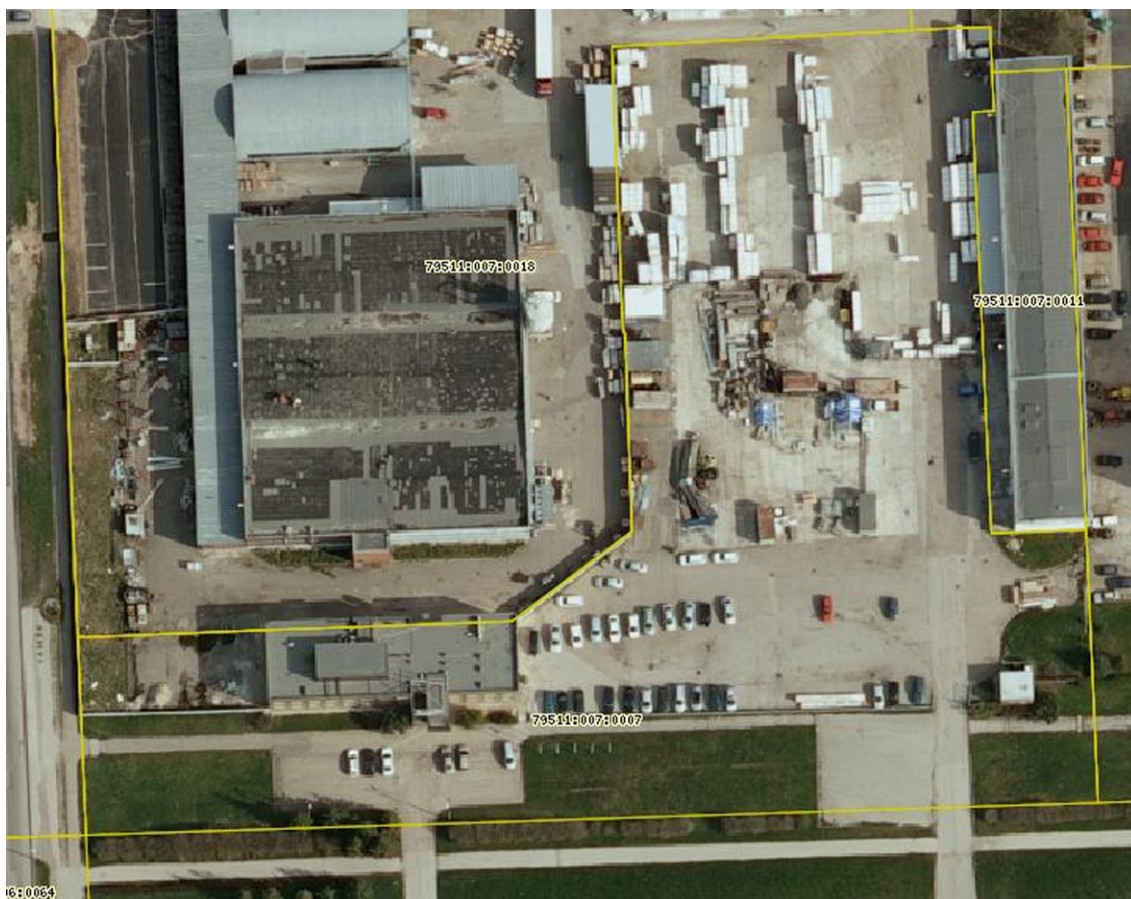
### 3.1. Alusplaan

Ringtee tn 12 krundi planeeringu alusplaaniks on võetud 2009. aasta juunis AS K&H poolt teostatud geodeetilise alusplaani mõõdistamine (töö nr 09G5440) täpsusastmega M 1:500.

### 3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asub hetkel kaks hoonet – 2 põhikorrusega büroohoone (+ tehniline ja keldrikorrus) ja väike 1-korruseline väravavalvuri hoone. Hoovil paikneb hulgaliselt väiksemaid varjualuseid, kus ladustatakse puitmaterjale (vt Skeem nr 1). Naaberkrunt Ringtee tn 12a kasutab planeeritavad krundi vastavalt kokkulepetele oma kinnistule juurdepääsuks ja parkimiseks.

Ringtee tn 12-le on juurdepääs Ringtee tänavalt ja jalakäijatele ka Tähe tänavalt.



Skeem nr 1: olemasolev olukord Ringtee tn 12 krundil

Olemasolev maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasolevate kinnistute pindalad, sihtotstarbed ja hoonete arv

Kinnistu nimetus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Hoonete arv
Ringtee 12	12368	25% Ärimaa 75% Tootmismaa	2

### ***3.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

Planeeringuala asub Ropka tööstusrajoonis, Tähe ja Ringtee tänavate ristumiskohas. Ümbritsevatel kruntidel käib äri- või tootmistegevus, leidub ka büroohooneid. Lähedal asuvad toidukauplus, söökla, pagar, bensiinijaam. Kogu piirkonna toimimisskeem läheb kokku kehtiva üldplaneerinuga (väike- ja äriettevõtete maa).

### ***3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus***

Olemasolev ja planeeritud maakasutus on vastavalt tabelile 2.

Maakasutuse bilansi koondtabel

Tabel 2

Kinnistu nimetus	Olemasolev krundipindala	Planeeritud pindala	krundi	Olemasolev maakasutuse sihtotstarve	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve
Ringtee 12	12368 m <sup>2</sup>	-		25% Ärimaa 75% Tootmismaa	-
Ringtee 12	-	11364 m <sup>2</sup>		-	25% Ärimaa 75% Tootmismaa
Pos 1	-	1004 m <sup>2</sup>		-	25% Ärimaa 75% Tootmismaa

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala. Krundi ehitusõigus on esitatud põhikaardil ehitusõiguse tabelis, nimetatud tabelis on määratud osadel juhtudel täiendava nõudena veel hoone suurim lubatud korruselisus.

Kruntide ehitusõigus

Tabel 3

Krundi aadress	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus/korruselisus
Ringtee 12	11364 m <sup>2</sup>	25% Ärimaa 75% Tootmismaa	A – 400 m <sup>2</sup> B – 584 m <sup>2</sup> C – 800 m <sup>2</sup> D – 1038 m <sup>2</sup>	6	A – 22/6 B – olol C – 10/3 D – 10
Pos 1	1004 m <sup>2</sup>	25% Ärimaa 75% Tootmismaa	E – 478 m <sup>2</sup>	1	E – 10/3

### 3.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringuga on kavandatud kuni 7 äri – ja tootmisfunktsiooniga hoonet suurima lubatud ehitusaluse pindalaga vahemikus 400 – 1038 m<sup>2</sup> (planeeritud hoonestusalad on veidi suuremad, et saaks hoonete paigutamist vabamalt valida). Vastavalt lähtetingimustele on Tähe tänava poolse hoonemahu kaugus sõidutee servast mitte vähem kui 20 meetrit. Kohustuslikud ehitusjooned on näidatud joonisel (Tähe tänava poolsest krundipiirist 10,3 m ja Ringtee tänava poolsest krundipiirist 20,5 m).

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalasse võib ehitada ka rajatise ja istutada puid. Hoonestusaladel A, B, C, E peab arhitektuur olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada kvaliteetseid materjale. Katusekattematerjalina võib kasutada plekkmaterjali, rullmaterjali. Hoone A kõige alumisele (esimesele) korrusele kavandatud parkla ei tohi Ringtee tänava poolses fassaadis majaesises tasapinnas domineerida. Visuaalselt peab

hoone A teine ehk Tähe tänava tasapinna korrus olema linnaruumi avanev, seega on seal lubatud vaid osaline parkimine, ülejäänud korruseosa peab olema muul viisil kasutatava funktsiooniga (büroo, kauplus vms). Praegune parkimislahendus, kus Tähe tänava tasapinnas olevast korrusest pool on parkimiseks ja ülejäänud büroo- või kaupluse tarbeks, toetab visuaalse linnaruumi avanemise nõuet selliselt, et kuna mainitud korrus ei ole vaid parkla tarbeks, seab see nõuded ka hoone fassaadile (ei ole võimalik kasutada ainult läbipaistmatuid materjale – nõuded inimeste töökeskkonnale jne). Hoonesse minejaid-tulijaid on rohkem, mitmekesisemaid ning tihedamalt kui see ehk toimuks monofunktsionaalse parkimiskorruse korral. Seega on hoone tihedamalt linnaruumiga seotud, olles vajalik ja käidav terve tööpäeva jooksul.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" järgnevad:

- büroo- ja administratiivhooned (12200);
- jaekaubandushooned (12310);
- teenindushooned (12330);
- hulgikaubandushooned (12320);
- hoidlad ja laohooned, välja arvatud põllumajanduslikud laohooned (12710).

Kuna hoone A näol on tegemist linna olulise magistraali ääres asetseva 6-korruselise tugevalt keskkonda mõjutava hoonega, tuleb selle projekteerimise eelselt korraldada arhitektuurikonkurss parima lahenduse saamiseks.

### **3.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs kruntidele sõidukitega on Ringtee tänavalt. Planeeringu koostamise ajal toimub Ringtee tänava projekteerimine. Põhijoonisel on esitatud liikluslahendus Ringtee tänava koostatava projekti järgi. Kuni projekti realiseerumiseni säilib seni olemasolev liikluskorraldus Ringtee tänava osas. Täiendavalt on planeeritud sõidukitele juurdepääs Tähe tänavalt A-hoonestusala hoonesisese parkla teisele korrusele. Jalakäijate juurdepääs Tähe tänavalt tuleb rekonstrueerida, Ringtee tänavalt on ette nähtud kaks täiendavat eraldiseisvat jalakäijate juurdepääsu.

Osa parkimist on lahendatud kavandatava parkimismaja mahus, ülejäänud kinnistu sees. Väliparkla tuleb liigendada kõrghaljastusega.



Kruntide planeeritud sõidutee pinnakatteks ning parkimiskohtade aluseks võib olla asfalt või betoon- ja/või graniitkivi, jalakäijate- ja kergliiklusteede katteks betoon- ja/või graniitkivi.

Autode parkimiskohti on hoonestusaladele A, B, C ja E jaoks planeeritud kokku 110. Planeeringu koostamise ajal on tõenäoline nimetatud hoonete brutopind 5698 m<sup>2</sup>. Osa hoonete korrustest on kavandatud tehnoloogiliseks otstarbeks või parkimiseks (A-hoones 12 parkimiskohta hoone esimesel ja 8 kohta teisel korrusel). A-, B-, C- ja E-

hoonestusaladel tuleb ehitamisel tagada parkimismnormatiiv 1/50 kasutatava büroo- ja kaubanduspinna kohta, praeguse arvutusega võrreldes puudu olevad kohad tuleb A-, B- ja D-hoonetele tagada D-hoonestusalal ehk siis tuleb sõltuvalt täisehitusest kavandada D-alale parkimiskohad vastavalt normile 1/150 krundi piires nii, et on tagatud kõigi hoonestusalade parkimismnormatiiv. Pos 1 parkimiskohtade tagamiseks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus Ringtee 12 krundile. Ringtee 12A krundi parkimiskohad tuleb tagada teede servituudiala sees Ringtee 12A krundi poolisel küljel.

Jalgrattaparkla tuleb rajada iga hoone juurde arvestusega, et 400 m<sup>2</sup> brutopinna kohta on vähemalt üks jalgratta parkimiskoht, iga hoone juures peab olema minimaalselt kaks jalgratta parkimiskohta. Kõigi hoonete projekteerimisel tuleb tagada ka vastav jalgratta parkimiskohtade arv. Jalgratta parkimiskohad peavad paiknema sissekäigu lähedal ja olema hästi tähistatud ning nähtavad. Parklates peab olema võimalus lukustada jalgratta raam hoidiku külge. Jalgrattaparkla tuleb eraldada autoparklast füüsilise tõkkega (eraldusriba, piire, pinnasvall, poom, postid jne) ning see peab olema hästi valgustatud vähendamaks vargusi.

Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale põhikaardil näidatud krundisisesele kõvakattega alale ja ka hoonestusalasse.

### 3.7. Haljastus ja heakord

Parkla tuleb liigendada puudega, soovitatavad liigid on harilik pihlakas, pooppuu, harilik pärn.

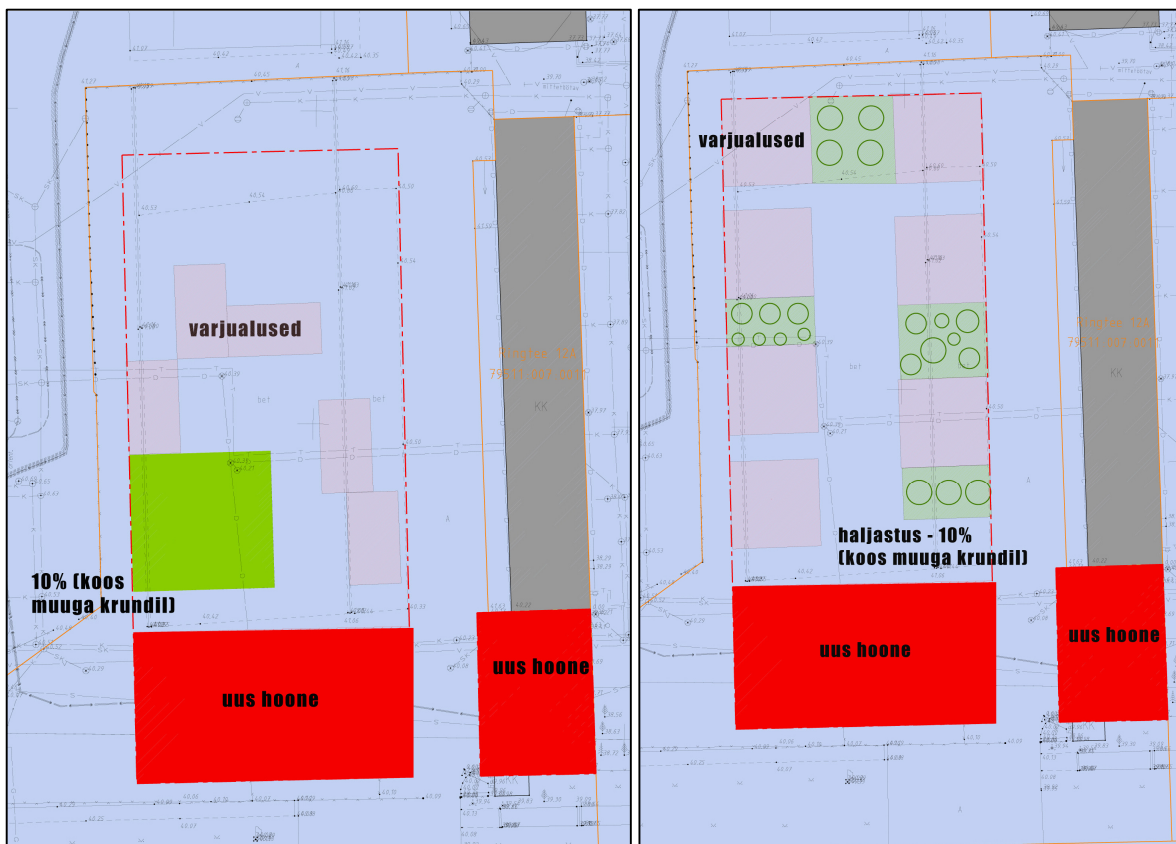
Krundil tuleb tagada 10% ulatuses kõrghaljastusega ala. Planeeritud alal on kaks krundi (Pos 1), millest ühel on ta väiksuse tõttu võimatu 10%-haljastuse nõuet täita.

Tabel 4

Parkimiskohtade arvutus		
Hoonestusala	Parkimismnormatiiv	Parkimiskohtade arv
A	1/50	30
B	1/50	35
C	1/50	32
E	1/50	17
Ringtee 12A	1/150	7
KOKKU		121

Seega on haljastus arvatud kogu planeeringuala peale kokku ja lahendatud krundil Ringtee 12. Planeeritud ala suuruselt (12368 m<sup>2</sup>) on kohustusliku kõrghaljastatud ala suurus 1237 m<sup>2</sup>.

Kuna suur osa planeeringualast jääb varjualuste tarbeks (D-hoonestusala), on kõrghaljastus mõistlik selle suurema alaga siduda, et haljastus oleks krundi kasutatav osa, mitte äärtesse surutud "ülejäanu". Alljärgnevad kaks skeemi on võimalikud näited, kuidas saaks varjualuseid ja kõrghaljastus omavahel kombineerides teistsuguseid, kasutajasõbralikke struktuure.



Skeem nr 2

Skeem nr 3

Kavandatava uue tänava haljastus lahendatakse täpselt projektiga. Joonistel on näidatud alleede põhimõttelised asukohad.

### 3.8. Ehitistevahelised kujad

Minimaalne lubatud tulepüsisusklass on TP2, hoone tulepüsisusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Lubatud on projekteerida ja ehitada ka kõrgema tulepüsisusklassi nõuetele vastavaid hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### **3.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

#### **3.9.1. Ringtee tänava osa**

Planeeringu koostamise ajal käib ka nn Idaringtee (planeeringualaga piirnev Ringtee tänav) projekteerimine. Planeeringuala piir on Ringtee 12 krundi ja tänavamaa piir. Seetõttu võib Idaringtee projekt täpsustada/muuta planeeringust erinevalt piki tänavat paiknevaid tehnovõrguliinid. Projekteerimisel on lubatud täpsustada/muuta krundi liitumiskohtasid koostöös võrguvaldajaga.

#### **3.9.2. Veevarustus**

Planeeringu koostamise ajal läbib Ringtee 12 krundi lääne-ida suunaliselt veetorustik, mis saab toite Tähe tänavalt (läbi Tähe 116d krundi) ja mille kaudu saavad vett ka piirkonna Turu tn poolsed krundid (läbi Ringtee 26 krundi). Lisaks on krundi põhjapoolsel küljel üks mittekasutuses olev veetoru.

Planeeringuala läbib veetoru tuleb Ringtee 12 krundi piires likvideerida. Uus veeühendus tuleb teha Ringtee tänava veetorustikust Ringtee 37a krundi eest. Ringtee 26 ja krundile on planeeritud uus veeühendus kavandatavast Ringtee tänava veetorustikust, et poleks tarvis läbida Tähe 116 d krundi. Olemasolevat veetorustikku ei tohi enne lahti ühendada, kui on valminud uus veetorustik. Krundi põhjaküljes olev mittekasutatav veetoru on planeeritud likvideerida. Ringtee 12 olemasolevale ja planeeritud hoonetele ning Pos 1 planeeritud hoonele on planeeritud uus veetorustik. Igal krundil võib olla ainult üks liitumispunkt.

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas on neli tuletõrje hüdranti. Üks hüdrant tuleb krundil Pos 1 likvideerida ning selle asemele tuleb krundile Ringtee 12 ehitada uus hüdrant.

Veetorustiku projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused piirkonnas ühisveevärki valdavalt ettevõttelt.

#### **3.9.3. Reoveekanaliseerimine**

Planeeringu koostamise ajal läbib Ringtee 12 krundi lääne-ida suunaliselt reoveekanaliseerimise torustik, mis juhib vett Tähe 116d krundilt, kaasates ka Ringtee 12 reovee, Ringtee 26 krundile.

Eelpool nimetatud toru on planeeritud Ringtee 12 krundi piires likvideerida. Läbilõike kohast tuleb reovesi juhtida läbi Ringtee 12 krundi parkla, kaasates ka Ringtee 12 ja Pos 1 hoonete reovee, Ringtee 37a krundi ees olevasse joonisel näidatud reoveekaevu. Olemasolevat reoveetorustikku ei tohi enne lahti ühendada, kui on valminud uus reoveetorustik.

Reoveetorustiku projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused piirkonnas ühiskanalisatsiooni valdavalt ettevõttelt.

#### **3.9.4. Sademeveekanalisisatsioon**

Planeeringu koostamise ajal läbib Ringtee 12 krundi lääne-ida suunaliselt sademeveekanalisisatsiooni torustik, mis juhib vett Tähe 116d krundilt, kaasates ka Ringtee 12 sademevee, Ringtee 26 krundile.

Eelpool nimetatud toru on planeeritud Ringtee 12 krundi piires likvideerida. Läbilõike kohast tuleb sademevesi juhtida läbi Ringtee 12 krundi parkla, Ringtee 37a krundi ees olevasse joonisel näidatud sademeveekaevu. Olemasolevat sademeveetorustikku ei tohi enne lahti ühendada, kui on valminud uus sademeveetorustik. Ringtee 12 ja Pos 1 kruntidele on planeeritud parkimisaladele uus sademeveetorustik. Üle kümnekohalistest parklatest tuleb sademevesi tuleb enne suubumist läbivoolavasse sademeveetorustikku juhtida läbi Ringtee 12 krundile planeeritud õli-liivapüüduuri. Katustelt ja Tähe 116d krundilt tulevat sademevett pole vaja juhtida läbi õli-liivapüüduuri.

Sademeveetorustiku projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused piirkonnas sademeveekanalisisatsiooni valdavalt ettevõttelt.

#### **3.9.5. Küte**

Ringtee 12 krundil on gaasiküte. Ringtee 12 krundi läbib Tähe 116d krundilt tulev soojatorustik, mille kaudu juhatakse soojust Ringtee 12 a krundile ning sealt edasi muudele kruntidele. Nimetatud soojatoru on planeeritud säilitada kuni Ringtee tänava soojatoru välja ehitamiseni.

Olemasolev gaasiküte on planeeritud likvideerida, kui ehitatakse välja uus kaugküttetorustik. Kõigile planeeritud hoonetele ja olemasolevale hoonele tuleb rajada kaugküte. Kaugkütte võib ühendada Ringtee 12 krundi läbiva toru kaudu. Igal krundil võib olla üks liitumispunkt. Ringtee tänava kaugkütte torustiku välja ehitamisel tuleb kruntidesisene mittevajalik kaugküttetorustiku osa sulgeda ning kaugküte ümber ühendada Ringtee tänava torustikku.

Kui planeeringu elluviimist alustatakse hoonestusalast A, on võimalik kütteühendus selle hoone tarbeks saada Tähe tn olemasolevast torustikust (kui pole Ringtee tn torustikku) ja teha liitumine Tähe tn poolses osas.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtjalt.

### **3.9.6. Elektrivarustus**

Planeeringu koostamise ajal saadakse voolu Tähe 116d krundilt.

Ringtee 12 krundile tuleb rajada avalikes huvides kasutatava tehnorajatisena uus alajaam, mille olemasolu krundil on maaomaniku jaoks talumiskohustusena.

Ringtee 12 krundi ja Pos 1 krundi elektrivarustus tuleb ehitada nimetatud alajaamast madalpingekaablitega. Ringtee 12 krundi liitumiskilp tuleb panna alajaama seinale või vahetusse naabrusesse, Pos 1 liitumiskilp tuleb panna krundi piirile. Arvutuslik peakaitse suurus on Ringtee 12 krundi puhul 3x320 A, Pos 1 puhul 3x64 A. Reaalne liitumisvõimsus võib erineda peakaitse suuruselt.

Elektrivarustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõtelt.

### **3.9.7. Telekommunikatsioon**

Planeeringu koostamise ajal läbib Ringtee 12 krundi lääne-ida suunaliselt telekommunikatsiooniliin, mis ühendab omavahel Tähe 116d krundi, Ringtee 12 krundi ja Ringtee 26 krundi.

Telekommunikatsiooniliin on planeeritud Ringtee tänavale avalikule tänava maale. Ringtee tänavalt tuleb teha ühendused kruntide ja hoonestusalade ühendamiseks. Hoonetesse tuleb ette näha ruumid telekommunikatsiooniseadmete paigaldamiseks.

### **3.9.8. Välisvalgustus**

Ringtee tänava kergliiklus- ja sõiduteede valgustus tuleb lahendada Idaringtee projektiga. Tähe tänava välisvalgustust ei ole planeeritud muuta.

Kruntidel tuleb tagada nõuetekohane välisvalgustus, krundisiseste kaablite ja valgustite asukoht tuleb määrata ehitusprojektiga lähtuvalt parklate ja hoonestuse täpsest paigutusest. Krundisisene välisvalgustus peab toite saama vastavalt krundilt.

### 3.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks

Ringtee 12 krundile tuleb paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks ja peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

Krundile ei ole lubatud kavandada tootmistegevusi, mis tekitavad ülenormatiivset keskkonnamõju.

### 3.11. Servituutide vajadus, muudest seadustest tulenevad kitsendused

Olemasolevad ja planeeritud talumiskohustused ja servituudid on vastavalt tabelile 5.

Tabel 5

#### Servituudid ja talumiskohustus

Teeniv kinnisasi	Servituudi või talumiskohustuse sisu	Valitsev kinnisasi/ talumiskohustuse v isikliku servituudi õigustatud isik
Ringtee 12	Ringtee 12A igakordne omanik võib Ringtee 12 krundi kasutada kitsenduste kaardil näidatud ulatuses oma kinnistule juurdepääsuks ja parkimiseks kujul, mis ei takista sama liikluskoridori Ringtee 12 krundi kasutamiseks.	Ringtee 12A
	Pos 1 igakordne omanik võib kitsenduste kaardil näidatud ulatuses kasutada Ringtee 12 krundi oma kinnistule juurdepääsuks ja parkimiseks (3 kohta).	Pos 1
Pos 1	Ringtee 12 ja Ringtee 12a igakordne omanik võib kitsenduste kaardil näidatud ulatuses kasutada Pos 1 krundi oma kinnistule juurdepääsuks (kergliiklustee).	Ringtee 12, Ringtee 12A
	Ringtee 12A igakordne omanik võib ehitada läbi Pos 1 krundi telekommunikatsiooniliini ning seda hooldada.	Pos 1
Ringtee 12	Tähe 116D igakordne omanik võib juhtida läbi Ringtee 12 krundi reo- ja sademeveett ning hooldada vastavat torustikku.	Tähe 116D
	Kaugküttetorustiku valdaja võib hooldada ja vajadusel ehitada läbi Ringtee 12 krundi kaugkütte torustikku.	Kaugküttevõrgu valdaja
	Pos 1 igakordne omanik võib ehitada läbi Ringtee 12 krundi kaugküttetorustiku ning seda hooldada.	Pos 1
	Pos 1 igakordne omanik võib ehitada läbi Ringtee 12 krundi vee-, reovee- ja sademeveetorustiku ja liiva-õlipüüduuri ning seda hooldada.	Pos 1

### 3.12. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

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

### **3.13. Planeeringu rakendumine**

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Olemasolevate tehnovõrguliinide ümberehitustööd tuleb teostada vastava asjast huvitatud isiku kuludega.

## 4. Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)

KOOSKÖLASTATUD EE AS-I JAOTUSVÕRGU  
TARTU PIIRKONNAGA TINGIMUSEL .....  
*00. projektid koostatud*  
*taimkavalt* ..... **Enn Kitsnik**  
juhivspetsialist  
Tartu piirkond  
"18" 01 2010 a.  
nr. 253/2010

### ÜLE VAADATUD

"19" 01 2010 a.

Tööjoonised kooskõlastada  
täiendavalt

**VALDUR LINTS**  
Elion Ettevõtte AS  
sideliininsener

### ÜLE VAADATUD

"18" jaan 2010 a.

**ÜLAR ROOSE**  
AS Tartu Keskkatlamaja  
arendus- ja haldusinsener

### AS-i Tartu Veevärk poolt ÜLE VAADATUD

"9" 02 2010 a. nr. 48

*Ringtee 12 #B, C, D korpusete eelkavandus peab olema  
kavandatud sise režiimidega.*  
*P. Pindmaa*

### ÜLE VAADATUD

Tartu Linnavalitsus  
linnplaneerimise ja maakorralduse osakond

19-01-2010

**Mati Raalnat**  
Inseneritehnistuse juhataja-linnainsener

### REGISTREERITUD

Tartu Linnavalitsus  
linnplaneerimise ja maakorralduse osakond

15.01.2010

9-15/DP-09-0021

*Põhiosa tehnikalt koos  
kavandusega. Tehno- ja  
paikumisplaanid. Risttee  
maa-alal täpsustatakse  
Tartu idapoolse ringtee  
eelprojekti s. *Paul Vibo*  
*Ramboll Est*  
13.01.2010*





## 5. Kooskõlastused

## **6. Joonised**

***Situatsiooniskeem***

***Olemasolev olukord***

***Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed***

***Põhijoonis***

***Maakasutus ja kitsendused***

***Tehnojoonis***