

Töö nr: 66DP11
Asukoht: Tartu linn
Huvitatud isik: AS Tartu Keskkatlamaja

**Ringtee tn 8 krundi
DETAILPLANEERING**

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A SELETUSKIRI.....	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS.....	3
ARVESTAMISELE KUULUVAD MATERJALID.....	3
KIRJAVAHETUS.....	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
ALUSPLAAN.....	3
OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
PLANEERINGUALA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	4
PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	4
KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	4
ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	4
TÄNAVATE MAA-ALAD NING LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	5
HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	6
EHITISTEVAHELISED KUJAD.....	6
3.1 TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED.....	6
KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS.....	8
SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE SEADMISE VAJADUS.....	10
KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	10
PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	11
PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	11
B JOONISED.....	12
4 SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000.....	12
5 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000.....	12
6 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	12
7 PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500.....	12
8 PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500.....	12
9 TEHNOVÕRGUD M 1:500.....	12
10 DETAILPLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV KOLMEMÕÕTMELINE JOONIS.....	12
C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	20
11 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	20

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Ringtee tn 8 krundi ning sellega külgnevaid Ringtee ning Sepikoja tänavamaid. Planeeringuala suuruseks on *ca* 6,6 ha. Planeeringu eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine uute tootmis- ja äriotstarbeliste hoonete ehitamiseks, sealhulgas u 100 megavatise soojavõimsusega katlamaja, ning olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 13. septembri 2011.a korraldus nr 1022 „Ringtee tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Kirjavahetus

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

3 Planeerimise lahendus

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks AS K&H (litsents nr: 174 MA) poolt 2008.a detsembris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 08G5314). Kolmemõõtmelise vaate koostamisel on kasutatud Tartu linna kolmemõõtmelist kaarti. Lisaks on arvestatud Jalaka tn 56a krundi detailplaneeringuga (kehtestatud Tartu linnavalitsuse 30.06.2009 korraldusega nr 774; osaliselt muudetud Tartu linnavolikogu 30.06.2011 otsusega nr 243) ja koostatava Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneeringuga (heaks kiidetud Tartu linnavalitsuse 01.06.2010 korraldusega nr 630).

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Ringtee tn 8 krundi praegune kasutamise sihtotstarve on tootmismaa, krundi pindala on 44877m². Ehitisregistri andmetel (<http://www.ehr.ee>) asub krundil 8 hoonet ehitusaluse pinnaga 5304m². Krundi läänes asub Ropka katlamaja koos selle juurde kuuluvate

rajatiste ja abihoonetega, krundi kirdeosas asub kolm viilhalli, mis on kasutuses lao- ja kaubandushoonetena ning Ringtee tänava poolses servas asub tootmishoone. Krundi idapoolne osa on suures osas kaetud pinnase täitematerjaliga. Kinnistut läbib põhjalõuna suunas asfaltkattega tee juurdepääsuga Ringtee tänavalt.

Krundi reljeef on madalam kagunurgas tõustes ülejäänud krundi osas. Suurim kõrguste vahe on ca 4,5m. Planeeritaval krundil asuv haljastus on väheväärtuslik. Liikidest esinevad peamiselt remmelgas ja kask. Enamik haljastusest on isetekkeline. Krundi loodeosa katab võsa.

Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Ropka linnaosas. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on planeeringuala piirkonna maakasutuse juhtotstarve väike- ja äriettevõtete maa, kus kruntide kasutamise otstarvetena on lubatud tootmismaa (40...60%) ja ärimaa (40...60%).

Planeeringualast põhja poole jääb 5-korruseliste korterelamute piirkond. Ida poolt piirneb planeeringuala garaazikompleksiga ning lääne ja lõuna poolt äri-, tootmis- ja laohoonetega. Hoonete korruselisus varieerub ühest kuni viieni. Kruntide struktuur, suurused ning ehitusalused pindalad on ebakorrapärased. Ringtee tänava planeeringuala poolses küljes asuvad hooned enam-vähem ühtsel ehitusjoonel ca 20m kaugusel krundipiirist. Välisviimistluses domineerivad plekk, krohv ja betoonmaterjalid, uuematel hoonetel on kasutatud ka suuremaid klaaspindu. Hoonetel on peamiselt lamekatused või väikese kaldega katused.

Planeeringualale on juurdepääs Ringtee tänavalt, mis on planeeringualaga piirnevas lõigus kaherealine ning alates Tähe tänavast ida poole neljarealine. Kõvakattega kõnnitee asub tänava vastasküljel, planeeringuala poolses küljes asuvad sissetallatud käigurajad. Ringtee tänav on vastavalt Tartu linna üldplaneeringule põhitänav. Tartu linnavalitsus on heaks kiitnud Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneeringu, mille kohaselt on Ringtee tänavale kavandatud hierarhiline teedevõrk põhitee ja kogujateedena. Juurdepääs planeeringualale hakkaks vastavalt nimetatud planeeringule toimuma kahesuunaliselt kogujateelt. Kogujatee ning põhitee vahele on ette nähtud 3m laiused kergliiklusteed. Vastavalt kehtestatud Jalaka tn 56a krundi detailplaneeringule on planeeringualast põhja poole planeeritud Sepikoja tänava pikendus, mis ühendab Jalaka ja Tähe tänavaid. Sepikoja tänava pikenduselt on planeeritud juurdepääs ka Ringtee 8 krundile.

Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundipiiride muutmist kavandatud ei ole.

Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*. Planeeringualal on eristatud kuus hoonetusala, millele on määratud eraldi ehitusõigused.

Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Hoonestusalale 1 on planeeritud uue katlamaja ehitamine koos selle juurde kuuluvate abihoonete ja rajatistega, sealhulgas kütusehoidla (2 x 500m³) ning kuni 50m kõrgune korsten. Uue katlamaja kütusena kasutatakse maagaasi, reservkütusena on ette nähtud masuudi, põlevkiviõli või kerge kütteeõli kasutamine. Planeeringu põhijoonisel on näidatud lubatud kütusehoidla rajamise ala hoonestusala lõunaservas ehk võimalikult kaugel planeeringualast põhja pool asuvatest elamutest. Hoonestusalal 2 asuvat olemasolevat katlamaja võib kasutada katlamajana kuni uue katlamaja kasutuselevõtmiseni, seejärel tuleb see konserveerida või rekonstrueerida muuks tootmistegevuseks. Vana katlamaja hoone on lubatud ka lammutada ning asemele ehitada uus kuni 3-korruselise tootmishoone. Hoonestusaladele 3, 4 ja 6 on kavandatud kuni 4-korruseliste ärihoonete ehitamine ning hoonestusalale 5 tootmishoonete ehitamine. Olemasolevad hooned on vajadusel lubatud rekonstrueerida või lammutada. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeerimisettepanekus on arvestatud Jalaka tn 56a krundi detailplaneeringu ning Ringtee silla ja selle juurdepääsude detailplaneeringu lahendustega. Eraldi tänavamaa krundi Ringtee 8 krundist eraldada ei planeerita. Sõidutee laiuseks on krundisisel teel planeeritud samaselt Sepikoja tn pikendusega ning Ringtee tn kogujateega 7m. Ühele poole sõiduteed on planeeritud 3,5m laiune kergliiklustee, mis on ühendatud Sepikoja tänava pikendusele ning Ringtee tänavale planeeritud 3m laiuste kergliiklusteedega ning teisele poole sõiduteed on planeeritud 2m laiune jalgtee. Kuni Ringtee tn planeeringujärgse väljaehitamiseni tuleb kasutada olemasolevat juurdepääsu Ringtee tänavalt. Pöörded Ringtee tänavalt ja pöörded Ringtee tänavale lahendatakse Tartu linna idapoolse ringtee projekteerimise käigus. Tähe tn 133 krundi ning sellega piirneva Sepikoja tn lahendus on näidatud vastavalt Trükikoja Kroonpress juurdeehituse tööprojektile (AS Meistri Projekt, töö nr 1102).

Parkimine on kavandatud krundi siseselt. Vastavalt EVS 843:2003 *Linnatänavad* parkimismäärustele on tööstusettevõtete ja ladude parkimisvajadus 1 koht 150m² suletud brutopinna kohta ning teiste äriettevõtete ja asutuste parkimisvajadus 1 koht 50m² suletud brutopinna kohta. Projekteerimisel tuleb ette näha jalgrattaparkla vastavalt standardile EVS 843:2003. Parkimiskohtade vajadus on esitatud tabelis 1. Kuna hoonestusalale 1 on kavandatud eriotstarbelised katlamaja hooned, siis nende parkimine tuleb lahendada vastavalt reaalsele vajadusele, milleks on ca 10 kohta. Joonisel näidatud krundisiseste teede ja parklate paiknemist on lubatud projekteerimise käigus muuta säilitades planeeritud haljasala ja parklate mahu ning parklate haljastusega liigendatuse.

Tabel 1

Parkimine

<i>tähistus</i>	<i>suletud suurim lubatud brutopind</i>	<i>normeeritud parkimiskohtade arv</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Hoonestusala 1	2800	18	10
Hoonestusala 2	10800	72	72
Hoonestusala 3*	3500	70	70
Hoonestusala 4	7800	52	52
Hoonestusala 5	9150	61	61
Hoonestusala 6*	3050	61	61

* Kui ehitise kasutamise otstarve on hulgikaubandushoone, võib parkimiskohti vähendada 2/3 võrra (1 parkimiskoht 150m² brutopinna kohta).

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, soovitatavalt säilitatav, istutatav ning eemaldatav kõrghaljastus. Istutatava kõrghaljastuse asukohad on näidatud orienteeruvad, asukohti võib vastavalt vajadusele projekteerimisel muuta arvestades, et kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast. Samuti tuleb tagada parklate kõrghaljastusega liigendatus. Planeeritaval alal puudub oluliselt väärtuslik kõrghaljastus. Soovitatavalt säilitatav kõrghaljastus tuleb säilitada juhul, kui see ei jää ehitatava hoonestuse, teede ja platside kohale. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega. Ringtee 8 krunt on lubatud piirata kuni 2,5 m kõrguse avaustega metallaiaga, soovitatavalt metallvarbaed. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud täiendava aiaga piirata krundisiseseid alasid. Projekteerimisel tuleb igale hoonestusalale ette näha prügikonteinerite asukoht, joonisel näidatud konteinerite asukohti võib vajadusel muuta.

Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritud hoone vähimaks tuleohutusklassiks on üldjuhul tuldtakistav (TP2), kuid lähtuvalt projekteeritava hoonestuse iseloomulikest näitajatest võib olla vajadus lähtuda tuleohutusklassist tulekindel (TP1).

3.1 Tehnovõrgud ja rajatised

3.1.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Ringtee tn 8 krunt on varustatud ühisvoolse kanalisatsiooni, vee, side, elektri, gaasi ja kaugkütte võrkudega.

Ringtee tänaval asuvad kanalisatsiooni, sademeveekanaliseerimise, vee, telekommunikatsiooni, gaasi, kaugkütte ja elektri võrgud ning tänavavalgustusmastid. Ringtee tänava rekonstrueerimiseks on koostatud eelprojekt, planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud projektijärgsed tehnorajatiste asukohad.

3.1.2 Veevarustus

Ringtee tn 8 planeeritavate hoone veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Kinnistul on hetkel kaks veeühendust – Ringtee tn ja Jalaka tn DN200 torustikest. Vajadusel võib Ringtee tn 8 veetorustiku ühendada Vasara tn pikendusel olemasoleva veetoriga, sel juhul tuleb katkestada Jalaka tn olemasolev veeühendus hargnemiskohas Jalaka tn veemagistraalil. Kinnistu tuleb veega varustada kahe veeühenduse kaudu. Peaveemõõdusõlmed on planeeritud hoonestusaladele 1, 2, 3 ja 4, hoonestusalade 5 ja 6 veevarustus tuleb lahendada läbi hoonestusala 4 veemõõdusõlme. Olemasolevad malmtorustikud tuleb rekonstrueerida ning kasutusest välja jäävad torustikud tuleb likvideerida. Planeeringuala läbiva tee alla on planeeritud uue veetorustiku asukoht. Tuletõrje veevarustus on tagatud krundil ja Ringtee tn olemasolevate ning kahe planeeritava hüdrandiga.

Tehnovõrkude joonisel näidatud krundisise torustike asukohti võib projekteerimisel vajadusel muuta arvestades Eesti standardis EVS 843:2003 *Linnatänavad* toodud kujadega.

3.1.3 *Kanaliseatsioon ja sademevesi*

Ringtee tn 8 olemasolev kanalisatsioon on ühisvoolne ning on ühendatud Ringtee tn DN 1000 reoveekollektoriga. Planeeringualale on planeeritud lahkvoolne kanalisatsioon. Reovee eesvooluks on planeeritud Ringtee tn reoveekollektor. Vajadusel tuleb olemasolevad torustikud rekonstrueerida ning vanad tööst kõrvaldatavad torud likvideerida. Planeeringuala läbiva tee alla on planeeritud uue kanalisatsioonitorustiku asukoht.

Planeeringualale on planeeritud sademeveekanaliseatsiooni torustik, mille eesvooluks on vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeritud Ringtee tänava DN 1200 sademeveekollektor. Sademevesi tuleb kinnistul kokku koguda sademeveetorustikku. 10- ja enamakohalise parkla sademevee puhastamiseks tuleb ette näha õlipüüdur.

Tehnovõrkude joonisel näidatud õlipüüduri asukohta ning krundisise torustike asukohti võib projekteerimisel vajadusel muuta arvestades Eesti standardis EVS 843:2003 *Linnatänavad* toodud kujadega.

3.1.4 *Elektrivarustus ja tänavavalgustus*

Ringtee 8 elektrivarustuseks on krundi läänepiirile planeeritud 10/6kV jaotuspunkt ning hoonestusalale 1 uus 10/6/0,4kV trafoalajaam. Lubatud on rekonstrueerida ka olemasolev hoonestusalal 2 asuv alajaam. Planeeritavate hoonete elektrivarustus on planeeritud alajaamast maakaablitega. Krundi valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ning sõltumatuna tänavavalgustusest. Tehnovõrkude joonisel näidatud krundisise elektrikaablite asukohti võib projekteerimisel vajadusel muuta arvestades Eesti standardis EVS 843:2003 *Linnatänavad* toodud kujadega.

3.1.5 *Sooja- ja gaasivarustus*

Planeeritavate hoonete küttevarustus on kavandatud kaugküttena hoonestusalale 1 planeeritavast katlamajast või kuni selle valmimiseni olemasolevast hoonestusalal 2 asuvast katlamajast. Olemasolevad kütetorustikud tuleb vajadusel rekonstrueerida.

Katlamaja ning vajadusel teiste planeeritavate hoonete gaasivarustus on kavandatud Ringtee tn olemasolevast B-kategooria gaasitorustikust. Maksimaalse gaasikoguse tagamiseks on vajalik Ringtee tänaval ja Ringtee 8 kinnistul asuva DN250 läbimõõduga gaasitorustiku rekonstrueerimine. Tehnovõrkude joonisel näidatud krundisise gaasi- ja kaugkütetorustike asukohti võib projekteerimisel vajadusel muuta arvestades Eesti standardis EVS 843:2003 *Linnatänavad* toodud kujadega.

3.1.6 *Telekommunikatsioonivarustus*

Planeeritavate hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Telekommunikatsioonivarustuseks tuleb olemasoleva Ringtee 8 krundi varustava sidekaabli koridoris projekteerida 12-kiuline optiline kaabel alates Elioni võrgusõlmest krundil Ringtee 33. Ühe planeeritava hoone tehnilisse ruumi monteerida jaotuskapp splitteriga ja sealt edasi optilised kaablid vastavalt vajadusele teistesse hoonetesse, tehnilise ruumi asukoht täpsustada projekteerimisel. Tehnovõrkude joonisel (joonis 6) näidatud krundisiseid

sidekaablite asukohti võib projekteerimisel vajadusel muuta arvestades Eesti standardis EVS 843:2003 *Linnatänavad* toodud kujadega.

3.1.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 2 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud.

Tabel 2

Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa-alal</i>	<i>Kogupikkus</i>
Veetoru	75m	485m
Telekommunikatsioon	0m	300m
Madalpinge elektriakaabel	32m	330m
Kõrgepinge elektriakaabel	0m	70m
Kaugküttetoru	0m	80m
Sajuveekanalisatsiooni toru	85m	890m
Kanaliseerimisitoru	12m	360m
Gaasitoru	0m	240m

Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Kavandataval tegevusel puudub täiendav mõju looduskeskkonnale, sh kaitsealadele ja Natura 2000 aladele – uus katlamaja rajatakse väljakujunenud infrastruktuuriga linnakeskkonda.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Uue käitise jäätmetekke on oluliselt väiksem, kui olemasoleval käitisel – kuna tahkekütuseid ei kasutata, ei teki koldetuhka. Muude tavajäätmete ja ohtlike jäätmete teke on sama tasemel.

Katlamajade puhul on peamiseks keskkonnaaspektiks kütuse põlemisel tekkinud õhusaaste. Rajatavas katlamajas kasutatakse kütusena maagaasi, planeeritav soojustoodang ja maagaasi kulu on ligikaudu 3 korda väiksem kui kehtiva keskkonnakomplekslooga lubatud. Samuti ei kasutata enam tahkekütust, mistõttu õhusaaste heitkogused (tonni aastas) on oluliselt väiksemad. Teisalt, kuna katlamaja summaarne võimsus on olemasolevast ligikaudu 2 korda suurem, on saasteainete hetkheide katelde nominaalkoormusel suurem. Uue katlamaja rajamisel projekteeritakse ja ehitatakse vajalikud välisõhu saasteainete puhastusseadmed (maagaasi kasutamisel lämmastikoksiidide, reservkütuse kasutamisel lämmastikoksiidide ja tahkete osakeste heite vähendamiseks) lähtuvalt Keskkonnaministri 02.09.2004 määruses nr. 112 *Saasteainete heitkoguste piirväärtused suurtest põletusseadmetest väljuvate gaaside mahuihiku kohta* (avaldatud RTL 2004, 122, 1891) esitatud nõuetest. Vastavalt välisõhu kaitse seaduse §-le 148 tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda väliõhu saasteluba.

Käitise tehnoloogiliste seadmete müra on eeldatavalt samal tasemel, mis praeguses käitises. Käitise teenindamisega seotud mürasündmuste sagedus on oluliselt väiksem – kuna tahkekütust ei kasutata, jääb ära tahkekütuse vedu. Isegi juhul, kui katlamaja peaks töötama pikema perioodi vältel reservkütusel, on masuudi/põlevkiviõli/kerge kütteõli veomaht oluliselt väiksem kui puiduhakel/turba.

Lõhna teke on eelkõige seotud reservkütuse kasutamisega. Kütuste käitlemine põhjustab ka ettevõtte ohtlikkuse. Kõige suuremad ohud on seotud maagaasi kasutamisega. Samas

kasutatakse maagaasi ka praegu ja selles osas objekti ohtlikkus ei muutu. Kavandatava kütusehoidla keskkonnaaspektid on järgnevad:

Kavandatav vedelkütusehoidla 2 x 500m³ mahutitega on veekaitselises mõttes keskmine hoidmisehitise. Veekaitselised nõuded vedelkütuste hoidmisehitistele on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusega nr. 172 (RT I 2001, 47, 262; viimane muudatus RT I 2010, 49, 305).

Määruse § 3 eelistuslikud planeerimisnõuded on antud asukohas täidetud. Hoidmisehitise paigutamisel kinnistule tuleks arvestada, et valdavad tuulesuunad on Tartus edelast (21%), lõunast (15%) ja kagust (14%): hoidmisehitise peaks elamutest ja kontoritest jääma valdavate tuulte suhtes allatuult. Seejuures peab hoidmisehitise kuja lähimate tsiviilhoonetega olema vähemalt 50m, kui hoidmisehitise mahuti maht on kuni 1000m³ (määruse § 4). Planeeritud kütusehoidlate ala asub lähimatest elamutest vähemalt 150m kaugusel (s.o praegustest kütusemahutitest ca 40m kaugemal) ning edelatuulte puhul ei jää need kütusehoidlatest allatuult. Arvestades, et planeeritavad vedelkütused on vähelenduvad ja mahutite täitmise eeldatav sagedus on väike (harv), ei ole põhjust täiendavalt kehtestada meetmeid mahutite täitmisel lenduvate orgaaniliste ühendite heite vähendamiseks.

Määruse § 6 sätestab nõuded hoidmisehitise ja selle torustike lekkekindlusele, § 7 sätestab piirde või reservmahuti olemasolu nõude. Kui reservmahuti ette ei nähta, peab piirde sisse jääv ala mahutama naftasaadusi 1,1 korda suuremas mahus kui on suurima ehitise projektijärgne maht (st. 500m³ mahutite puhul olema vähemalt 550m³). Piirdesisene ala peab olema betoneeritud või kaetud vett ja naftasaadusi mitteläbilaskva inertse materjaliga. Kui sellise piirde rajamine pole võimalik, tuleb rajada reservmahuti, mis täitub isevoolu teel ja mille maht on võrdne hoidmisehitise suurima mahuti projektijärgse mahuga.

Määruse § 8 sätestab mahutite täitmisplatsi jaoks nõude, et see peab olema ümbritsetud aiaga ja peab olema betoneeritud või kaetud vett ja naftasaadusi mitteläbilaskva inertse materjaliga. Kõik maa-alused torustikud (kui neid ette nähakse) peavad olema varustatud lekete avastamise kontrollseadmetega.

Hoidmisehitise sademevee juhtimise nõuded on kehtestatud määruse § 9. Hoidmisehitise sademevesi tuleb juhtida läbi kohtreoveepuhasti, mis peab koosnema vähemalt õlipüüisest ja siibrikaevust, mida peab saama suuremate reostuste puhul sulgeda, et reostus lokaliseerida. Kohtreoveepuhasti reostuskoormuse vähendamiseks tuleb eraldada võimaliku reostuse tekke piirkond, kust reostus kõrvaldatakse kuivpuhastusega.

1000m³ mahuga masuudi/põlevkiviõli/kerge kütteõli hoidla ei põhjusta suurõnnetuse ohtu. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 8. juuni 2011. a määruse nr 40 „Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskogus ning suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohtlikkuse kategooria ja ohtliku ettevõtte määratlemise kord“ Lisa 1 järgi on heledate kütteõlide B-kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte künniskogus 2500 tonni.

Määruse Lisa 2 järgi on kütteõlilede leektäpiga üle 55° C kehtestatud ohtliku ettevõtte alammäär 1000 tonni, st Ringtee 8 kinnistu ei klassifitseeru vedelkütuse hoidla järgi ohtlikuks ettevõtteks.

Määruse Lisa 1 järgi tekib maagaasi kasutamisel suurõnnetuse oht, kui samaaegselt käideldud kogus on üle 50 tonni, ohtlikku ettevõtte alammäär on 5 tonni. Samas ei tekita maagaasi käitlemine praegusega võrreldes täiendavaid riske.

Kemikaaliseaduse § 13¹ lg 2 p. 3 sätestab, et ohtlikku ettevõtte jaoks tuleb koostada teabeleht, riskianalüüs ja ettevõtte hädaolukorra lahendamise plaan. Need dokumendid tuleb koostada ja kooskõlastada keskkonnakompleksloa taotlemise ajaks (st. enne ehitusloa taotlemist).

Kõik põlemisõhu emissioonid peavad vastama vastavates õigusaktides kehtestatud normidele. Enne põletusseadme käikuandmist ja kasutusloa saamist tuleb teostada kõik vajalikud kontrollmõõtmised (suitsugaas, müra, jne.).

Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Tähe tn 133 krundile tuleb seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus planeeritavale veetorule, olemasolevatele дренаaži- ja kaugküttetorudele ning elektri kaablitele võrguvaldaja kasuks. Ringtee 8 krundile tuleb seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus olemasolevatele elektri kaablitele ning planeeritavale kõrgepinge elektri kaablile võrguvaldaja kasuks. Servituudialad on näidatud joonisel 6 *Tehnovõrgud* ning joonisel 5 *Planeeritud maakasutus*. Joonisel 5 on näidatud olemasolevate planeeringuala läbivate tehnovõrguliinide kaitsevööndid. Tähe tn 133 krundile tuleb seada teeservituut projekteeritud kergliiklusteele, mis võimaldab teed kasutada avaliku teena. Teeservituudi ala on näidatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* ning joonisel 5 *Planeeritud maakasutus*.

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 valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Koos hoonete rajamisega tuleb rajada ka haljasalad. Planeeritava korstna projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Lennuametiga lennuohutustingimuste väljastamiseks. Vastavalt välisõhu kaitse seaduse §-le 148 tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda väliõhu saasteluba.

B JOONISED

- | | | |
|-----------|--|-------------------|
| 4 | Situatsiooni skeem | M 1:10 000 |
| 5 | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 6 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 7 | Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 8 | Planeeritud maakasutus | M 1:500 |
| 9 | Tehnovõrgud | M 1:500 |
| 10 | Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis | |

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

11 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Päästeameti Lõuna Päästkeskuse insenertehniline büroo, peainspektor Pjotr Vorobjov 28.03.2012: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis* (vt Teine köide – planeeringu lisad), viseeritud joonis 6 *Tehnovõrgud*;
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni juhataja Rainis Uiga 30.05.2012: kooskõlastuskiri. Tingimus: vastavalt välisõhu kaitse seaduse §-le 148 tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda väliõhu saasteluba;
- Lennuameti Lennuliiklusteeninduse ja lennuväljade osakonna juhataja Kristjan Telve 07.06.2012: kooskõlastuskiri. Tingimus: planeeritava korstna projekt kooskõlastada täiendavalt Lennuametiga lennuohutustingimuste väljastamiseks;
- Terviseameti Lõuna Talituse direktor Andrei Smirnov 15.06.12: kooskõlastuskiri.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- AS Tartu Veevõrk info- ja arendusosakonna juhataja Peeter Pindma 23.03.2012: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt Teine köide – planeeringu lisad);
- EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakonna Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 20.02.2012: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt Teine köide – planeeringu lisad), tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- AS Elion Ettevõtte sideliiniinsener Valdur Lints 27.03.2012: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt Teine köide – planeeringu lisad), tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- AS Eesti Gaas Võrguteenus projektijuht Andrus Mulla 21.02.2012: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt Teine köide – planeeringu lisad).