

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI	1
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	1
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
ANDMED PLANEERITAVA KRUNDI KOHTA	2
2 LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS	2
3 PLANEERINGU LAHENDUS	3
3.1 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused	3
3.2 Üldised arhitektuurinõuded	4
3.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	4
3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	5
3.4.1 Haljastus ja heakord	5
3.4.2 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju keskkonnale	5
3.4.3 Jäätmekäitlus	7
3.4.4 Müra	7
3.5 TULEOHUTUSNÕUDED	8
3.6 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS	9
4 TEHNOVÕRGUD	10
4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	10
4.1.1 Üldosa	10
4.1.2 Veevarustus	10
4.1.3 Kanalisatsioon	11
4.2 ELEKTRIVARUSTUS	12
4.3 SIDEVARUSTUS	13
4.4 GAASIVARUSTUS	13
4.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	14

III JOONISED

1 Asukoha skeem	DP-1
2 Linnaehituslikud seosed	DP-2
3 Olemasoleva olukorra joonis	DP-3
4 Põhijoonis	DP-4
5 Tehnovõrkude koondplaan	DP-5
6 Maakasutuse ja kitsenduse joonis	DP-6

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDEKUMENDID

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähetedokumendid:

- Tartu Linnavalitsuse 29.10.2013 korraldusega nr 1108 kinnitatud lähteseisukohad;
- Tartu Linnavalitsuse 07.10.2004 korraldus nr 1712 "Ringtee 56, 56a, 58 ja 58b kruntide ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine";
- Tartu ümbersõidu ning Tartu – Elva teelõigu projekteerimine. Objekt: E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 (Koostajad: Carl Bro A/S (Taani) koostöös Tinter-Projekt OÜ);
- Maanteeameti 05.11.2012 kiri nr 15-4/12-00254/287
- Kehtivad seadused, õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid
- Ringtee tn 52 krundi topograafiline plaan, OÜ WeW, töö nr GEO-148-12; august 2012

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on rekonstrueerida olemasolev tankla, jagada Ringtee tn 52 krunt kaheks ning määrata ehitusõigus autopesula ja kuni kolmekorruselise ärihoone ehitamiseks.

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu "Tartu linna üldplaneering" kohaselt on planeeritud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tööstusettevõtete ja ladude maa (sealhulgas vedelkütuse terminali hoonete) ning transpordimaa. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve Ringtee tn 52 krundil on ärimaa. Detailplaneering on kooskõlas linna üldplaneeringuga, kuna vedelkütuse terminali hoone ja kavandatud ärihoonete otstarbed seonduvad tankla tegevusega.

Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Tartu linnas, Veeriku linnaosas, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Planeeritava maa-ala suurus on 1,26 ha.

Planeeritav ala piirneb lääne poolt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteeaga, põhja poolt ärihoonega, lõuna poolt garaažidega ning ida poolt Kannikese tänavaga. Kontaktvööndis paiknevad hooned on 1-kuni 3-korruselised.

Piirkonnas olevatel hoonetel on enamasti lamekatused.

Piirkonnas puudub ühtne ehitusjoon.

Reljeef on suhteliselt tasane, langedes ühtlaselt lõuna suunast (abs 61.93) põhja suunda (abs 61.31).

Planeeritava ala kõrghaljastus kasvab Ringtee tn 52 krundi lõuna ja loodeküljel. Esindatud on nii okas- kui ka lehtpuud. Madalhaljastus kasvab planeeritava krundi ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahelisel alal.



Vaade planeeritavale alale

ANDMED PLANEERITAVA KRUNDI KOHTA

Maa-alal asub järgmine kinnistu:

Tabell

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Ringtee tn 52	8389	336203	79502:005:0004	Ärimaa

Planeeritavale alale jääb osa Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest.

2 LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Tartu linnas, Veeriku linnaosas, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Ala piirneb lääne poolt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega, põhja- ja lõuna poolt ärihoonetega ning ida suunas Kannikese tänavaga. Planeeringuala kontaktvööndis olevad äri- ja tootmishooned ning garaažid on 1-3-korruselised. Idasuunda jäävad korterelamud on 5-korruselised. Kontaktvöönd hõlmab kvartalit, mis jääb Ilmatsalu tänava ja Viljandi ringtee vahelisele alale.

Planeeritav ala asub logistiliselt soodsalt suure liikluskoormusega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Perspektiivis on kavandatud tee laiendamine 2+2 sõidureaga I klassi maanteeks. Piirkondlik kaubandus-teeninduskeskus (Lõunakeskus) jääb planeeritavast alast ca 2 km kaugusele, kesklinnast jääb planeeritav ala ca 3 km kaugusele. Seega on planeeritava ala asukoht erinevate teenindus- ja kaubandusasutuste suhtes soodsas kohas.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt.

Lähtuvalt lähipiirkonna analüüsist võib öelda, et käesoleva detailplaneeringu lahendusega kavandatud on kooskõlas krundi senise kasutusega, lisades piirkonnale väärtust ja mitmekesisust ning elavdades linnaruumi läbi uue arhitektuuri.

3 PLANEERINGU LAHENDUS

3.1 Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1

Krundi suurus:	4529 m ²
Krundi kasutamise otstarve	Tankla hoone maa, mille juurde kuulub autopesula, kauplus jms teenindus
Ehitise kasutamise otstarvete võimalikud koodid:	12523 ja/või 24221 ja/või 12332 *.
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	4 (autopesula, tankla hooldushoone, alajaam, tankla varikatus, maa-alused mahutid: üks 50 m ³ (bensiin 95 hoidmiseks), kolm 30 m ³ (1 mahuti bensiin 95-ele ning 2 mahutit diislile) ja üks 20 m ³ mahuti (adblue kütuselisand).
Suurim lubatud ehitusalune pindala:	710 m ² (hoonestusala pindalast 265 m ² on tankla varikatuse alune pindala
Hoone suurim lubatud kõrgus:	abs 67,0 m
Juurdepääs krundile on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt.	
Parkimine on lahendatud oma krundil, maapealsetel parkimiskohtadel.	

Pos 2

Krundi suurus:	3860 m ²
Krundi kasutamise otstarve	büroo, kaubandus- ja toitlustushoonete maa
Ehitise kasutamise otstarve võimalikud koodid:	12130 ja/või 12200 ja/või 12300 *.
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Suurim lubatud ehitusalune pindala:	750 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus:	abs 73,0 m
Juurdepääs krundile on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt läbi pos 1 krundi.	
Parkimine on lahendatud oma krundil, maapealsetel parkimiskohtadel.	

Kruntide kasutusega kaasnevaid või sobivaid rajatise võib paigaldada ka väljapoole hoonestusala ning parklate tehniline lahendus võib erineda planeeringus näidatust. Haljastuse arvelt ei tohi suurendada planeeritud mahtu.

*Ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78.

3.2 Üldised arhitektuurinõuded

Pos 1

- Hoonestusviis: lahtine
- Hoone suurim kõrgus maapinnast: abs 67,0 m
- Katusekalle: 0-10°
- Välisviimistluse nõuded: kasutada kvaliteetseid ja esinduslikke materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.
- Piirdeaegade kujundustingimused: uued kruntidevahelised piirded rajada metallvõrgust teraspostidel. Piirde täpsem tüüp ning disain määratakse ehitusprojekti käigus. Piirete kõrgus on kuni 2,5 m.

Pos 2

- Hoonestusviis: lahtine
- Hoone suurim kõrgus maapinnast: abs 73,0 m
- Katusekalle: 0-10°
- Välisviimistluse nõuded: kasutada kvaliteetseid ja esinduslikke materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.
- Piirdeaegade kujundustingimused: uued kruntidevahelised piirded rajada metallvõrgust teraspostidel. Piirde täpsem tüüp ning disain määratakse ehitusprojekti käigus. Piirete kõrgus on kuni 2,5 m.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tankla hinnatulbale ja asfalteeritud parklale seada Neste Eesti Aktsiaseltsi kasuks isiklik kasutusõigus. Neste Eesti AS on nõus kandma kõik parkala hooldamise ja likvideerimisega (juhul, kui see jääb ette põhimaantee laiendusele) seotud kulud.

3.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala asub Tartu linnas, Veeriku linnaosas, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Juurdepääs planeeritud alale toimub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt. Parkimine on lahendatud planeeritaval alal.

Põhijoonisele, samuti Maakasutuse ja kitsenduste joonisele on peale kantud ning kirjeldatud kruntide kitsenduste tabelis juurdepääsuservituudi vajadusega ala Ringtee tn 60 kasuks. Tankla varikatuse kõrguseks on ette nähtud 4,5 m ning varikatuse ja sõidutee serva vahelise ala laius on ca 3 m, kus puudub ka igasugune kõrgusepiirang. Selle alal kaudu on vajadusel võimalik ka transportida kõrgemagabariidilisi seadmeid Ringtee 60 krundile.

Juurdepääsuservituudi notariaalne avaldus tuleb teha peale detailplaneeringu kehtestamist ning kanda kinnistusraamatusse.

Põhijoonisele on kantud peale ka perspektiivne juurdepääs krundile ida poolt juhuks, kui olemasolevat tänavat pikendatakse planeeritava alani. Juhuks, kui Ilmatsalu tn T17 pikendus ehitatakse välja Ringtee 52 krundini, on määratud planeeritavale alale ka juurdepääsuservituudi vajadusega alad pääsemaks perspektiivselt Ilmatsalu tn T17 pikenduselt Ringtee tn 60 krundile.

Linnaehituslike seoste joonisele ja detailplaneeringu põhijoonisele on kantud ka perspektiivne võimalik kõnnitee mis ühendaks planeeritavat ärihoonet Tinter Projekt OÜ poolt „Põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Tartu läänepoolse übersõidu I ehitusala rekonstrueerimise tehnilise projekti korrektuuris“ (Lisa nr 9) varem projekteeritud kõnniteega.

Parkimiskohtade arvutus

Tabel 2

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Tankla ja autopesula	$135/50=3$	3
2	Ärihoone	$2240/80=28$	28
Planeeritud maa-alal kokku:		31	31

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv vastab Eesti standard EVS 843:2003 normidele.

3.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

3.4.1 Haljastus ja heakord

Planeeritava ala kõrghaljastus kasvab Ringtee tn 52 krundi lõuna ja loodeküljel. Esindatud on nii okas- kui ka lehtpuud. Madalhaljastus kasvab ka planeeritud krundi ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahelisel alal.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Ala kõrghaljastus paikneb krundi äärealadel. Krundil oleks vaja läbi viia harvendusraie, et vääruslikematel puudel oleks tagatud vajalikud kasvutingimused.

Planeeritud haljastuse osakaal on pos 1 krundil 27% ja pos 2 krundil 21%.

Tingimused haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Istutada juurde noori puid.
- Viia läbi säilitatavatel puudel hoolduslõikus.
- Noorendada ilupõõsaid tagasilõikusega.

3.4.2 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju keskkonnale

Detailplaneeringus on ette nähtud rekonstrueerida olemasolev tankla ja ehitada autopesula ning kolmekorruseline ärihoone.

Tanklasse paigaldatakse topeltseintega maa-alused mahutid: üks 50 m³, kolm 30 m³ ja üks 20 m³ mahuti, nelja liiki autokütuse hoidmiseks.

Ressursid:

Maakasutus – kavandatud tegevus ei too kaasa maakasutuse muutust.

Loodusressursside kasutus – kavandatud tegevus ei too kaasa muutusi maavarade, metsa ja ulukite kasutuses.

Muude ressursside kasutus – kavandatud tegevusega kaasneb vajadus tehnika järele, kuid mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.

Ruumi ja otstarbe muutused:

Maastik – kavandatud tegevusega ei kaasne pinnamoe muutust.

Hüdrogeoloogilised tingimused – kavandatud tegevus ei mõjuta hüdrogeoloogilisi tingimusi, sh ei tehta maaparandustöid.

Liiklus – kavandatud tegevusega ei kaasne olulisi liikluskorralduslikke muudatusi.

Hädaolukordade esinemine:

Õnnetuste tõenäosus - tankla territooriumil võivatest hädaolukordadest võib kõige tõenäolisemaks pidada mahuti leket või kütuse mahavoolamist kütuseveokist laadimise ajal. Selle vältimiseks on ette nähtud järgmised meetmed:

Mahutid peavad vastama standardi EN 12285 nõuetele. Mahutitele teostatakse vajalikud katsetused ning kontrollid vastavalt seaduses ettenähtud korrale. Nõuetekohane tehniline dokumentatsioon peab olema mahutitega kaasas. Mahutite välispinnad ja sisepinnad on värvitud täies ulatuses spetsiaalsete värviga. Mahutid on varustatud suruõhu baasil töötava alarmsüsteemiga. Alarmsüsteemi keskseade DL330FC asub hooldehoones ja on ühendatud plasttorude kaudu (2 toru igast mahutist) mahutite seinte vahele jääva kontrollruumiga. Surve langus kontrollruumis registreeritakse keskseadmes, milline annab sellisel juhul vastava heli- ja visuaalse alarmi. Kõik mahutid on varustatud ületäiteanduritega, milliste eesmärk on välistada mahutite ületäitmine kütuse mahalaadimisel. Ületäiteandurite pistikupesad on välja toodud täitekappidesse. Enne kütuse mahalaadimise alustamist ühendatakse kütuseauto mahalaadimise juhtsüsteem vastava juhtme abil ületäiteanduri pistikupesaga. Mahuti ületäitumise ohu korral saadab ületäiteandur signaali kütuseveoki mahalaadimise juhtsüsteemi, kütuseauto mahalaadimisklapp sulgub ning kütuse mahalaadimine peatub. Bensiooni mahutid on ühendatud gaasitagastussüsteemiga Stage 1, ilma millist kasutamata on keelatud kütuse mahalaadimine. Mahuti paigaldamise eest objektil vastutab vastavat pädevust omav töödejuhataja, kes vastutab nii vajalike kooskõlastuste eest ametiasutustega kui mahutite tehtavate vajalike kontrolltoimingute eest. Mahuti paigaldamise ajaks kutsub ehitaja kohale vajalike ametkondade esindajad ning vormistab vajalikud aktid. Autokütuste tankimispiistolid on varustatud auto kütusepaagi ületäitmist välistava blokeerimiseadeldisega ja kaitseklappidega, millised sulgevad kütuse voolamise avariiolekorras. Seadmete ekspluatatsiooni ajal teostatakse iga-aastaseid kasutuskontrolle vastavate ametkondade poolt (OÜ Tehnokontrollikeskus).

Ülaltoodust tulenevalt on õnnetuse tõenäosus viidud miinimumini ning õnnetuse toimumise tõenäosus on väike, seda enam, et tankuritel saab olema ka gaaside tagastussüsteem Stage 2 ning kasutatakse HDP kilet vältimaks avariide korral kütuste sattumist maapinda.

Tõrgete tõenäosus – kavandatud tegevus ei muuda oluliselt elektrivarustuse, veevarustuse, sidevarustuse, vedelkütustega varustatuse, maanteede, telefonivõrgu ning päästetööde toimekindlust.

Heited:

Müra ja vibratsioon – kavandatud tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist müra ja vibratsiooni suurenemist piirkonnas.

Õhusaaste – kavandatud tegevusega ei kaasne olulise keskkonnamõjuga õhusaastet.

Jäätmed – kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral tahkete jäätmete teket.

Muud mõjutavad tegurid:

Kavandatud tegevus ei too kaasa muutusi: veerežiimile; mullastikule; maavaradele; ei kaasne põhjaveevõttu; õhukvaliteeti; mõju ilmastikule; rohevõrgule; kaitstavate liikide levikule; täiendavale valgusreostusele.

Kokkuvõte:

Kuna tanklas on kasutusele võetud kõik kaasaegsed õnnetuste vältimise abinõud ning kütuse sattumist maapinda on täiendavalt välditud ka HDP kile paigaldamisega, siis kavandatud detailplaneeringuga ohtu keskkonnale ei ole ette näha. Küll aga võrreldes praeguse seisuga paraneb detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala üldilme ja heakorrastus. Samuti muutub maakasutus efektiivsemaks, kuna kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt, parandades ala arhitektuurset ilmet. Eeldatavaid negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha pole. Ehitamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste piirkonnas märkimisväärselt ei suurene.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt hoonete ehitamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest. Juhul, kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

3.4.3 Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse kord on määratud Tartu linna jäätmehoolduseeskirjaga. Jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele.

Et võimaldada olmejäätmete taaskasutamist võimalikult suures ulatuses, tuleb olmejäätmeid sorteerida. Olmejäätmed tuleb koguda mahutisse, mis paikneb oma krundil.

3.4.4 Müra

Peamiseks müra allikaks planeeringuga käsitletaval alal on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kostuv liikluse müra. Müra taset reguleerib Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid. (SOM, RTL, 14.03.2002, 38, 511). Sellest tulenevalt on ala arendaja kohustus tagada planeeritud hoonetes müra leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal. Maanteametil ei lasu kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas.

Hoone põhikonstruktsioonideks on ette nähtud kasutatud järgmisi materjale: raudbetoon, kivi, pakettaknaid. Planeeritud ärihoone ja maantee vahele on kavandatud rajada ka kõrghaljastus. Kvaliteetse ehitusega tagatakse, et hoonete siseruumides viibimist ei häiri liikluse müra.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Müra vähendamiseks planeeritud hoonete siseruumides lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

3.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on rekonstrueerida olemasolev tankla, jagada Ringtee tn 52 krunt kaheks ning määrata ehitusõigus autopesula ja kolmekorruselise ärihoone ehitamiseks. Tanklasse paigaldatakse topeltseintega maa-alused mahutid: üks 50 m³ (bensiin 95 hoidmiseks), kolm 30 m³ (üks mahuti bensiin 95-ele ning kaks mahutit diislile) ja üks 20 m³ mahuti (adblue kütuselisand), kokku siis kuni 160 m³ nelja liiki autokütuse hoidmiseks.

Hoonete ja rajatiste vahelised ohukujad on tagatud vastavalt EVS 812-5:2005 p 6. Tulemüüri rajamise vajadus puudub, kuna kujad on tagatud. Tuleohutuskujade nõuded on täidetud vastavalt EVS 812-5:2005 p 6 tabelis 5 ja tabelis 6 toodud tuleohutuskujade nõuetele.

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Vastavalt VV 27.10.2004a määrus nr 315 §2 lg 1 p 7 on arvestatud päästemeeskondade ohutuse ja nende tegutsemisvõimalustega. Sellest tulenevalt on planeeritud hooned ja rajatised naaberkiinnistul paiknevatest ning planeeritavatest hoonetest vähemalt 8 m kaugusele, et oleks tagatud päästemeeskondadele ohutus ja tegutsemisvõimalus. Detailplaneeringus on tagatud päästetehnikale juurdepääs.

Vastavalt VV 27.10.2004a määrus nr 315 §29 lg 1 on tagatud planeeringuga tagatud tulekahju kustutamiseks vajalik veevarustus. Tuletõrje veevõtu vajadus on lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2005. Tulekustutusvesi on lahendatud lahendatakse olemasolevate hüdrantide ja planeeritavate mahutite baasil. Maksimaalne vajalik välistulekustutusvesi 20 l/s 3 tunni jooksul. Vajalik väliskustutusvesi võetakse olemasolevale Ø100 mm veetorule planeeritud tuletõrjehüdrandist ja planeeritud maa-alustest tuletõrjeveehoidlast. Tuletõrjehüdrandist arvestatakse vooluhulk 5 l/s ja tuletõrjeveehoidlast 15 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrjevee minimaalne maht 162 m³, näitena on paigaldatud kolm 55 m³ mahutit. Tulekustutusvee mahutid peavad olema omavahel ühendatud ja tulekustutusvee kättesaamiseks paigaldatakse kuiv hüdrant. Tuletõrjevee mahutid täidetakse kas paakautodega või tuuakse kaubandus-teenindushoonest pos 2 vajalik veeühendus. Juhul kui Ilmatsalu ja Kannikese tänava ühendustänava projektiga projekteeritud veetoru on valminud, kontrollida planeeritud tuletõrjeveehoidla vajadust.

Planeeringualal kemikaalide käitlemisel peab ettevõtja, kui ettevõttes samaaegselt käideldavate ohtlike kemikaalide maksimaalsed võimalikud kogused on võrdsed või suuremad kui Majandus- ja kommunikatsiooniministri 08.06.2011 määruses nr 40 toodud kemikaalide ohtlikkuse alammäär või künniskogus, esitama Kemikaaliseaduse kohaselt pädevatele asutustele seaduses märgitud dokumendid enne ettevõttes tegevuse alustamist. Suurõnnetuse ohuga ja ohtlikkus ettevõttes tohib kemikaale käidelda üksnes tegevusloa alusel.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hooned võib projekteerida TP-2 tulepüsivusklassile vastavana.

3.6 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS

Planeeritud maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeritud hoonetele on soovitatav paigaldada valvesüsteemid. Sellega väheneb sissemurdmiste risk.

4 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts Tartu Veevärk 14.10.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/1236.

4.1.1 Üldosa

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- EVS 847-3:2003 Ühisveevärk. Osa 3.Veevärgi projekteerimine
- EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon
- EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- EVS 907:2010 Rajatiste ehitusprojekt
- EVS 843:2003 Linnatänavad
- EVS-EN 1610:2007 Dreenide ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- RIL 77-2005 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- KT 02 *Kunnallisteknisten töiden yleinen työselostus 02*
- AS Tartu Veevärk tehnilised nõuded

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega

1. Ringtee tn 60 krundi ja lähiala detailplaneering, Linnaruumi OÜ poolt koostatud töö nr 06/11.
2. Ilmatsalu tänava ja Kannikese tänava ühendustänavaga projekt, AS Kommunaalprojekti töö nr TA-047-04
3. Ringtee 56, 58A, 58 ja 58 B kruntide ja lähiala detailplaneering, TA-019-04, AS Kommunaalprojekt
4. Tartu ümbersõidu ning Tartu-Elva teelõigu projekt. Objekt E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee lõigus Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2.

4.1.2 Veevarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele võetakse kinnistutele veeühendus kõrgepinge liini koridori servas asuvast olemasolevast Ø90 mm veetorust.

Arvutuslikud vooluhulgad :

Majandus-joogivesi kokku $Q=16 \text{ m}^3/\text{d}$

Maksimaalne vajalik välistulekustutusvesi 20 l/s 3 tunni jooksul.

Vajalik väliskustutusvesi võetakse olemasolevale Ø100 mm veetoru planeeritud tuletõrjehüdrandist ja planeeritud maa-alustest tuletõrjeveehoidlast. Tuletõrjehüdrandist arvestatakse vooluhulk 5 l/s ja tuletõrjeveehoidlast 15 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrjevee minimaalne maht 162 m³, näitena on paigaldatud kolm 55 m³ mahutit. Tulekustutusvee mahutid peavad olema omavahel ühendatud ja tulekustutusvee kättesaamiseks paigaldatakse kuiv hüdrant. Tuletõrjevee mahutid täidetakse kas paakautodega või tuuakse kaubandus-teenindushoonest pos 2 vajalik veeühendus.

Juhul kui Ilmatsalu ja Kannikese tänava ühendustänavaga projektiga projekteeritud veetoru on valminud, kontrollida planeeritud tuletõrjeveehoidla vajadust.

Kinnistutele planeeritakse liitumispunktid ühisveevärgiga kuni 1,0 m väljapoole kinnistu piiri.

Ringtee tn 52 kinnistu põhjapoolset serva läbivale aktsiaselts Tartu Veevärk kuuluvale veetoru kehtestatakse kaitsevöönd, mis on 2,0 m toru teljest mõlemale poole.

Planeeritud veetorud ehitada plastikust PE survetorudest PN10. Plasttorud peavad vastama standardile EN12201.

Sulgarmatuurina liitumispunktides kasutada kummikiilsibreid koos spindli ja kaiega.

4.1.3 Kanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvoolne.

Reovesi

Vastavalt tehnilistele tingimustele on reovee kanalisatsiooni eelvooluks Kannikese tänava kanalisatsioonitoru.

Ilmatsalu ja Kannikese tänava ühendustänavaga projektiga ja Tartu ringtee 58 ja 56 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud reovee kanalisatsioonitoru ühendustänavale.

Arvutuslik vooluhulk kokku $Q=16 \text{ m}^3/\text{d}$

Varem kehtestatud Ringtee tn 60 krundi ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud reoveetoru Ringtee tn 52 asuvale kinnistule ja ühendatud see Ilmatsalu ja Kannikese tänava ühendusteele projekteeritud reoveekanalisatsioonitoruga.

Ringtee tn 52 kinnistul olemasolev survekanalisatsioonitoru, mis asub kõrgepingekoridori ääres, likvideeritakse ja ühendatakse isevoolse reoveekanalisatsioonitoruga, mis on projekteeritud Kannikese ja Ilmatsalu vahelisele ühendusteele.

Liitumispunktideks on vaatluskaev 1 m kinnistu piirist väljaspool ja kinnistu sisse planeeritud reovee kanalisatsioonitorule planeeritud vaatluskaev, mis asub torule kehtestavas kaitsevööndis.

Planeeritud isevoolse reovee kanalisatsioonitorud ehitada täisseinalisest PVC reovee kanalisatsioonitorudest tugevusklass SN8, mis vastavad Euroopa Standardile EN1401.

Reovee vaatluskaevudena kasutada tehases valmistatud PE reovee kanalisatsioonikaevusid. Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopтору min rõngasjäikus SN2 kN/m².

Sajuvesi

Vastavalt tehnilistele tingimustele on sajuvee kanalisatsiooni eelvooluks Kannikese tänava kanalisatsioonitoru.

Ilmatsalu ja Kannikese tänava ühendustänavaga projektiga ja Tartu ringtee 58 ja 56 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud sajuvee kanalisatsioonitoru ühendustänavale.

Arvutuslik vooluhulk planeeritud kinnistutelt kokku $q=55$ l/s,

Varem kehtestatud Ringtee tn 60 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud sajuveetoru Ringtee tn 52 asuvale kinnistule ja ühendatud see Ilmatsalu ja Kannikese tänava ühendusteele projekteeritud reoveekanalisatsioonitoruga. Paraku on see sajuvee kanalisatsioonitoru planeeritud olemasoleva allesjääva veetoru kohale. Käesoleva planeeringuga planeeritakse sellele uus asukoht Ringtee tn 60 kinnistu ja lähiala planeeringuga planeeritud reoveekanalisatsiooni kõrvale. Reoveetorule ja sajuveetorule kehtestatakse kaitsevöönd, mis on 2,0 m toru teljest mõlemale poole. Liitumispunktideks on vaatluskaev 1 m kinnistu piirist väljaspool ja kinnistu sisse planeeritud sajuvee kanalisatsioonitorule planeeritud vaatluskaev, mis asub torule kehtestavas kaitsevööndis.

Ringtee tn 62 kinnistu juhib praegu oma sajuvee Ringtee tn 52 kinnistult läbi.

Olemasolev sajuvee ühendus Ringtee 52 kinnistul likvideeritakse ja uus sajuveetoru planeeritakse kõrgepingekoridori alla ja kinnistule Ringtee 62 planeeritakse liitumispunkt sajuveega.

Rajatavad isevooldes sajuvee kanalisatsioonitorud ehitada PP või PE sajuvee kanalisatsioonitorudest, tugevusklass SN8.

Toru materjal peab vastama standardile EN 13476-3. Kaevud peavad vastama standardile EVS-EN 13598-2, kaevu tõusu- ja teleskoopтору min rõngasjäikus SN2 kN/m².

Kinnistult tulev puhastamist vajav sajuvesi puhastatakse kinnistu piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad) enne eelvoolu suunamist.

Planeeritud kinnistutel likvideeritakse kõik mittevajalikud torud ja kaevud.

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tartu regiooni 19.09.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 213764.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, planeeritud alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud autopesula-tankla	100/160	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Planeeritud ärihoone	80/125	

Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)	160/250	
---	---------	--

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud uue 10/0.4kV komplektalajaama baasil (HEKA-2, trafod kuni 2x1000kVA). Planeeritud alajaama 10kV toide on ette nähtud sisselõikena Kannikese tänava kp kaabelliini.

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Olemasolev kinnistul paiknev jaotus- ja liitumiskilp ning Elektrilevi OÜ mp kaablid nr 1421, nr 1421A ja nr 1477 likvideeritakse. Mp kaabelliinid asendatakse uute lõikudega.

Vastavalt tehnilistele tingimustele Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks tuleb sõlmida kinnistu valdajal/õigustatud isikul maakasutamise ja liitumisleping. Pärast liitumislepingu sõlmimist ning lisateenustasu tasumist (koos liitumistasuga) ehitab Elektrilevi OÜ uue alajaama ja ehitab uued kaabelliinid liitumislepingu alusel.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetse hoone elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.

4.3 SIDEVARUSTUS

Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi 19.09.2013 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 21708069.

Planeeritud kinnistute sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Kannikese tänava ääres kulgevast sidekanalisatsioonist.

Igale kinnistule on ette nähtud individuaalne 1-avaline sidekanalisatsiooni sisestus.

Kaabliitorude paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.4 GAASIVARUSTUS

Kruntide gaasivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaseltsi Eesti Gaas 19.09.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr 5-1/214.

Käesoleva tööga lahendatakse Ringtee tn 52 kinnistu detailplaneeringu gaasivarustus detailplaneeringu mahus.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud tellija avalduse ja temaga eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Planeeritud kinnistutele on ette nähtud gaasivarustus. Planeeritud ühenduspunkt teha kinnistut läbivast B-kategooria gaasitorustikust.

Planeeritud kinnistule on ette nähtud liitumispunkt koos maakraaniga.

Planeeritud gaasitorustik on ette nähtud ehitada maa-alusena.

Planeeritud torustiku koormused ja läbimõõdud ning täpne kulgemine täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

4.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

- Kõik tehno võrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituutide seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida peale detailplaneeringu kehtestamist ning enne võrkude ehitamist.

Sidevarustus:

- Tööde teostamine Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Elioni kaablijärelvalve allüksusega.
- Tegevuse korraldamisel liinirajatiste kaitsevööndis juhendada Elektroonilise Side seaduse § 11-119 nõuetest.
- Juhul, kui on vajalik ümber paigutada Elioni siderajatis, teha ümberpaigutamise projekt vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele ja ümberpaigutatud siderajatised tasuta üle anda asendusrajatisena.
- Töid võib teostada ainult Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.

Gaasivarustus:

- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud (Tartus Tähe tn 135), vastuvõetud detailplaneeringu, tellija avalduse ja eelnevalt sõlmitud liitumislepingu alusel.
- Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud, Tartu, Tähe tn 135.

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooniga.

IV RINGTEE TN 52 KRUNDI DETAILPLANEERINGU KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Maanteeamet	21.06.2013 nr 15-2/13-00124/130	Vt kiri.	Kiri Tartu LV arhiiv	Vastavalt Maanteeameti kirjale on planeeringut korrigeeritud: 1. DP põhijoonisele on peale kantud eelprojekti ja tehnilise projekti jooned erinevate värvidega ning kirjeldus on lisatud tingmärkidesse ja kirjanurga peal olevasse märkuste lahtrisse. 2.DP põhijoonist on täiendatud ning lisatud servituudi vajadusega ala tingmärk ka planeeritud ala idaküljest planeeritud krundile. 3.Seletuskirja p. 3.2 on täiendatud nõudega, et tankla hinnatulba ja asfalteeritud parklale seada Neste Eesti AS kasuks isiklik kasutusõigus. Rajatiste omanik on kohustatud hooldama ning kannab rajatise likvideerimise kulud, kui need jäävad ette põhimaantee laiendusele. 4.DP põhijoonist on täiendatud ning R-Kioski reklaamid on määratud likvideeritavatena. 5. Põhijoonist on täiendatud ning planeeritud alale on kavandatud 2 bussiparkimiskohta ning 5 veoautoparkimiskohta. 6.Pos 2 parkla lahendust on korrigeeritud ning parkimine on kavandatud nurga all.

2	Elektrilevi OÜ	20.11.2013 nr 8315315828	Kooskõlastatud tingimustel: 1. vastavalt TT nr 213764 2. tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkiri /E. Okunev/	Joonis DP-5 Tartu LV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.5.
3	aktsiaselts Eesti Gaas	22.11.2013 nr 20	Detailplaneering kooskõlastatud. Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud, Tartu, Tähe tn 135. Allkiri /Ahti Suimets/ arengu peaspetsialist	Joonis DP-5 Tartu LV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.5.
4	Elion Ettevõtte Aktsiaselts	05.12.2013 nr 22030189	Kooskõlastatud. Allkirjastatud digitaalselt /Aleks Kask/	Kiri Tartu LV arhiiv	Tingimused edaspidiseks tegutsemiseks on esitatud seletuskirja punktis 4.5.
5	Maanteeamet	02.12.13 nr 15-2/13-00124/235	1.planeeringu materjali hulka lisada selgitus juurdepääsuserviituudi teenindava ja teeniva kinnisasja kohta. Vajalik on juurdepääsu servituudi seadmine Ringtee tn 60 (katastritunnusega 79502:005:0003) kasuks; 2.planeeringu joonistel on kasutatud veoautode parkimiskohtade juures mõistet Rekka, mis ei ole korrektne. Palume korrigeerida; 3.Maanteeamet 05.11.2012 kirjaga nr 15-4/12-00254/287 väljastas tingimused planeeringu koostamiseks. Edastatud detailplaneeringus on täitmata	Kiri Tartu LV arhiiv	1.Juurdepääsuserviituudi vajadusega ala Ringtee 60 kinnistu kasuks on tähistatud põhijoonisel, maakasutuse ja kitsenduste joonisel, kirjeldatud kitsenduste tabelis ning kirjeldatud seletuskirja p.3.3 all. 2.Joonist on korrigeeritud ning asendatud sõna Rekka - veoautodega. 3.Müra peatükk on lisatud seletuskirja p. 3.4.4 alla kus on ka kirjeldatud, et Maanteeametil ei lasu kohustusi normatiivi ületavate keskkonnaparameetrite osas. Korrigeeritud detailplaneeringu esitab Maanteeametile kooskõlastamiseks Tartu Linnavalitsus.

			tingimuste punkt 2 (müra nõue) ning punkt 7 (planeeringu materjalid edastab kooskõlastamiseks Tartu Linnavalitsus).		
6	Päästeameti Lõuna Päästkeskus	14.02.2014 nr K-PV/7	Kooskõlastatud Allkiri /Pjotr Vorobjov/, Inseneritehnilise büroo peainspektor	Joonis DP-5 , seletuskiri lk 7 ja 8 Tartu LV arhiiv	
7	Naaberkindistust Ringtee 62	19.02.2014	Teavitust saadetud meiliga Heiman Point OÜ (Ringtee 62-2) heimanpoint@gmail.com	e-kiri	Kirjavahetus lisatud.
8	Naaberkindistust Ringtee 58	19.02.2014	Teavitust saadetud meiliga Saint-Gobain Glass Estonia SE andi.kasak@saint-gobain.com tiit.raud@saint-gobain.com	e-kiri	Esitatud kirjale ei ole täiendavaid ettepanekuid laekunud.
9	Naaberkindistust Ringtee 60	19.02.2014	Teavitust saadetud meiliga info@stt.ee	e-kiri	Kirjavahetus lisatud.

Projektijuht

Jüri Mirme