



Raid Invest OÜ  
Tel: +372 510 9000  
E-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr:** 98/20  
**Asukoht:** Tartu linn, Ringtee tn 43

---

## Ringtee tn 43 krundi DETAILPLANEERING

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Kaskool OÜ

/Meelis Madisson/

---

Tartu 2020-2022

---

**SELETUSKIRI**

|      |  |    |
|------|--|----|
| 1    | PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....   | 3  |
| 2    | ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....  | 3  |
| 3    | OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....  | 3  |
| 4    | PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA<br>LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....                       | 5  |
| 5    | PLANEERIMISE LAHENDUS.....   | 8  |
| 5.1  | Planeeritava ala kruntideks jagamine.....  | 8  |
| 5.2  | Krundi ehitusõigus.....  | 8  |
| 5.3  | Krundi hoonestusalade piiritlemine.....  | 9  |
| 5.4  | Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....   | 9  |
| 5.5  | Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....   | 10 |
| 5.6  | Ehitistevahelised kujad.....   | 11 |
| 5.7  | Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....  | 12 |
| 5.8  | Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....  | 14 |
| 5.9  | Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....   | 15 |
| 5.10 | Servituutide vajaduse määramine.....   | 15 |
| 5.11 | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....  | 16 |
| 5.12 | Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende<br>ulatus..... | 17 |
| 5.13 | Planeeringu rakendamise võimalused.....  | 17 |
| 6    | KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....  | 18 |

**JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)**

*Joonis 1- Situatsioonijoonis*

*Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*

*Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500*

*Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500*

*Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500*

*Joonis 6-Planeeringu mahuline illustratsioon*

## **1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk**

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 28.01.2020. a korraldus nr 88 " Ringtee tn 43 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile täiendava ehitusõiguse määramiseks (olemasoleva hoone laiendamiseks) ning hoone laienduse vajadusest tulenevalt tehnovõrkude ümbertõstmise ja uute tehnovõrkude kavandamine.

## **2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Tartu Linnavolikogu 07. oktoobri 2021.a otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+”.

Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002. a otsusega nr 588 kehtestatud Ringtee 43 krundi detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub eelnimetatud detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia OÜ poolt 2020.a veebruaris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr GE-2123 (kõrgussüsteem EH 2000, L-Est 97 koordinaatsüsteemis).

## **3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Ringtee tn 43 krunt suurusega 10642 m<sup>2</sup> paikneb Ropka tööstuse linnaosas. Krundi sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundil asub ehitisregistri andmetel neljakorruseline äri- ja büroohoone ehitisealuse pinnaga 2555,7 m<sup>2</sup> ja viilhall ehitisealuse pinnaga 386 m<sup>2</sup> (geodeetilise alusplaani andmetel vastavalt 2461m<sup>2</sup> ja 388m<sup>2</sup>). Tänaväärse äri-ja büroohoone koosneb peamiselt väga kõrgete lagedega ühekorruselisest hoone mahust (abs kõrgus 44.13m), kahe korruselisest büroo blokist ning neljakorruselise hoone mahu moodustab vaid sisehoovi poole jääv n.n torn (abs kõrgusega 48.30m). Seetõttu on hoone olemasolev suletud netopind 2538 m<sup>2</sup>. Krundil asuv viilhall on ühekorruseline (abs kõrgusega 40.90m).

Kõrghaljastusega ala krundil praktiliselt puudub, on vaid mõned üksikud leht ja okaspuud. Krundi hõlmab enamuses kõvakattega ala, mis osaliselt liigendub murualadega.

Planeeringuala reljeef on kerge läänest ida suunalise langusega. Maapinna absoluutkõrgused krundil on vahemikus 36,00-34,60 abs/m. Planeeringuala läänepiiril on reljeefi tõus, kus Ringtee tn 43 krundi maapind tõuseb järsu nõlvaga Ringtee tn 37b ja 37c krundi maapinna kõrgusteni ca 2,5-3m.

Planeeringualal olemasolevad hooned on tööstusrajooni sobivalt lihtsa ja praktilise arhitektuuriga.

Ringtee tn 43 krundi hoovi on sõidukitega ligipääs asfalteeritud Ringtee tänavalt kahe juurdepääsu kaudu- üks juurdepääs otse Ringtee tänavalt krundile, teine juurdepääs Ringtee tn 43e krundi koosseisus oleva juurdepääsu tee kaudu. Ringtee tn 43 kaudu toimub omakorda juurdepääs Ringtee tn 41 ja Ringtee tn 43d kruntidele.

Krundisisene parkimisala on asfalkattega.

Krundi välispiireteks on võrkaed ja krundi sees on täiendavalt territooriumi jaotamiseks rajatud mitmeid vaheaiad. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

#### Vaade planeeringualale õhust

#### Foto 1



(allikas: 2021 Maa-ameti fotoladu. [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

### Planeeringuala krundi kitsendused

Tabel 1

| Krundi aadress | Kitsendust põhjustav objekt  | Ulatus                        |
|----------------|--|-------------------------------|
| Ringtee tn 43  | Sideehitis maismaal  | 1m mõlemale poole ehitist     |
|                | Maa alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg alla 250mm | 2m mõlemale poole torustikku  |
|                | Maa-alune vee- ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm         | 2m mõlemale poole torustikku  |
|                | Maa-alune soojatorustik alla 200mm                                 | 2m mõlemale poole torustikku  |
|                | Elektri maakaabelliin  | 1m mõlemale poole kaabelliini |

Andmete allikas: [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

Planeeringuala asub Tartu linna reoveepuhasti kujas. Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 "Kanaliseerimisehitiste veekaitseõuded" § 3 lg 5 kohaselt võivad kuja piires asuda tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral. Ringtee tn 43 krundi omanik on sõlminud vee-ettevõtjaga kokkuleppe, mille eesmärk on anda OÜle Kaskool võimalus Ringtee tn 43 kinnistule ehitamiseks tingimusel, et on tagatud ehitamisest ja ehitise rajamise järgselt selle kasutamisega seotud otseselt või kaudselt tulenevate mistahes nõuete puudumine ASi Tartu Veevõrk suhtes.

## 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Ringtee tn 43 krundi kasutamise juhtotstarve väikeettevõtluse maa-ala, mis on välja kujunenud kaubandus- teenindushoonete, tootmis-, logistika- või äriettevõtete aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkond.

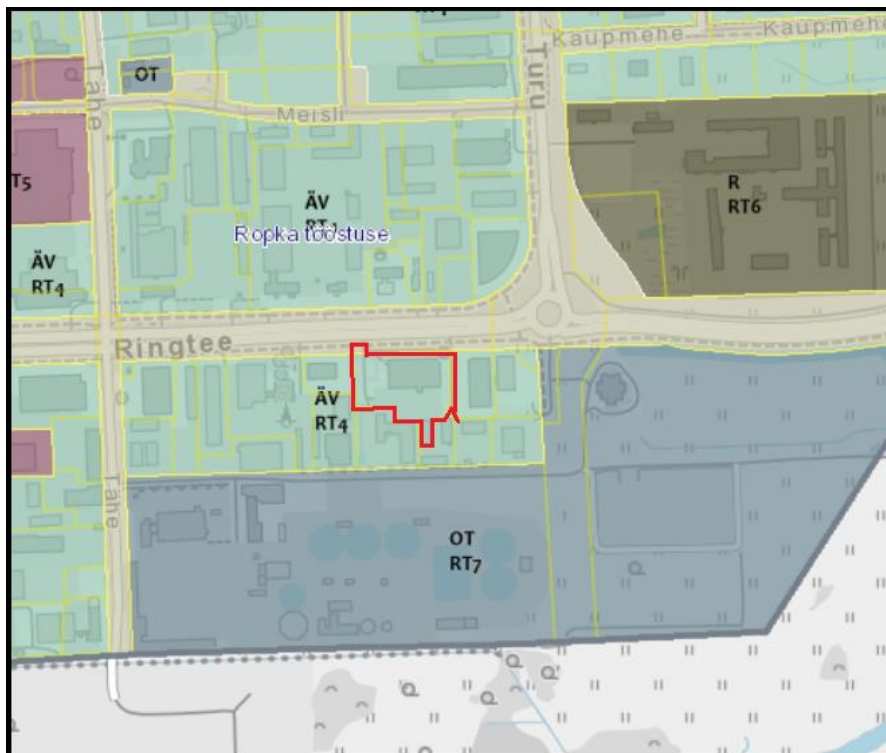
Täpsemad ehitustingimused on sätestatud üldplaneeringu asumi Ropka Tööstuse asumi RT5 järgi. Sealhulgas seab üldplaneering eesmärgiks antud alal maa-ala hoonestuse üldise

tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas.

Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Samuti on maa-alad mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehituse protsendiks on 20.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

### Väljavõte üldplaneeringust



Planeeringuala naaberkrundidel asuv hoonestus on tööstusliku arhitektuuriga-viimistlusmaterjalideks on valdavalt plekk, betoon, kivi, klaas jms. Ümbruses asuvad hooned on valdavalt kõrgete korrustega ühe- või kahekorruselised äri ja tootmishooned. Naaberkrundidel asuvate hoonete katused on erinevate kalletega- esineb lame-, madalakaldeliste viiludega hooneid ja ka kaarkatustega kaarhalle.

Lähipiirkonna hooned on väga erineva ehitisealuse pinna ja kõrgusega.

Vastavalt geodeetilisele alusplaani ja riikliku ehitisregistri andmetele on planeeringualast lääne suunas asuva Ringtee tn 37c puidukaupluse PVC halli abs kõrgus 47,95m ja ehitisealune pind 604m<sup>2</sup> ning samuti asub krundil ladu ehitisealuse pinnaga 1250m<sup>2</sup>. Planeeringualast lääne suunas asuvale Ringtee tn 37b krundile on püstitatud ehitismaterjalide kauplus, ehitisealuse pinnaga 705m<sup>2</sup> ja abs kõrgusega 44,8m. Planeeringualast lääne suunas jäävate kruntide Ringtee tn 37c ja 37b maksimaalne täisehitusprotsent on määratud Tartu Linnavolikogu 01.02.2001.a otsusega nr 280 kehtestatud „Ringtee 37 krundi detailplaneeringule“ ning mõlemal krundil on lubatud täisehitus kuni 40%.

Planeeringualast ida suunas asuva Ringtee tn 43e kauplus-lao ehitisealune pind on 455m<sup>2</sup> ja abs kõrgus 40,87m .

Planeeringualast lõuna ja ida suunas jäävate kruntide Ringtee tn 43a, 43b, 43e, 43f , 43d maksimaalne täisehitusprotsent on vastavalt Tartu Linnavolikogu 20.06.2002.a otsusega nr 588 kehtestatud „Krundi Ringtee tn 43 detailplaneeringule“ kõigil kruntidel kuni 50%.

Planeeringualast lõuna suunda jääval Ringtee tn 41 krundil asub riikliku ehitisregistri andmetel puidutöötlemise hoone mille ehitisealune pind on 1449,3m<sup>2</sup> ja hoone kõrgeim osa on kõrgusega 42,55m. Samuti jääb planeeringualast lõuna ja lääne suunda Ringtee tn 43d krunt, millel asuvad ehitisregistri andmetel kaks hoonet- viilhall ehitisealuse pinnaga 390m<sup>2</sup> (geodeetilise alusplaani andmetel 382m<sup>2</sup>, abs kõrgus 40,92m) ja laohoone ehitisealuse pinnaga 344,5m<sup>2</sup> (abs kõrgus 39,67m).

Ropka-tööstusrajooni hooned on väga erinevate suurustega. Tulenevalt kruntide suurustest ja hoonete otstarbekaks funktsioneerimiseks äri- ja tootmishoonetena on hoonete gabariidid osadel kruntidel väga suured. Näiteks planeeringualast teiselpool Ringtee tänavat asuval Ringtee tn 26 krundil asub hoonete kompleks, millest suurima hoone ehitisealune pindala on 3096,9m<sup>2</sup>.

Käesoleva planeeringuga loobutakse Ringtee tn 43 krundi sisehoovi varem kavandatud uue hoone ehitamisest ja selle asemel kavandatakse tänavaäärse hoones ümberehitust ja hoone laiendust. Krundi sisehoovis olemasolev hoone säilib. Tänaväärse hoone laienduse kavandamisel on arvestatud krundi kuju, parkimise ja juurdepääsude lahendusi, naaberhoonete paiknemist ning krundil olemasolevate, kavandatavate tehnovõrkude rajamiseks vajaliku maa vajadusega ning juurdepääsude tagamisega Ringtee tn 41 ja 43d kruntidele. Planeeringu

lahendus sobib ümbruses asuva tööstusliku arhitektuuri ning äri ja tööstusrajoonile omase hoonete paigutusega.

Planeeringuala ümbritsev hoonestuse muutumine ning piirkonna äri- ja tootmisalade pidev areng kandub edasi ka käesolevasse detailplaneeringusse. Nimelt haakub planeeringulahendus üldplaneeringuga kavandatud piirkonna ruumilise arengu eesmärkidega. Valitud planeeringulahendus võimaldab otstarbekamalt kasutusele võtta hea ümbritseva taristuga olemasoleva ärikrundi ning anda sellel võimalus hoonestuse tihendamiseks. Samuti võimaldab see intensiivsemat maakasutust ning loob seeläbi eeldused võimalikult rohkete ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arenguks piirkonnas.

Ringtee tn 43 krundile kavandatud hoonete mahud sobivad kontaktvööndis asuvate äri- ja tootmishoonete mahtudega, ehitistealuste pindadega ning naaberkruntidele detailplaneeringutega kavandatud krundi täisehitusprotsentidele.

Ringtee tänava ääres säilitatakse väljakujunenud ehitusjoon.

Planeeringualale lähim bussipeatus „Turu ring“ asub planeeritava krundi ees Ringtee tänaval. Sõidukitega ja jalgsi ligipääsud planeeringualale on väga head.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud *joonisel 2*.

## **5 Planeerimise lahendus**

### **5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine**

Detailplaneeringuga krundi jagamist ega piiride muutmist ei kavandata.

### **5.2 Krundi ehitusõigus**

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 4 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele.

Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ehitamine ja/või haljasala rajamine.

Lubatud ehitise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on:

-12200 – büroohooned;

- 12330- teenindushooned;



-12519- muu tööstushoone;

- 12529- muu laohoone;

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need vastavad üldplaneeringule ja sobivad piirkonda, seda eeldusel et täidetud on nõutav parkimismormatiiv ning haljastatava ala suuruse nõue.

Krundi ehitusõigus on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

### **5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine**

Hoonestusalade määramisel on arvestatud Ringtee tänava äärset väljakujunenud ehitusjoont, olemasolevat olukorda, naaberhoonete paiknemist, juurdepääsude tagamist teistele kinnistutele, kujasid ja ettevõtte krundisiseseid logistilisi vajadusi.

Tänaväärse hoone kohustuslik ehitusjoon on määratud Ringtee tänava suhtes lähtudes olemasolevast hoonest. H1 hoonestusala on määratud suuremana kui suurim lubatud ehitistalune pind, nii jääb võimalus leida projekteerimise faasis hoonetele huvitavamad arhitektuuri ja vastavalt ettevõtte logistilistele vajadustele hoone kuju muuta. H2 hoonestusala suuruseks on H2 hoone suurim ehitistalune pind.

Hoonestusalad on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud *joonisel 4*.

### **5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus**

Tänaväärse frondis on sarnaselt olemasoleva olukorraga lahendatud hoonete külastajate parkimine.

Krundi läänepoolne juurdepääs sisehoovi säilib avalikult kasutatavalt Ringtee tänavalt. Juurdepääsu asukohta nihutatakse veidi lääne suunas.

Krundi idapoolne juurdepääs säilib olemasolevas asukohas kasutades selleks naaberkrundil Ringtee tn 43e asuvat ühist juurdepääsuteed.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt ja võimalusega rajada hoone H1 laiendatava osa alla maa-alune parkimine. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade arv ning täpne paigutus (sh liikumispuudega isikute sõidukite ja elektrisõidukite laadimispunktide asukohad) määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel.

Krundile kavandatakse ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis tagab normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse krundil.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht ja arv määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgrataste parkimine on kavandatud nii avaparklates kui hoone mahus. Nende täpne asukoht määratakse lähtuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest projekteerimise etapis.

Krundile tuleb kavandada projekteerimise käigus elektriautode laadimise võimalus.

### Parkimiskohtade näitlik arvutus

Tabel 2

| Ehitise liik             | Ehitiste brutopind | Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv | Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv               |
|--------------------------|--------------------|---|--|
| Tööstusettevõtte ja ladu | 2910m <sup>2</sup> | 1/90- 32 kohta  | 1/200- 14 kohta  |
| Asutused                 | 3940m <sup>2</sup> | 1/40- 98 kohta  | 1/100-39 kohta   |
| Kokku:                   | 6850m <sup>2</sup> | Normatiivne-130,3<br><b>planeeritud- 131</b>                    | Normatiivne-53<br><b>planeeritud- 53</b><br>(millest avaparklas ca 25 kohta) |

Märkus: Tabel kajastab standardikohast parkimisarvutust ühe võimaliku näitena toodud ehitiste kasutamise otstarvete jaotuse puhul.

Detailplaneeringuga Ringtee tänaval liikluskorralduslikke muudatusi ei kavandata.

Planeering näeb ette Ringtee tn 43 krundi kaudu juurdepääsu tagamist Ringtee tn 41 ja Ringtee tn 43d krundile. Ringtee tn 41 krundile juurdepääsu asukohta nihutatakse.

Krundis sisestatakse parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada tingimusel, et joonisel 4 näidatud haljastuse osakaal ei vähene.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud *joonisel 4*.

### 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga kavandatakse krundi läänepiiril asuva nõlva reljeefi muutmist. Kõrguste üleminekuks Ringtee tn 37b krundilt (ca 38.23 abs kõrguselt) Ringtee tn 43 krundile (ca 35.06 abs kõrgusele) on kavandatud täiendavalt tugimüür. Tugimüüri täpne lahendus antakse projekteerimisel.

## Vaade Ringtee tn 43 sisehoovist reljeefi erinevus

## Foto 2



Hoone ette Ringtee tänava poolsele küljele on kavandatud esinduslikud puude ja ilupõõsastega kõrghaljastatavad alad. Krundi sisehoovi on kavandatud kõrghaljastusega liigendatud parklaalad ning haljasala, millele võib kujundada näiteks töötajate vabaõhu puhkeala vms.

Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Kõrghaljastust tuleb rajada vähemalt 10% krundi pinnast, tagades puudele vajalikud kasvutingimused. Haljastusprojekt tuleb esitada koos hoone projektiga ning haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega.

Krundi välispiiril on võrkpiirdeaed. Uute väravate kavandamisel tuleb jälgida, et need ei avaneks tänavamaale.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoonete külge kinnitatavaid või parklatesse paigaldatavaid kohtvalgusteid, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Haljastuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

## 5.6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab

olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (tulemüür vms).

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud üle täpsustada.

Otse planeeringuala juures, Ringtee tänava maa-alal, asuvad kaks tuletõrjehüdranti nr 1218 ja 617.

### **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Detailplaneeringu lahendus näeb ette, et hoonete alla jäävad tehnovõrgud likvideeritakse ja/või tõstetakse ümber.

#### **VEEVARUSTUS**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/203 on planeeringuala hoonetel veetühendus Ringtee tn De 225 veetorustikust. Antud lahendust ei muudeta. H1 hoonele kavandatakse üks veetühendus ja veemöödusõlm. Tänavalt hooneni H1 kulgev malmtorustik asendatakse PE survetoruga. H2 hoonele vee ja kanalisatsiooniühendusi ei kavandata.

Ringtee tn 41 krundini rajatakse uus veetühendus Ringtee tn 43e krundi juurdepääsuteele rajatavast torustikust Ringtee tn 43 krundi kaudu. Samuti rajatakse Ringtee tn 43e ja Ringtee tn 43d hoonetele uued veetorustikud.

#### **KANALISATSIOON**

H1 hoone laienduse alla jäävad kanalisatsioonitorustikud juhatakse ümber.

Ringtee tn 43e krundi juurdepääsu tee alla paigaldatakse uus kanalisatsioonitorustik, millesse juhatakse Ringtee tn 41, Ringtee tn 43, Ringtee tn 43d ja Ringtee tn 43e krundi kanalisatsioon. Vajadusel Ringtee tn 43 krundisisesed kanalisatsioonitorustikud rekonstrueeritakse, lahendus antakse projekteerimisel. Kui kavandatava tegevusega kaasneb õlireostusega tehnoloogilise vee teke, siis tuleb sellise vee puhastamiseks kinnistule projekteerida kohtpuhasti.

#### **SADEMEVESI**

H1 hoone laienduse alla jäävad sademevee kanalisatsioonitorustikud likvideeritakse.

Vajadusel rajatakse täiendavad krundisisesed torulõigud ja vahetatakse välja torustikud, mis on amortiseerunud. Ringtee tn 43e krundile rajatakse uus sademeveetorustiku lõik.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja -rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb krundile paigaldada I-klassi õlipüüdurid.

Õlipüüdurite asukohad määratakse täpsemalt hoonete projekteerimise käigus vastavate projektidega lähtudes parkla-alade vertikaalplaneeringust.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

#### ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 309327 on krundil olemasolev peakaitsme suurus 3x400A. Hoonetel säilivad olemasolevad elektriühendused.

Hoonete valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

H1 hoone läänepoolse laienduse alla jääv elektri maakaabel tõstetakse ringi ja paigaldatakse uus liitumiskilp Ringtee tn 41 hoonete teenindamiseks.

Ringtee tn 41 krundile planeeritud elektrikilbile nähakse ette täiendav maakaabelliin otse Teeninduse 241 alajaamast.

#### KÜTE JA SIDE

H1 hoone kütte on lahendatud kaugkütte baasil. Kaugküttetorustiku ja side maakaablite ühendusi ega asukohti ei muudeta. Säilivad olemasolevad ühendused. H2 hoonesse kütet ei kavandata. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude *joonisel 5*.

#### GAAS

Vastavalt planeeringualale varem koostatud detailplaneeringule on käesolevasse detailplaneeringusse üle kantud varem planeeritud gaasivõrgu lahendus.

Maagaasi kasutamine hoonete kütteks on lubatud ainult üldplaneeringus seatud tingimustel. Maagaasi võib kasutada tehnoloogilisel eesmärgil. Maagaasi tarbijapaigaldis alates liitumispunktist rajatakse liituva kinnistu omaniku poolt.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks tuleb taotleda vajalikud tehnilised lähteandmed, mille väljastab AS Gaasivõrk vastuvõetud detailplaneeringu, kinnistu omaniku (esindaja) liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel. Planeeringus on gaasivõrgu asukoht näidatud põhimõttelisena lähtudes varem koostatud detailplaneeringu lahendusest.

Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

### **5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse äri- ja töökeskkonnana ning üldiselt paremaid tingimusi krundil asuva tehnika ja seadmete hoiustamiseks. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine tänaval.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite asukoht on planeeringus tähistatud ruumivajaduse tagamiseks, nende täpne asukoht lahendatakse projekteerimisel, tingimusel et haljastuse osakaal ei vähene.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav hoone projekteerimisel või olemasoleva hoone ümber ehitamisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

Planeeringuala asub Tartu linna reoveepuhasti kujas. Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded" § 3 lg 5 kohaselt võivad kuja piires asuda tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral. Ringtee tn 43 krundi omanik on sõlminud vee-ettevõtjaga kokkuleppe, mille eesmärk on anda OÜle Kaskool võimalus Ringtee tn 43 kinnistule ehitamiseks tingimusel, et on tagatud ehitamisest ja ehitise rajamise järgselt selle kasutamisega seotud otseselt või kaudselt tulenevate mistahes nõuete puudumine ASi Tartu Veevõrk suhtes.

### 5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Tänaväärne hoonestus peab olema esinduslik. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Hoonestusalad ja arhitektuurised nõuded on näidatud *joonisel 4*.

Keelatud on rammvaiade kasutamine ehitamisel.

Krundile kavandatavate rajatiste täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad).

### 5.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala moodustab terviklikult funktsioneeriva kompleksi.

Planeering näeb ette tabelis 3 kajastatud servituutide määramise.

#### Servituudid

Tabel 3

| Servituudi sisu   | Teeniv kinnisasi, millele seatakse servituut | Valitsev kinnisasi, kelle kasuks seatakse servituut |
|---|--|---|
| Juurdepääsu tagamine sõidukitega ja jalgsi liiklejatele | Ringtee tn 43                                | Ringtee tn 41                                       |

|   |   |                |
|---|---|----------------|
| Juurdepääsu tagamine jalgsi liiklejatele                | Ringtee tn 43<br>Ringtee tn 43d<br>Ringtee tn 43c | Ringtee tn 43e |
| Juurdepääsu tagamine sõidukitega ja jalgsi liiklejatele | Ringtee tn 43e<br>Ringtee tn 43                   | Ringtee tn 43d |
| Juurdepääsu tagamine sõidukitega ja jalgsi liiklejatele | Ringtee tn 43e<br>Ringtee tn 43                   | Ringtee tn 43a |
| Juurdepääsu tagamine sõidukitega ja jalgsi liiklejatele | Ringtee tn 43a<br>Ringtee tn 43e<br>Ringtee tn 43 | Ringtee tn 43f |

Täna maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele ning planeeringuala läbivana kavandatud ning Ringtee tn 43e krundile ümbertõstetavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Planeeringu jooniste loetavuse huvides ning arvestades, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimisel, ei ole planeeringu joonistele tehnovõrkude kaitsevööndeid kantud.

Kõikide tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele. Isiklike kasutusõiguste alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

### 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

\* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

\* hoida maa-ala korras;

\* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).



## **5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad Ringtee tn 43 krundil tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

Vastavalt linna üldplaneeringule asub planeeringuala Tartu linna reoveepuhasti kaitsetsoonis (300m) ning selle mõjupiirkonnas. Reoveepuhasti mõjualas paiknemise peamine negatiivne tegur on õhureostus.

## **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Ringtee tn 43 krundile hoonete ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga kavandatud läänepoolse juurdepääsutee asukoha muutmine on planeeringuala krundi igakordse omaniku kohustus.

Planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Ringtee tn 43 krundi igakordne omanik (edaspidi Arendaja). Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste Rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeeringuga kavandatud mistahes hoonete ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest.

Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui Arendaja on sõlminud enne mistahes esimesele hoonete ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse

esitatud tingimuse täitmine hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

| Kooskõlastava asutuse nimetus | Kuupäev    | Kooskõlastaja nimi ja amet | Kooskõlastuse asukoht kaustas | Märkused  |
|-------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---|
| AS Tartu Veevärk              | 30.04.2021 | P.Pindma                   | Lisade kaust                  | -   |
| OÜ Elektrilevi                | 23.03.2022 | E.Truuts                   | Lisade kaust                  | “Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”   |
| AS Tartu Keskkatlamaja        | 25.08.2020 | Ü.Roose                    | Lisade kaust                  |   |
| Telia Eesti AS                | 25.08.2020 | K.Ütt-Ütti                 | Lisade kaust                  | -   |
| Lõuna-Eesti Päästkeskus       | 09.05.2022 | M.Laprik                   | Lisade kaust                  | -   |
| Ringtee tn 43E                | 18.03.2021 | KT Invest OÜ               | Lisade kaust                  | Lahendusega nõus  |
| Ringtee tn 41                 | 18.01.2021 | Nari Puit OÜ               | Lisade kaust                  | Sõidutee servituut on vajalik seada, trasside toimimine ümberehituste korral tuleb tagada |
| Ringtee tn 37b                |            | Puumarket AS               | Lisade kaust                  | E-kiri saadetud 03.11.2020<br>Vastust ei saanud   |