

Töö nr: DP-15/02-2019

## **Turu 63 krundi detailplaneering**

**Asukoht:** Tartu maakond, Tartu linn

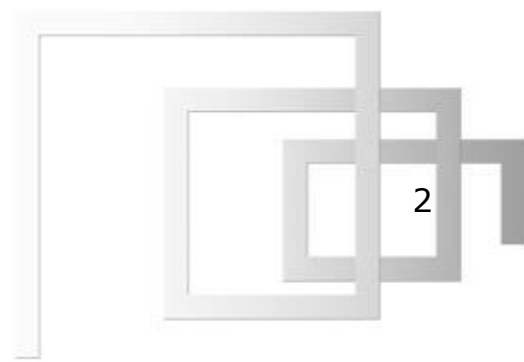
**Huvitatud isikud:** VVP KINNISVARA OÜ

**Planeerija:** Triin Kask

Tartu 2020

## SISUKORD

SISUKORD .....	2
1 SELETUSKIRI .....	3
1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel .....	3
1.2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	4
1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
1.4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	5
1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	7
1.6 Krundi ehitusõigus .....	7
1.7 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	8
1.8 Erinevate liikumisviiside analüüs, tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	9
1.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	12
1.10 Ehitistevahelised kujad .....	13
1.11 Tehnovõrkude asukohad .....	14
1.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	14
1.11.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi .....	14
1.11.3 Tuletõrje veevarustus .....	14
1.11.4 Elektrivarustus .....	15
1.11.5 Soojavarustus .....	15
1.11.6 Sidevarustus .....	15
1.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. ....	15
1.13 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	16
1.14 Servituutide vajaduse määramine .....	16
1.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	17
1.16 Planeeringu elluviimise võimalused ja tingimused .....	17
1.17 Koostöö detailplaneeringu koostamisel ja kooskõlastused .....	19
2 JOONISED .....	21



# 1 SELETUSKIRI

---

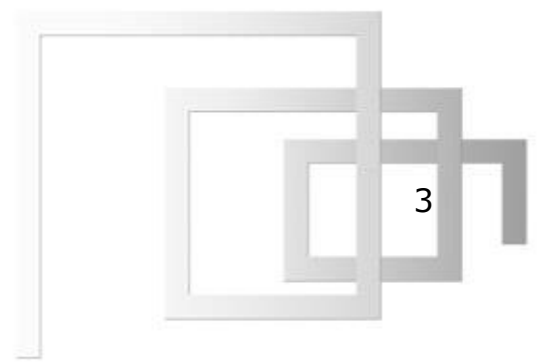
## 1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 02.08.2019 korraldus nr 805 "Turu tn 63 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Planeeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Geomeister OÜ poolt (litsentsi nr. 784 MA) 25.09.2019 mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr 19-G-1105) täpsusastmega M 1:500. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus automaattankla rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord ning lammutatakse Turu 63/1 kiirtoitlustushoone (reg. 104040716). Krundi jagamist ega katastriüksuse sihtotstarbe muutmist ei planeerita.

Krundi omanik planeeringu algatamisel on OÜ LOTUSLAND, reg.nr. 11046689, aadress Lääne 3-50, Tartu, e-post yra.iljinee@list.ee, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Juri Iljin. OÜ Lotusland on volitanud OÜ VVP Kinnisvara reg.nr. 11135269 juhatuse liiget Vladimir Piljukov'i ja Valeri Karpitšev'i, (hoone Turu 63 haldur), esindama volitajat kõikides tehingutes ja toimingutes, mis on seotud objektiga aadressil Turu 63, Tartu.



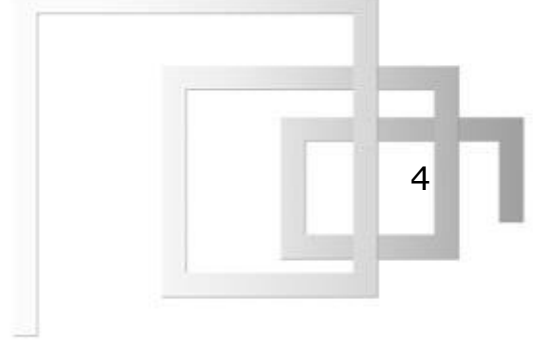
## 1.2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ◆ Tartu Linnavalikogu 14.09.2017 otsusega nr. 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering aastani 2030;
- ◆ Tartu Linnavalitsuse 1.09.2009 korraldusega nr 958 kehtestatud Turu 63 krundi detailplaneering.
- ◆ Tartu Linnavalikogu 21.11.2002 otsusega nr 28 kehtestatud Turu 47 ja 51 kruntide Detailplaneering
- ◆ Tartu Linnavalikogu 26.06.2008 otsusega nr 383 kehtestatud Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneering
- ◆ Tartu Linnavalitsuse 20.05.2008 korraldusega nr. 586 kehtestatud Turu 65 krundi ja lähiala detailplaneering
- ◆ Tartu Linnavalitsuse 4.07.2017 korraldusega nr. 695 kehtestatud Turu tn 53 krundi detailplaneering

## 1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu maakonnas Tartu linnas Ropka tööstuspiirkonnas asuvat Turu tn 63 krundi (kat 79511:007:0046) ja selle lähiümbrust. Krundi suurus on 6634 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Lähiümbruse alla kuuluvad piirnevate transpordimaade planeeritava krundi poolele jäävad haljastatud alad ja kergliiklusteed, millega kokku moodustab planeeringuala umbes 8655 m<sup>2</sup> ala. Krundi asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

Krundi reljeef on tasane, kerge langusega Turu tänava suunas. Kõrghaljastus puudub, ka madalhaljastuse osakaal on minimaalne, ala on peamiselt kaetud asfaldi ja betoonplaatidega. Osa krundist on piiratud aedadega. Krunt on hoonestatud, ehitisealune pind on kokku 2440 m<sup>2</sup>, millest 2320 m<sup>2</sup> katab müügihall-laohoone, 72 m<sup>2</sup> laohoone ja 48 m<sup>2</sup> kiirtoitlustuskoht.



Olemasolevad juurdepääsud on põhja küljes asuvalt Meisli tänavalt ja idapoolselt Turu tänavalt.

Piki planeeringuala põhjaserva kulgeb 110 kV kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 25 m mõlemal pool liini telge (krundist ca 7 m riba jääb kaitsevööndisse). Kitsendusi põhjustavad veel krundi varustavad tehnovõrgud: survetorustik, vee ja kanalisatsioonitorustikud, elekter ja telekommunikatsiooni liin. Olemasolev olukord on kujutatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

#### 1.4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu suurimas tööstuspiirkonnas Ropka tööstuse linnaosas, umbes 4 km kaugusel kesklinnast. Kontaktvööndis asuvad äri või- tootmismaa sihtotstarbega krundid, millest suurem osa on hoonestatud (illustratsioon 1.). Planeeringuala vastas, teisel pool Turu tänavat, asub Tartu vangla. Piirkonnas asub ka mitmeid hoonestamata maaüksuseid. Planeeringuala piirneb põhja- ja idaküljest tarnspordimaaga ja lõuna- ja lääneküljest ärimaa kruntidega. Piirinaabrid on välja toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksus	Sihtotstarve
Meisli tänav	79511:007:0084	100% transpordimaa
Turu tänav T53	79511:007:0082	100% transpordimaa
Turu tn 65	79511:007:0047	100% ärimaa
Meisli tn 4 // 6	79511:007:0052	100% ärimaa

Tartu linna üldplaneeringu (2017) põhjal paikneb planeeringuala Ropka-tööstuse RT5 asumis, mis tähendab:

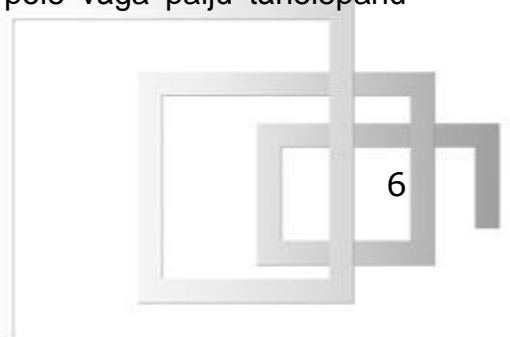
-pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud tootmis-, logistika või äriettevõtteid aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema

maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-alad mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.



Illustratsioon 1. Väljavõte TARTU LINNA ÜLDPLANEERING 30+ kaardist

Lähipiirkonna olemasolevad hooned on erineva suuruse ja kõrgusega, kuid välja on kujunenud teatav ehitusjoon. Arhitektuursete lahendustena on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning mitmekesiseid välisviimistlusmaterjale. Domineerivad mahult suuremad, kuni 2-korruselised, väikese katusekaldega, betoonblokkidest ja silikaattelistest ehitatud hooned, mille välisviimistluses on enamasti kasutatud profileeritud plekki. Üldisele ilmele ja esinduslikkusele pole väga palju tähelepanu pööratud.



Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse ärirajatiste rajamist, mis sobivad olemasolevasse keskkonda, jätkates üldiseid väljakujunenud põhimõtteid ja arvestades üldplaneeringuga seatud tingimusi.

Alal kehtib hetkel Tartu Linnavalitsuse 01.09.2009. a korraldusega nr 958 kehtestatud Turu 63 krundi detailplaneering, millega on krundi kasutamise sihtotstarbed 80% ärimaa ja 20% tootmismaa ning lubatud ehitise kasutamise otstarbed muu kaubandushoone või kauplus, muu hulgiladu ja büroohoone. Lubatud on ühe kuni 3391 m<sup>2</sup> hoone püstitamine. Planeeringuga on muuhulgas määratud hoonestusala ja kohustuslik ehitusjoon, parkimise ja haljastuse lahendus. Koostatav uus detailplaneering muudab hetkel kehtiva planeeringu kehtetuks.

### **1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga säilitatakse olemasolevad krundipiirid.

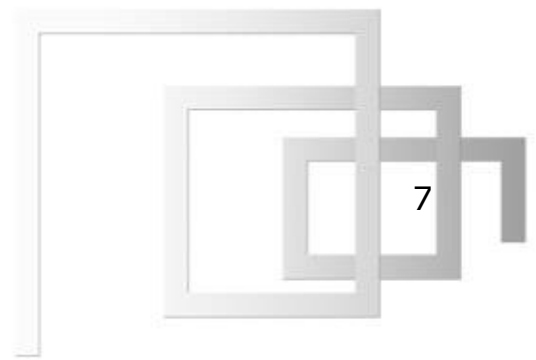
### **1.6 Krundi ehitusõigus**

Ehitusõiguse määramise aluseks on võetud Tartu linna üldplaneering, mille kohaselt on tegemist väikeettevõtluse ja -tootmise maa-alaga, mis on väikese külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. Arvestatud on piirkonnas välja kujunenud ehitusjoone ja arhitektuurse üldpildiga. Krundi ehitusõiguse tabel on planeeringu põhikaardil (joonis 4).

Planeeritavate ja olemasolevate ehitiste kasutamise lubatud otstarbed on antud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Olemasolevate hoonete kasutamise otstarbed:

- ◆ 12310 kaubandushooned,
- ◆ 12520 hoidlad ja laohooned,
- ◆ 12339 muu teenindushoone,
- ◆ 12332 sõidukite teeninduse hoone,



- ◆ 12439 muu garaaž,
- ◆ 12619 Muu meelelahutushoone

Planeeritav automaattankla on 24221 rajatis vedel või gaasikütuste hoidmiseks. Selle koosseisu kuuluvad: kuni 6 m kõrgune (lubatus absoluutkõrgus kuni 41 m) varikatus, tankimissaar koos tankuritega, maa-alused kütusemahutid. Tankla ehitisealuseks pinnaks loetakse varikatuse alla jäävat pinda, mis antud planeeringu puhul on kuni 100 m<sup>2</sup>. Tankla pakutavad kütused on diisel, ADBlue, bensiin 95 ja bensiin 98. Lisaks kütustele pakutakse aknapesuvedelikku.

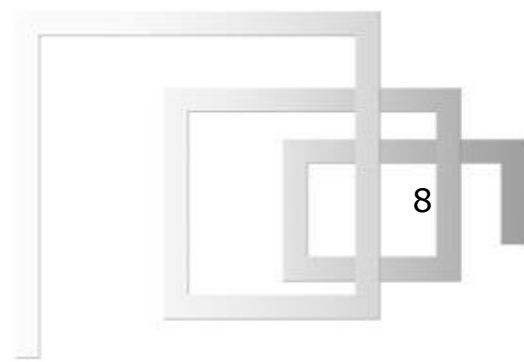
Krundi kasutamise lubatud otstarbed on:

- ◆ Väikeetteõtluse hoone -ja tootmise hoone maa (ÄV)
- ◆ Tankla- ja teenindushoone maa (ÄH)

### 1.7 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Kavandatud hoonestusala piiritlemine on näidatud planeeringu põhikaardil (joonis 4). Hoonestusala määramisel on arvestatud planeeringualale ulatuva kõrgepinge õhuliini 25 m kaitsevööndiga. Lisaks on hoonestusala piiritlemisel arvestatud olemasoleva juurdepääsutee asukohaga ning Turu tänava äärse väljakujunenud ehitusjoone ja ehitistevaheliste kujadega.

Väljapoole hoonestusala tohib paigutada prügikonteinereid ümbritsevad piirded või jäätmemajad, jalgrataste varjualused, ja automaattanklat täiendavad rajatised eeldusel, et need ei muuda ohtlikuks krundisisest liiklemist ning säilib 10% kõrghaljastuse nõue. Maa-alused kütusemahutid peavad krundipiirist paiknema vähemalt 5 m kaugusel ning väljaspool tehnovõrkude kaitsevööndeid.





## 1.8 Erinevate liikumisviiside analüüs, tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

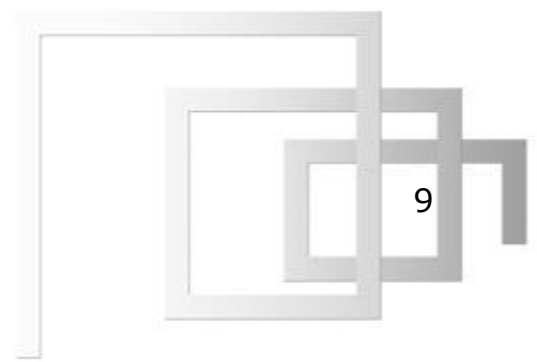
Planeeringuala piirneb tiheda liikluskoormusega neljarealise peamagistraali Turu tänavaga (Turu tn T53, kü 79511:007:0082), mille kaudu on tagatud hea ühendus kesklinna ning Ringtee tänavaga. Ringtee tänav on tähtis linna äärealade ühendaja, mis suunab suure osa liiklusest linna keskusest mööda, muutes seega liiklemise kiiremaks ja sujuvamaks ning parandades elukvaliteeti linnas sees. Turu tänav on hästi valgustatud ning varustatud kergliiklusteega, mis planeeringuala läheduses on sõiduteest eraldatud haljasribaga. Tartus toimiva rattaringluse rattaparklatest asub lähim Sepa turu juures ca 500 m kaugusel planeeringualast.

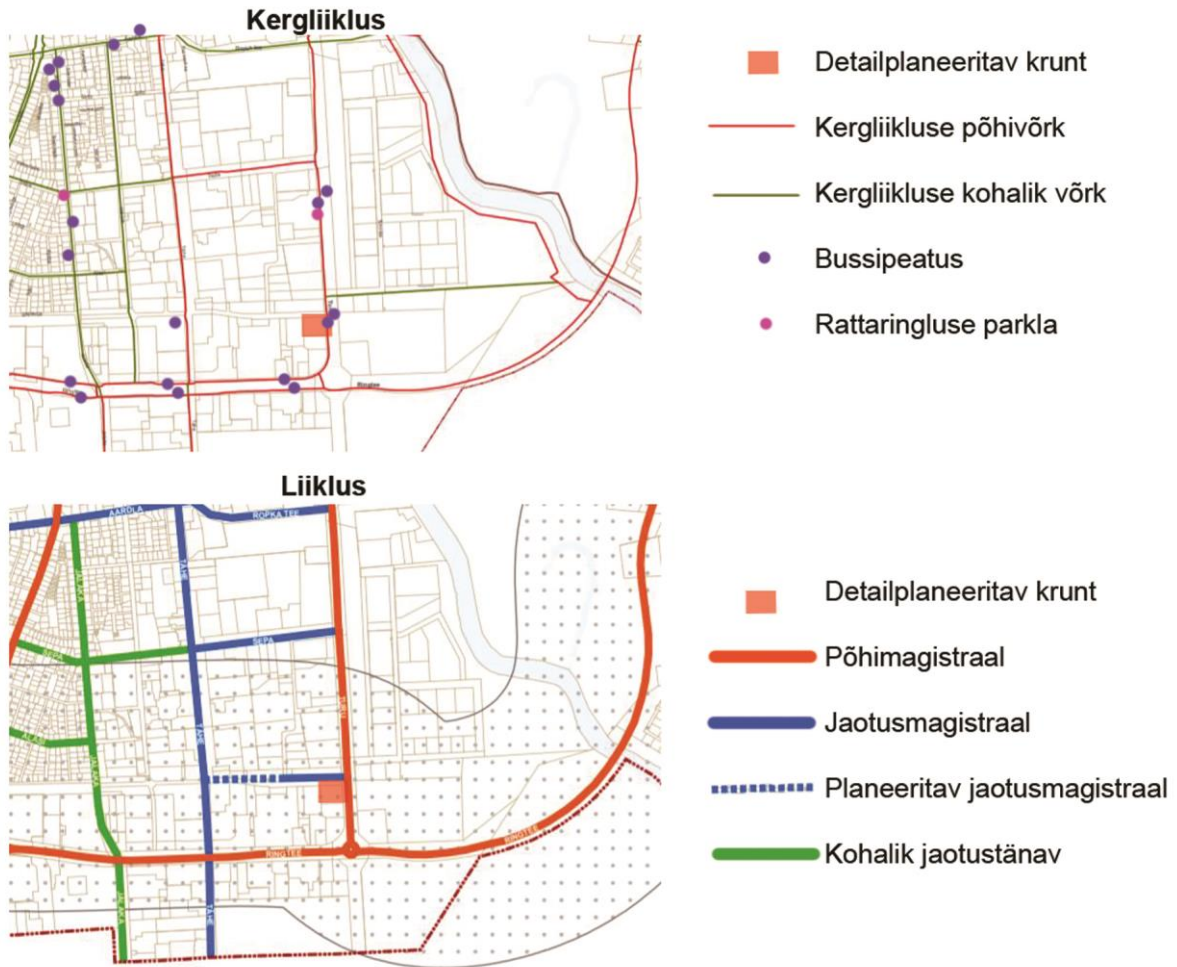
Meisli tänav (kü 79511:007:0084) on Tartu linna üldplaneeringu põhjal perspektiivne jaotusmagistraal, mis tulevikus saab ühenduse Turu tänavast Tähe tänavani. Meisli tänava lahendamiseks on varasemalt koostatud Turu 49 ja lähiala detailplaneering. Tartu üldplaneeringu kergliikluse kihil ei ole Meisli tänav kergliikluse põhivõrku ega ka kohalikku võrku ühendatud, aga arvestades Turu 49 ja lähiala detailplaneeringut ning Turu 53 detailplaneeringut, tuleb rajada kergliiklustee mõlemale poole tänavat. Turu tn 63 krundi poolisel küljel on kergliiklustee laiuks määratud 2,5 m.

Planeeritava krundi vastas paikneb bussipeatus (Vangla peatus, peatuse ID 7820298-1), millel peatub Tartu linnaliinibussidest buss nr 7 liinil Ringtee-ERM-Kaupmehe. Liikluse ja kergliiklusteede analüüs on esitatud illustratsioonil 2. Kontaktvöonis praegusel hetkel olemasolevad kergliiklusteed on näidatud joonisel 2 (planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed).

\* Peamagistraal- magistraaltänav liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Kinnistutele ligipääsud mootorsõidukitega sellelt tänavalt on suurel määral piiratud.

\* Jaotusmagistraal- Linnaosasisest liiklust võimaldav magistraaltänav, mis ühendab kohalikke jaotustänavaid ja juurdepääse põhimagistraalidega.





Illustratsioon 2. Erinevate liikumisviiside analüüs

Arvestades bussipeatuse ligidust ja kergliiklustee kulgemist Turu tänava ääres läbi planeeringuala, on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud kergliiklejatele 2 m laiune ligipääsutee läbi rajatava haljasriba. Ligipääsu asukoht on valitud arvestades olemasolevat Turu tn ülekäigurada ning planeeringualal oleva kaupluse-laohoone paiknemist krundil (näidatud põhijoonisel). Hoone ette on planeeritud jalgrataste parklad.

Sissesõidud planeeringualale on olemas nii Turu kui Meisli tänavalt. Kõikidest on lubatud nii parem- kui vaskpöörded ning kõik on kahesuunalised. Planeeringu algatamise hetkel on Meisli tänavalt planeeringualale kaks sissesõitu, millest läänepoolne on jagamisel naaberkrundiga Meisli tn 4 // 6, sest paikneb kruntide piiri

peal (vt joonis 3). Kirjeldatud sissesõit on planeeritud ümber ehitada selliselt, et see jääb kasutatavaks ainult Meisli tn 4 //6 krundile. Kruntide piiride asukoha visuaalse selgitamise ja turvalisuse tagamise eesmärgil on krundi piirile planeeritud piirdeaed. Piirdeaed aitab ka vältida tanklat külastavate klientide ekslikku sattumist naaberkrundile. Krundisisese liikluse planeeringu elluviimisel toimima tankla ümber (põhijoonisel on näidatud veoautode ja sõiduautode pöörderaadiused krundil tagasipööret sooritades). Erinevate autode välised vähimad pöörderaadiused pöörde soorituse kiirusel 0-15 km/h on välja toodud ka tabelis 2.

**Tabel 2.** Arvutusliku auto vähimad välised pöörderaadiused (m)

Arvutusliku auto tüüp			
Sõiduauto	Autobuss	Veoauto	Sadulrong
7,0	12,5	9,5	13,5

Täpne krundisisene liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Parkimine lahendatakse krundisisese maapealse parkimisena. Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline parkimislahendus. Parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud „Linnatänavad“ standardis EVS 843:2016 toodud parkimisnormatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv. Standardis EVS 843:2016 "Linnatänavad" ei ole antud eraldi parkimisnormatiivi tootmis- ja teenindustevõtete maa kohta, kuid on täpsustatud, et väikeelamute ala normatiivi kasutatakse ka laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal.

Kuna planeeritakse väikest automaattanklat, millega ei kaasne teenindusjaama, ei ole ette näha parkimise vajaduse olulist suurenemist: peamiselt peatatakse lühiajaliselt tankimiseks ning siis lahutatakse. Varasemalt ei ole olemasoleva lahenduse juures olnud probleeme parkimiskoha leidmisega krundil.

Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse krundil.

Parkimistabel näitab standardikohast parkimisarvutust ühe võimaliku näitena toodud ehitiste kasutamise otstarvete jaotuse puhul (st müügihall-laohoone kasutus on jaotatud 80% ladu ja 20% kauplus). Sellisel juhul on krundile vaja 56 parkimiskohta

(võimalik paiknemine näidatud põhijoonisel). Parkimiskohtade arvutus on näidatud tabelis 3. Lisaks tavaparkimisele peab olema tagatud üks koht liikumispuudega inimese sõidukile (vastavalt standardile üks invakoht iga 50 parkimiskoha kohta).

**Tabel 3.** Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Ehitise max suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Sõiduautode parkimismatemaatika ja kohtade arv
Müügihall-laohoone: 80% ladu 20% kauplus	äärelinn	3214	1/90=28,6 kohta 1/30=21,4 kohta
Laohoone	äärelinn	72	1/90=0,8 kohta
Tankla	äärelinn	100	1/20=5 kohta

Jalgrataste parkimisalad on planeeritud olemasoleva hoone Turu tn poolsele küljele betoonpinnaga alale (näidatud planeeringu põhikaardil). Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud EVS 843:2016 „Linnatänavad“, arvutus on näidatud tabelis 4.

**Tabel 4.** Jalgrataste parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Keskuse klass	Ehitise max suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Sõiduautode parkimismatemaatika ja kohtade arv
Müügihall-laohoone: 80% ladu 20% kauplus	Mujal	3214 2598 643	1/200=13 kohta 1/150=4 kohta
Laohoone	Mujal	72	1/200= 0,3 kohta

Arvutuse kohaselt on vaja 17 kohta. Jalgrattaparklad ja jalgrataste täpne parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“.

## 1.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal olemasolev haljastus praktiliselt puudub. Krundi põhjapoolne külg jääb kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse, kuhu saab kõrghaljastust rajada ainult

võrguvaldaja nõusolekul ja tingimustel (vt tabel 6). Arvestatud on kruntide Turu 47 ja 51 detailplaneeringuga, Turu tn 53 krundi detailplaneeringuga ning Turu 65 krundi ja lähiala detailplaneeringuga, mille põhjal on Turu tn poolisel küljel puuderida ning pärast seda kergliiklustee. Antud planeering jätkab neid põhimõtteid. Turu tn 53 krundi detailplaneering hõlmab ka Meisli tänavat, ette on nähtud kergliiklustee rajamine mõlemale poole tänavat ning planeeringuala läänepoolsel piiril oleva sissesõidu Meisli tänavalt ümber tõstmise täielikult naabri maale. Käesolevas detailplaneeringus on ka need nõuded arvesse võetud.

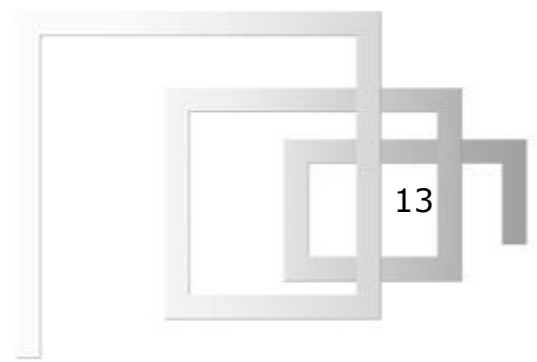
Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitismäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt". Krundile ettenähtud haljastus tuleb rajada seonduvalt tanklale ehitusloa taotlemisega. Planeeritavale krundile ja krundiga piirnevale tänavamaale tuleb rajada kompaktsed haljasalad.

Haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud planeeringu põhikaardil (joonis 4) ning visuaalne pilt pärast detailplaneeringu elluviimist joonisel 6 (illustratiivne joonis). Näidatud lahendus ühtib ka Taru linna üldplaneeringu rohevõrgustiku lahendusega, mis näeb antud kohtadesse ette üherealise tänavahaljastuse ning koostatud lahenduses on kõrghaljastusega haljastuse osakaal veidi üle 10 % kogu krundi pindalast (676 m<sup>2</sup>).

Täpsem krundipiirete lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linnas kehtivat heakorraeeskirja.

### **1.10 Ehitistevahelised kujud**

Lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, peab hoonetevaheline kuja olema 8 m. Sellest tulenevalt on lisanduv hoonestusala planeeritud olemasolevast hoonest 8 m kaugusele (näidatud joonisel 4 "planeeringu põhikaart").



Planeeringujärgselt on krundil IV ja VI kasutusviisiga hooned, kuhu kuuluvad kaubandushooned, teenindushooned, ärihooned ja kütusetankla. Planeeritud kütusetankla tuleohutusklass on tulenevalt maksimaalsest lubatud ehitusõigusest TP3.

## 1.11 Tehnovõrkude asukohad

### 1.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav krunt on varustatud elektri, vee ja kanalisatsiooni, side ja kaugküttega.

### 1.11.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Ala on hõlmatud ühisveevärgi ja reoveekogumisalaga. Vee- ja kanalisatsioonitorustike asukohtadega on arvestatud ja neid pole käesoleva detailplaneeringu mahus planeeritud ümber ehitada.

Sadeveekanaliseatsioon on olemas. Selle ümberehitust ei ole planeeritud. Tankla lähedusse on vajalik paigaldada õli- ja liivapüüdur (põhimõtteline asukoht planeeringu põhikaardil). Pärast ehitusõigusega määratud ehitiste ja rajatise väljaehitamist ning haljastuse rajamist peab krundi vertikaalplaneering jääma selline, et sadeveekanaliseatsioon jääb toimima ning vett ei juhita naaberkruntidele.

### 1.11.3 Tuletõrje veevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukohta vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud tehnilises normis, sealhulgas asjakohases standardis (EVS 812-6:2012+A1+A2 „Tuletõrje veevarustus“).

Planeeringuala läheduses on hüdrant (ID 2907, nr 928) olemas, planeeritavast automaattanklast jääb see umbes 50 m kaugusele (näidatud olemasoleva olukorra joonisel joonis 3).

#### 1.11.4 Elektrivarustus

Detailplaneeritaval krundil on elektriga liitumine olemas, planeeritava tankla ja valgusreklaami varustamine elektriga toimub projekteerimise käigus.

#### 1.11.5 Soojavarustus

Olemasolev hoone on kaugküttega varustatud. Käesoleva planeeringuga olemasolevat ei muudeta.

#### 1.11.6 Sidevarustus

Olemasolev hoone on sidega varustatud. Käesoleva planeeringuga olemasolevat ei muudeta.

### **1.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.**

Planeeringualal ei asu hetkel teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid ega ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad keskkonnalube vajavad objektid.

Kõrgepingeliini kaitsevööndis planeeritav tegevus on vaja kooskõlastada võrguvaldajaga.

Konteinerite eraldamiseks on soovitatav rajada jäätmemajad või ümbritseda need sobivate piiretega. Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete konteineritele tuleb tagada vaba ligipääs.

Parklatesse ja tankla ümbrusesse kogunev sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise suunamist puhastada õli-ja liivapüüduriga.

Vastavalt Tartu Vangla nõudele on planeeringu koostamise käigus läbi viidud riskianalüüs (eraldi dokument lisade kaustas; koostanud Storkson OÜ 30.03.2020). Riskianalüüsis on kirjeldatud võimalikud riskitegurid ning välja on toodud meetmed

riskide ennetamiseks ja leevenemiseks ning õnnetuste likvideerimiseks rakendatavad vahendid. Ohualasse jääb tankla enda rajatis, bensiinitsistern ja võimalik, et ka tankivad kliendid. Ohualas võib õnnetuse hetkel viibida ca 5 inimest, kuid arvestades põlengu arenemise kiirust, on võimalik nii isikutel kui klientide sõidukitel ohustatud alast eemalduda. Keskkonnale tekitatav kahju (suitsu levik) kaob peale sündmuse likvideerimist ja põlengu kustutusaine koristamist. Enim kahju kannatab ettevõtte vara: tankuri, varikatuse ja mahuti hävinemine.

### 1.13 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestatakse Tartu linna üldplaneeringus välja toodud nõuetega:

- Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatud tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele.

Arhitektuurinõuded on välja toodud tabelis 4.

**Tabel 5.** Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekalle	0-15°
Katusetüüp	Viilkatus, kaldkatus, lamekatus
Katusekatte materjalid	Plekk, teras, bituumen, kivi
Välisviimistlusmaterjalid	Krohvi, plekk, klaas, metall, kivi, puit
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

### 1.14 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatakse (vajadusel) servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks, et need oleksid ligipäätavad ja hooldatavad. Planeeritud maakasutus ja kitsendused on näidatud joonisel 5.



### 1.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002.

Äri- ja tööstuspiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus, mis vähendab sissemurdumiste ja vandaalitsemiste riski;
- ◆ Sissepääsud krundi territooriumile ja hoonetesse tuleb hoida võimalikult avatuna ning varustada turvaseadmetega, et vähendada sissemurdumiste riski;
- ◆ Tootmisterritoorium tuleks piirata piirdeaiaga;
- ◆ Kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- ◆ Tagada maa-ala korrashoid ja prügi äravedu, mis näitab, et alal on järelevalve ning vähendab seeläbi kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

### 1.16 Planeeringu elluviimise võimalused ja tingimused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusõigusega määratud hoonete ja rajatiste väljaehitamiseks ja lammutamisele määratud hoone lammutamiseks ning muudab kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 1.09.2009 korraldusega nr 958 kehtestatud Turu 63 krundi detailplaneeringu.

Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekterimismäärustele ja heale projekterimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes. Kütusetankla projekt peab olema kooskõlas riskianalüüsis (Storkson OÜ, 30.03.2020) kirjeldatud tehnoloogiate ja tehniliste kirjeldustega.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on krundile planeeritud haljastuse rajamine ning avalikule tänavamaale Turu tänava äärde haljastuse rajamine ja Meisli tänavale kergliiklustee ja tänavavalgustuse rajamine.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Turu tn 63 kinnistu igakordne omanik.

Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja kinnistuomaniku kokkulepetele tuginedes.

Kinnistu igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud rajatised. Planeeringuga kavandatud ehitusõiguse alusel ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone/rajatise ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud hoone/rajatise valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone/rajatis loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja

tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### 1.17 Koostöö detailplaneeringu koostamisel ja kooskõlastused

**Tabel 6.** Koostöö ja kooskõlastused

Kuupäev	Asutuse, isiku või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Koostaja/kooskõlastaja nimi
19.08.2019	Riigi Kinnisvara	Seisukoht nr AET-12/2019-141. Tuleb koostada riskianalüüs, mis peab välja selgitama võimalikud riskitegurid ning tooma välja meetmed riskide leevenemiseks. Samuti tuleb arvestada <b>Tartu Vangla</b> (Turu tn 56 katastriüksus) paiknemisega ning riskianalüüs peab välja selgitama, kas planeeritav tegevus võib ohtu seada vangla turvalisuse. *Koostatud riskianalüüs.	Kärt Vabrit
11.03.2020	Indrek Varris (Inv Konsult OÜ)	Tankla tehnilised näitajad ja tehnoloogiad jm vajalikud lisaandmed riskianalüüsi koostamiseks.	Indrek Varris
24.04.2020	Enn Otsus	Naaberkiinnistu esindaja arvamus detailplaneeringu kohta: ei ole nõus servituudi seadmisega <b>Meisli tn 4 // 6</b> ja Turu tn 63 piiril paiknevale sissesõidule. *Arvamus arvesse võetud. Sissesõit ehitatakse ümber selliselt, et see jääb täies ulatuses naaberkiinnistule.	Enn Otsus
07.05.2020	Päästeamet	Kooskõlastus. *Allkirjastatud digitaalselt.	Margo Lempu
18.06.2020	Elering AS	Kooskõlastus nr: 12-9/2020/281. *Kooskõlastatud tingimustel: 1) Kaevetööd õhuliini masti mistahes lähimale elemendile lähemal kui 5m ei ole lubatud. 2) Turu 63 planeeringuga võib õhuliini kaitsevööndi servas (20m liini teljest) olla	Enno Bender

		<p>kõrghaljastus max kõrgusega 5.0 m maapinnast.</p> <p>3) Tanklat, kütusetorustikke ja kütusemahuteid võib ehitada/paigaldada ainult väljaspoole 110kV õhuliini kaitsevööndit.</p> <p>4) Enne kaitsevööndis tööde algust, töötamisel tehnikaga kõrgusega maapinnast üle 4,5m, vormistada õhuliini kaitsevööndis töötamise luba tel. 71 68 385, taotlus palume edastada emaili teel adressile vho.kooskolastused@elering.ee. Taotlusvorm on kättesaadav <a href="https://elering.ee/taotlusvormid-ja-kooskolastused">https://elering.ee/taotlusvormid-ja-kooskolastused</a>. Eleringi liinide asukohta saab vaadata: <a href="http://gis.elering.ee/">http://gis.elering.ee/</a>.</p> <p>*Allkirjastatud digitaalselt</p>	
--	--	---	--

## 2 JOONISED

---

1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Planeeringu põhikaart	M 1:500
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:500
6. Illustratiivne joonis	-

