



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

Töö nr: 96/20
Asukoht: Tartu linn, Raudtee tn 82

Raudtee tn 82 krundi DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

KA Varad OÜ

Sisukord

Sisukord.....	2
Seletuskiri.....	3
1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	3
1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed	3
1.2. Planeeringulahenduse valiku põhjendused.....	6
2. Planeeringulahendus.....	6
2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
2.2. Krundi ehitusõigus.....	7
2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
2.4. Erinevate liikumisviiside analüüs	7
2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.7. Kujad	11
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	11
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	11
2.8.2. Veevarustus.....	11
2.8.3. Reoveekanaliseerimine.....	12
2.8.4. Sademeveekanaliseerimine.....	12
2.8.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	12
2.8.6. Soojavarustus.....	13
2.8.7. Gaasivarustus.....	13
2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus.....	14
2.8.9. Taastuvenergia tootmine ja kasutamine.....	14
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	17
2.11. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus	17
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
2.13. Planeeringu rakendamise võimalused	18
Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	19

JOONISED (esitatud digitaalselt eraldi failidena):

Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis nr 1: Olemasolev olukord

Joonis nr 2: Põhijoonis

Joonis nr 3: Tehnovõrgud

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Raudtee tn 82 krundi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ KA Varad.

Detailplaneeringuala asub Tartu linnas Tammelinna linnaosas Ringtee (riigitee nr 2 Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa) ja Tammetõru tänavate vahelisel alal.

Planeeringuala suuruseks on ligikaudu 1,5 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata krundile üldplaneeringukohane ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 16.06.2020. a korraldus nr 660. „Raudtee tn 82 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud WEW OÜ tööd nr: GEO-110-20 (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500. Joonistel on kuvatud Raudtee tänava ja Tammetõru tänava projektlahendus vastavalt Teedeprojekt OÜ tööle nr: T01520 "Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (liikluskorraldus, seletuskiri ja joonised)" ja kasutatud Maa-ameti kitsenduste WMS teenusest tulenevaid andmeid.

1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeritava ala asukoha iseloomustamiseks on koostatud skeem nr 1 situatsioonskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Planeeringuala asub Tartu linna Tammelinna linnaosas. Planeeritav krunt on hoonestamata ja krundini puudub väljaehitatud tänav. Planeeritav ala piirneb Ringtee (riigitee nr 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa- edaspidi riigitee), Raudtee tänavaga ja Tammetõru tänavamaaga ning Ringtee tn 82 ärikrundiga, millel asub kahekorruseline ärihoone. Teisel pool Tammetõru tänavamaad asuvad väikeelamud.

Raudtee tn 82 krundiga piirneval alal on Tartu Linnavalitsuse 19. juuni 2007. a korraldusega nr 802 kehtestatud Tammelehe 6a ja Aardla 112a detailplaneering. Ringtee tn 82 krundile on määratud ehitusõigus kuni 7500 m² ehitisealuse pinnaga 12 m suhtelise kõrgusega ärihoone rajamiseks, millest realiseeritud on ehitisregistri andmetel 2239,3 m² ehitisealust pinda.

Raudtee tn 82 krundile ulatuvad suures osas kitsendused - kõrgepingeliinist tulenev elektripaigaldise kaitsevöönd (110kV elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 25m mõlemale poole liini telge) ja riigiteest tulenev avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (50m äärmise sõiduraja välimisest servast).

Krundi reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus ligikaudu 65 kuni 66 m. Planeeringuala lähenduses kulgeva riigitee viadukti abs kõrgus planeeringuala lõunanurga läheduses on 76.14m, st sisuliselt asub planeeringuala ca 10m madalamal kui planeeringuala ääres kulgev riigitee viadukt.

Raudtee tn 82 krundil tehnovõrgud puuduvad.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala maakasutuse juhtfunktsioon ärihoone maa-ala. Ärihoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Täpsemad ehitustingimused tulenevad üldplaneeringus määratud Uus-Tammelinna UTM6 asumi nõuetest.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Kaubandus- ja teenindushoone ning selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi.

Üldplaneeringu kohaselt on antud kvartalis maa-alad reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkonna atraktiivset asukohta, seati üldplaneeringuga eesmärgiks alale arhitektuurse terviklahenduse ja esindusliku

kõrghaljastuse rajamine. Üldplaneeringu kohaselt on Tammetõru tänav kogujatee, millelt on võimalik tagada juurdepääsud tänavaga piirnevatele kruntidele.

Pärast "Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojektiga" kavandatud ehitustööde lõpetamist (st Raudtee ja Aardla tänavate vahelises lõigus Tammetõru tänav kogujatee välja ehitamist) muutuvad planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused erinevate liikumisviiside harrastajatele väga headeks, kuna väljaehitatud tänavad on valdavalt tänavate võrgustikuga hästi seotud kergliiklusteedega.

Aardla tänaval asuvas Tartu rattaringluse Ränilinna rattalaenutuspunktis on 11-kohaline rattalaenutuse võimalus.

Planeeringualale lähim bussipeatus on teisel pool raudteed asuv Roopa tn bussipeatus (ca 350m kaugusel). Aardla tänav ääres asuvad bussipeatused Tammelinna (umbes 550m kaugusel) ja Fi bussipeatus (ca 750m kaugusel).

Tulenevalt krundi paiknemisest äripiirkonnas ning sellele peagi rajatavatest headest ligipääsuvõimalustest, on mõistlik krundi kasutuselevõtt ning nende omaduste võimalikult otstarbekas kasutamine.

Piirkonna hoonestuse moodustavad Tammetõru ja riigitee vahelisele alale (Aardla ja Raudtee tänavate vahelises lõigus) kerkinud kaasaegsed lamekatustega ärihooned (Ruukki Ekspressi ja Tööriistamarketi kauplused ning Autospirit Tartu autokauplus-teenindushoone). Planeeringualast teisele poole Tammetõru tänavat jäävad üksik- ja ridaelamud on erinevatest ajajärkudest ning seetõttu pole väljakujunenud ühtset hoonestuslaadi (sh hoonete kõrgus) ega domineerivaid viimistlusviise. Elamute katused on valdavalt viil- või kelpkatused, mõned üksikud elamud on lamekatustega.

Ringtee tn 82 krundil olev ärihoone on 12m kõrge ja riigitee kulgeb selle juures maapinnal. Raudtee tn 82 krundi juures riigitee läheb üle viaduktiks, mis tõuseb maapinnast ca 10m kõrgemale. Arvestades viadukti kõrgust ning võimaldamaks riigiteel liikujatele ärihoonete vaadeldavust nähakse planeeringuga ette kuni 15m kõrguste hoonete rajamine planeeringualale. Samuti loob see võimaluse rajada hoonesse kõrgete lagedega atraktiivseid äriruume.

1.2. Planeeringulahenduse valiku põhjendused

Riigitee äärsed planeeritud ja olemasolevad ärihooned moodustavad Aardla tänavast Raudtee tänavani ühtse ärihoonete fronti. Arvestades planeeringuala linnaruumilist paiknemist ja kontaktvõõndis olemasoleva ning varasemalt planeeritud hoonestuse iseloomu, lähtub planeeringulahendus eesmärgist- jätkata ärihoonete fronti riigitee äärsel alal. Ärihoonete ja teisel pool Tammetõru tänavat asuvate elamute vahel kulgev tänav on projekteeritud laiana ning jalgteedega. Planeeritud hoonestusala ning lähima elamu Tammetõru tn 34 vaheline vahekaugus on piisav loomaks head linnakeskkonda äri ja elamualade vahel.

Planeeringuga on kavandatud kuni 3 hoone püstitamise võimalus krundile.

Kvaliteetse ärikeskkonna loomise eesmärgil on planeeringulahenduses antud hoonestusala võimalikult laiana. Riigitee ja Tammetõru tänava pool on hoonestusala kavandatud samale kaugusele nagu naaberkrundile Ringtee tn 82 detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala.

Riigitee ääres asuvate ärikruntide täisehituse protsendid on vahemikus 33-40%. Näiteks Ringtee tn 82 krundil detailplaneeringuga lubatav täisehituse protsent on 33%. Veidi eemal samas hoonefrondis asuva Ringtee tn 78// 78a krundil detailplaneeringuga lubatav täisehituse protsent on kuni 40%. Raudtee tn 82 krundile käesoleva planeeringuga kavandatud täisehituse protsent on 37%, mis haakub samas hoonefrondis olevate teiste ärikruntide täisehituse protsentidega.

Lähtudes strateegilistest planeerimisdokumentidest ja mõjuala linnaehituslikust iseloomust võimaldab planeeringulahendus käsitletavale alale luua kvaliteetse töö- ja ärikeskkonna. Planeeringulahendus võimaldab hoonestatava ala siduda avalike tänavatega ning kujundada hoonete ümbrusesse hea avalik ruumi, kus on ruumi nii sõidukitele, jalakäijatele kui ka haljastuse rajamiseks. Ümbritsevast keskkonnast lähtuvad arhitektuurinõuded tagavad kõrgetasemelise arhitektuurilahenduse.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga Raudtee tn 82 krundi piire ei muudeta.

2.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 2). Raudtee nt 82 krundile määratud ehitusmaht annab võimaluse kaubandus-ja teenindushoonete ning büroohoonete rajamiseks. Kohalik omavalitsus võib täiendavalt lubada hoonete kasutus otstarbeid, mis sobivad piirkonda ja vastavad üldplaneeringule.

Lisaks planeeritud hoonetele on lubatud ehitada kogu krundi piires rajatisi, mis toetavad ja ei sega ala sihtotstarbelist kasutamist tingimusel, et tagatud on planeeritud haljastusnõuete täitmine.

2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) on tähistatud hoonestusala. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning rajada haljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala, kui krundi haljastusnõuded on täidetud. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest ning elektri õhuliini jätkuval olemasolul selle ohutuse tagamisest tingitud nõudeid.

Detailplaneering määrab hoonestusala, mille ulatuses on võimalik hooneid püstitada.

Kuna detailplaneeringuala asub linnaehituslikult olulises kohas, riigitee ääres, siis tuleb Raudtee tn 82 krundi detailplaneeringuga määratava ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks, kaasaegse keskkonna ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks esitada linnale vähemalt kolm eskiislahendust.

Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Projekteerimisel tuleb pöörata tähelepanu sellele, et vaated lähimatelt tänavatelt saavad esteetilised ja kvaliteetsed ega ole risustatud avatud laoplatesidega. Tagada tuleb meeldiv ja kaasaegne keskkond linnaruumis.

Hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrge kvaliteediga materjale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Piirete kasutamine on lubatud. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

2.4. Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringuala külgneb riigitee ning täna välja ehitamata Tammetõru ja Raudtee tänava lõiguga. Kui "Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojektiga" kavandatud ehitustööd viiakse ellu ja Raudtee ning Aardla tänavate vahelises lõigus olev Tammetõru tänav hakkab

tööle kogujateena, siis saab planeeringuala hea ühenduse olemasoleva tänavavõrguga ja tekivad head liiklemisvõimalused nii autodele kui ka jalakäijatele ja teistele kergliiklejatele.

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist logistiliselt soodsas kohas, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede, bussipeatuste ja magistraaltänavatega ning läheduses (ca 760 m) asuvat rattaringluse rattalaenu punkti, võib eeldada, et planeeringuala tulevastele töötajatele ja teenuste tarbijatele on tagatud erinevate liikumisviiside kasutamise võimalused.

Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb projektlahenduse ja krundisisese liiklusskeemi koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele. Jalgratastele tuleb rajada varjualusega parklad.

2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Raudtee tn 82 krundile on planeeritud juurdepääsud rajada Raudtee ja Tammetõru tänavatelt. Planeeringus on juurdepääsude asukohad kajastatud orienteeruva ning juurdepääsude täpsem lahendus antakse projekteerimisel.

Transpordiamet on planeeringu kooskõlastamisel (kiri 13.02.2023) juhtinud tähelepanu, et Raudtee tänavale planeeritud ristumiskoht on ringristmiku mõjualas, kus teekatemärgistuse tõttu ei ole pöörded kõikides suundades võimalikud.

Hoonete projektis tuleb esitada krundil liiklemise skeem ja näidata lume ladustamise alad. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsud hoonetele ja manööverdusalad) rajatavad teed ning platsid. Näitlikud lume ladustamise alad on näidatud joonisel 2 ja 3.

Projekteerimisel tuleb järgida, et liiklemise teed ja õuealad on selgelt ning kergelt arusaadavad. Muu hulgas peab projekteerimisel tagama autonoomsetele (isesõitvatele) sõidukitele arusaadava keskkonna. Parklate projekteerimisel tuleb ette näha elektrimootoriga sõidukite laadimisjaama rajamine.

Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad. Parkla ja lume ladustamisala sulavee kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanaliseerimise juhtimist

puhastatud mudaõlipüüduris. Jalgratta parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Detailplaneeringu koostamisel puudub teave töötajate hulga kohta ja jalgratta parkimiskohtade arvutus on koostatud hoonete suletud brutopinna kohta. Kui projekteerimisel on teada töötajate arv, siis on lubatud koostada uus jalgrataste parkimise arvutus, tagades 12 töötaja kohta vähemalt ühe jalgratta parkimiskoha olemasolu.

Sõidukite parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel, lähtudes standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimisnormatiividest.

Projekteerimisel on soovitatav koostada parkimise nõudlust välja selgitav hinnang. Kuna tegu on ärihoonetega, mille täpne kasutusotstarve selgub projekteerimisel, siis on lubatud parkimiskohtade arvu vähendada automatiseeritud töökohtade puhul või vahetustega töö korraldamisel. Samuti on võimalik kaaluda parkimiskohtade vähendamist, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Parklate projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade mugavale asetusele hoonete sissepääsude suhtes.

Parkimiskohad tuleb projekteerida ka pisimopeedidele, mopeedidele ja mootorratastele, olenevalt ehitise kasutamise otstarvetest vajadusel ka järelkärudega sõidukitele.

Vähemkaitstud ja ökoloogiliselt puhtamate sõidukite parkimiskohad tuleb projekteerida hoonete sissepääsudele lähemale.

Parkimine krundil lahendatakse avaparklas või hoone mahus.

Tabel 1. Planeeritud lahenduse standardikohane parkimiskohtade arvutus

	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv (väikeelamute ala)	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (väikeelamute ala)
Raudtee tn 82	Kaubandus ja teenindushooned	1000m ²	1/30- 33 kohta	1/200- 5kohta või 1/12 töötaja kohta
	Asutused	11560 m ²	1/40- 289 kohta	1/100- 115 kohta

	Kokku:	12560m ²	Normatiivne-322 planeeritud-322	Normatiivne-120 planeeritud- 120 (avaparklas ja/või hoone mahus)
--	--------	---------------------	---	---

Arvestades, et krundi läbib käesoleval ajal 110kV elektriõhuliin, siis on krundi parklate ja rajatiste projekteerimine ja ehitamine õhuliini kaitsevööndi alas lubatud vaid õhuliini valdaja täpsustatud tingimustel ja võrguvaldajaga kooskõlastatult.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi maapinna vertikaalplaneeringu olulist muutmist ei kavandata. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. Arvestades, et krundi läbib käesoleval ajal 110kV elektriõhuliin, siis on kõrghaljastuse istutamine õhuliini kaitsevööndi alasse võimalik pärast õhuliini demonteerimist.

Seni, kui elektri õhuliinid ei ole demonteeritud, ei ole elektri õhuliinide kaitsevööndite ulatusse lubatud istutada haljastust, mille suurim lubatud kõrgus on 3 meetrit. Võimalikud puuliigid on näiteks: lamarcki pihlakas, siberi kontpuu, lepalehine toompihlakas, tömbilehine viirpuu, tatari kuslapuu, ümaravõraline pärn vms.

Planeeringuga on näidatud tinglikud istutatava kõrghaljastuse asukohad krundil. Lisaks on kõrghaljastatavaks alaks liinide demonteerimise järgselt vabanev maa-ala. Projekteerimise käigus võib kõrghaljastuse paigutus muutuda. Krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavusega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Avaparklate projekteerimisel tuleb parkla liigendada haljastusega põhimõttel, kus 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu.

Krundile on planeeritud nii küllastajate kui ka töötajate puhkeala. Avalikkusele mõeldud tegevuste korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Detailplaneeringus kajastatud haljastuslahendus on indikatiivne ning täpne haljastuslahendus lahendatakse hoonete projekteerimisel koostatava haljastusprojektiga, kui on selgunud hoonete arhitektuurne lahendus jms.

Hoonete projekteerimisel tuleb koostada haljastusprojekt ja haljastuslahendus tuleb realiseerida hoonete ehitamisel.

Jäätmekäitlus lahendada krundil. Jäätmekonteinerite täpsed asukohad määrata projekteerimisel.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete tuleohutusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonetele esitatud nõuetest ja kõrgusest.

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lähialal olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“. Kaugkütte ja elektri olemasolevate taristute asukohad ja planeeritud taristu ühenduspunktid on näidatud skeemil 1 „Situatsiooniskeem ning mõjuala linnaehituslikud seosed“. Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Raudtee tänava ja Tammetõru tänavatele on koostatud projekt "Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (liikluskorraldus, seletuskiri ja joonised)" (Teedeprojekt OÜ töö nr: T01520). Nimetatud projekti koosseisus on planeeringualaga külgnevasse tänavalõiku projekteeritud ka tehnovõrgud. Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus lähtub eelnimetatud projektist.

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ning nende liitumispunktid.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, reoveekanaliseerimise-, sademeveekanaliseerimise-, soojatrasside ning side- ja elektriühenduse lahendus.

2.8.2. Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevõrk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt 14.12.2020. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/864. Tänavatorustikest on planeeritud ühendused planeeringuala hoonestusele. "Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (liikluskorraldus, seletuskiri ja joonised)" projekti koosseisus on tänaval olemas ja täiendavalt läbi projekteeritud De 225 PE veetoru, millest kinnistu veeühendus on planeeritud.

Kinnistu hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Planeeringuala väline tuletõrjerveevarustus on planeeritud Tammetõru tänaval asuva olemasoleva hüdrandi nr 1082 kaudu.

2.8.3. Reoveekanaliseatsioon

Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 14.12.2020. a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/864. Tammetõru tänava torustikust De 573 on planeeritud ühendustorustik kinnistule.

2.8.4. Sademeveekanaliseatsioon

Sademevee liitumine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 14.12.2020. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/864. Kinnistu sademevee eesvooluks on Tammetõru tänaval asuv sademeveekollektor DN1000.

Katuste sademevesi on planeeritud suunata väljaspool hooneid maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist. Parkla sademevee puhastamiseks on krundile planeeritud liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseatsioonitorustikku on keelatud.

Alternatiivina lahkvoolsesse sademevee kanalisatsiooni juhtimisele on lubatud kasutada krundisisesid sademevee immutussüsteeme ja vee taaskasutuseks paigaldada mahuteid. Naaberkrundile Ringtee tn 82 hoone püstitamisel ning sademevee immutussüsteemide rajamisel arvestati geoloogilisi jt näitajaid ning sademevee immutamine on antud piirkonnas võimalik ning lahenduse toimimine ennast tõestanud. Vastavad arvutused tuleb projekteerimisel ka käesoleva planeeringuala hoonete püstitamisel teostada (kui on teada kõvakatete ja haljasalade lõplik pindala) ja sobiva lahenduse korral on krundisisesed immutussüsteemid, sademevee taaskasutust võimaldavad mahutid jms lahendused lubatavad.

2.8.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele (nr 364497, väljastatud 27.11.2020). Detailplaneeringualale on planeeritud maakaabliga ühendus Tamme pst 140 asuvast alajaamast ning krundi piirile 0,4 kV liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilp on planeeritud liituvale krundile ning see peab olema alati vabalt

teenindatav. Parklate ja hoonete krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele.

Parkla ja selle haljastuse kavandamisel arvestada elektriautode laadimisvajaduse tagamisega. Hoonete püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, tuleb paigaldada elektriautode juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale.

Planeeringuala läbiv 110kV õhuliin on kaugemas perspektiivis kavandatud asendada maakaablitega. Selleks on AS Elering taotlenud Tartu Linnavalitsuselt vastavad projekteerimistingimused. Projekteerimistingimuste alusel koostatava projektiga kavandatakse maakaablile uus asukoht avalike tänavate maadel, kaaludeks selleks vajalikke liinikoridore kulgemise alternatiive. Käesolev planeering seetõttu liinide ümberpaigutamist muul viisil ei käsitle, kui seoses lisakõrghaljastuse rajamisega.

2.8.6. Soojavarustus

Planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas. Hoonete soojavarustus on planeeritud kaugkütte baasil ning kavandatud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 23.11.2020.a väljastatud tehnilistele tingimustele 221/20. Liitumine on planeeritud Räägu ja Tammeoksa tänavate ristmikult selleks sobivast kohast.

Soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

Arvestades, et Tammetõru tänav on 2021.a asfalteeritud, siis on kaugkütte torustiku rajamine võimalik naaberkrundi Ringtee tn 82 kaudu. Ringtee tn 82 kinnistu kuulub samuti planeeritava ala omanikule. Soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil projekteerimise ajal vastava võimsuse ja tehniliselt võimaluste olemasolu korral, alternatiivina on kasutatav gaasivõrk vt järgnevat peatükki.

2.8.7. Gaasivarustus

Maagaasi kasutamine hoonete kütteks on lubatud üldplaneeringus seatud tingimustel. Maagaasi võib kasutada tehnoloogilisel eesmärgil. Maagaasi tarbijapaigaldis alates liitumispunktist

rajatakse liituv kinnistu omaniku poolt. Olemasolev lähim gaasitorustik asub Ringtee tn 82 krundil asuva autokaupluse ees Tammetõru tänaval (ehr kood 220591763), millest liitumiseks on vajalik gaasitorustiku ehitus. AS Gaasivõrk volitatud esindaja on 03.02.2021 väljastanud tehnilised lähteandmed detailplaneeringu koostamiseks. 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.

2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Telia telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 34467700, 12.11.2020. a. Vastavalt tehnilistele tingimustele rajab AS Telia planeeringu koostamise ajal „Tammelinna piirkonna PON võrk. Olemasolevate kinnistute ühendamine sidekanalisatsiooniga, Tartu linn“ (AS Stik-Elekter töö nr 9650PP-K3) alusel sidekanalit Tammetõru tänavale kuni Tammetõru tn 38 krundini. Planeeringuala hoonete tarbeks on planeeritud sidekanalisatsiooni pikendamine Tammetõru tn 38 ees olevast kaevust kuni krundi piirini. Kanalisatsiooni on planeeritud optiline kaabel, mis tuleb ehitada PON tehnoloogial.

2.8.9. Taastuenergia tootmine ja kasutamine

Lubatud on taastuenergia tootmine, edastamine ja kasutamine.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt kultuurimälestisi, loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ja miljöövääruslike hoonestusalade määramiseks. Hoonetes ei ole lubatud tegevus, mis põhjustaks ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muid aistinguid (lõhn).

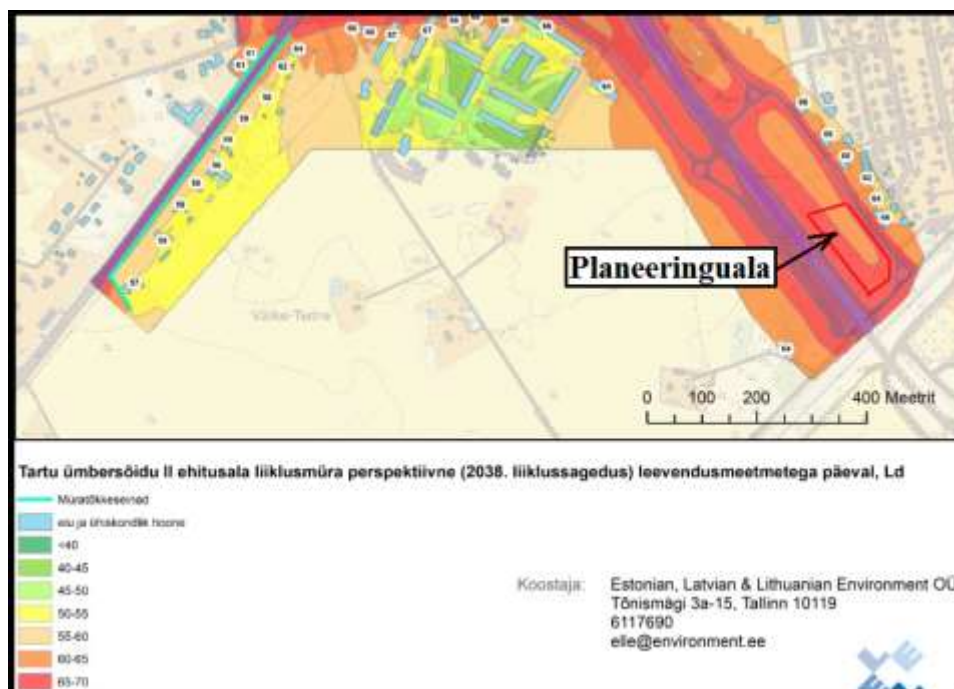
Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Vastavalt sotsiaalministri määrusele "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on nõutav müra normtase kaubandus ja teenindusettevõtete hoonetes päeval 50dB.

Vastavalt keskkonnaministri määrusele "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" alusel on planeeringuala riigitee äärsete ärihoonete ala keskuse maa-ala (III kategooria), millel tuleb arvestada müra nõutava piirväärtusega- päev 65dB/70dB* ja sihtväärtusega päev 60dB. (70dB*- lubatud piirväärtus müratundliku hoone teepoolisel küljel).

Vastavalt Tartu ümbersõidu II ehitusala mürauringule (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ töö nr 19/MS/27, 05.08.2019) on riigiteest ja Tammetõru tänavast tulenev välisõhus leviva liikluse müra tase 2038.a kavandatud liiklusprognoside alusel teede äärsel planeeringualal 65-70dB. Planeeringuala keskmis 55-60dB.

Väljavõte Tartu ümbersõidu II ehitusala mürauringust



Arvestades planeeritud hoonete kasutusotstarvet (äri ja tööstushooned jms) ning hoonete asetust külgneva riigitee suhtes madalas asukohas (riigitee viadukt kulgeb ca 10m kõrgemal, planeeringuala maapinnast) siis ei ole hoonete projekteerimisel teeäärsete hoonete müra isoleerimisele tähelepanu pöördes, tõenäoline müra parameetrite ületamine hoonetes sees. Ärihoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb silmas pidada paiknemist teeäärsel alal ning

kavandada hoonete seinad ja selle avatäited hoonetes müra normtaseme tagamiseks vajalike materjalide ja meetmetega.

Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat planeeringu koostamise käigus teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringuala kruntidele ulatuvate elektri õhuliini kaitsevööndis esinevad elektri- ja magnetväljad, mille tugevus sõltub õhuliini pingest ning liini läbiva voolu hulgest.

Elektromagnetvälja tugevuse piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 21. veebruari 2002.a. määrusega nr. 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“. Antud määruse kohaselt ei tohi 50 Hz sagedusega elektromagnetvälja korral elektrivälja tugevus ületada 5000 V/m (5kV/m) ning magnetvoo tihedus 100 μ T (0,1 mT). Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel. Kõrgepingeliinide valdaja Elering AS on maaomanikele koostanud infobrošüüri, milles toodud info kohaselt on kõrgepingeliinide elektromagnetväljad tugevaimad liini vahetus läheduses, vähenedes oluliselt liinist eemaldumisel. Nii on brošüüris näitena toodud, et 110 kV liini magnetvälja tugevus on 1 m kõrgusel maapinnast ja 20 m kaugusel liini teljest 1,5 μ T.

Õhuliinide poolt põhjustatud elektromagnetilised väljad võivad indutseerida voole ja pingeid liini lähedastes juhtivates objektides. Induktsiooni mõju peab arvestama ka elektriliini lähedal paiknevate pikkade metallrajatiste (näiteks sidepaigaldised, tarad, liinid või torud) või suure mõõtmeliste objektide (näiteks juhtivad katused, mahutid või suured veokid) puhul. Enamik mõjusid ongi seotud indutseeritud pingetega metallkonstruktsioonides ja -objektides, mis pole hästi maandatud. Neil juhtudel peab vaadeldava objekti iga juhtiva osa maandama. Ehitustegevuse läbiviimisel elektriliinide kaitsevööndis tuleb arvestada seal kehtivate nõuetega. Elering AS on planeeringu menetluse käigus andnud detailplaneeringule kooskõlastuse nr: 12-9/2022/566, 30.09.2022, milles on kajastatud täpselt võimalikud tegevused kaitsevööndis.

Jäätmete kogumine tuleb lahendada kõvakattega alal eelistatult avalikust ruumist mittevaadeldavates kohtades, varjestatult ja kinnistes kogumismahutites.

Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Parklatest kokku kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüdurites. Tekkiv reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanalisatsiooni.

2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- tagada maa-ala korrashoid, mis näitab, et alal on järelevalve, mis vähendab kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

2.11. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituutide seadmiseks vajadus puudub.

2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust)

ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

2.13. Planeeringu rakendamise võimalused

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

Detailplaneeringukohaste avalike rajatiste (kõnnitee Raudtee ja Tammetõru tänavale Raudtee tn 82 krundiga piirnevas lõigus) projekteerimine ja väljaehitamine ning vastavate kulude kandmine on Raudtee tn 82 krundi igakordse omaniku kohustus. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeldus. Avalikud rajatised peavad olema välja ehitatud enne planeeringukohasele hoonele kasutusloa taotlemist. Arendaja kohustub andma eelnimetatud kohustuste täitmise tagamiseks piisavad tagatised. (Tagatisteks võivad olla mh väljaehitamise kohustuse maksumusele vastav deposiit, krediidi- või finantsasutuse garantiikiri või 1,1-kordne hüpoteek kinnisturaamatu registriosa esimesel järjekohal.)

Kui arendaja soovib avalikud rajatised välja ehitada enne planeeringualal esimesele hoonele ehitusloa taotlemist, siis ei ole eelnimetatud tagatise vaja.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks halduslepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa või kasutusloa väljastamisest.

Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Raudtee tn 82 krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Maanteeameti 13.05.2020 kirjas antud seisukohtade nr 15-2/20/19574-2 alusel on riigitee kaitsevööndis keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	21.04.2021
AS Tartu Keskkatlamaja	26.04.2021, täiendav kooskõlastus 03.12.2021
OÜ Elektrilevi	22.02.2021
AS Telia	22.02.2021
Elering AS	23.02.2021, täiendav kooskõlastus 30.09.2022
AS Gaasivõrk	29.03.2021
Päästeamet	03.02.2023
Transpordiamet	13.02.2023