

## Jõe tn 13 krundi detailplaneering

Tartu linn

**I Köide**



Töö nr: 1815DP1

Huvitatud isik: Aqua Marina AS

esindaja Urmas Koch (tel 502 9507, välkpost [urmas.koch@olerex.ee](mailto:urmas.koch@olerex.ee))

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	6
1.5. Vastavus Tartu linna üldplaneeringule .....	7
1.6. Kehtivad detailplaneeringud.....	7
2. Planeeringulahendus.....	8
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	8
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	9
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	9
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.6. Tehnovõrgud.....	11
Üldosa.....	11
Sidevarustus .....	11
Elektrivarustus.....	11
Veevarustus.....	12
Tuletõrje veevarustus.....	12
Kanaliseerimisvarustus.....	12
Sademevee kanalisatsioonivarustus .....	12
Soojusvarustus .....	13
Gaasivarustus .....	13
2.7. Kujad .....	13
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	13
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	13
2.10. Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus .....	14
2.11. Planeeringu elluviimine .....	15
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4. Joonised ( <i>esitatud eraldi failidena</i> ) .....	19





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Karlova linnaosas Jõe tn 13 krundi ning osaliselt ümbritsevaid tänavaid. Planeeringuala suuruseks on u 0,5 ha.



— planeeringuala piir

Detailplaneeringu lähtetingimustega anti võimalus krundile kuni 7-korruselise hoone püstitamiseks, kuid oktoobris 2021 kehtestatud uue üldplaneeringuga vähendati suurimat korruste arvu neljale. Krundil on vahetunud omanik, kes soovib kõrge ärihoone asemele ehitada tankla ja kuni 4-korruselise ärihoone. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus uue ärihoone ja tankla rajamiseks, lahendada liikluskorraldus, haljastus ja tehnovõrkude varustatus.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 09. jaanuari 2018. a korraldus nr 31 „Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Tartu linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering 2040+.

Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 koostas 5D Ehitus OÜ 2020. a juulis töö nr TT-10.07.2022. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Jõe tn 13 krunt suurusega 1348 m<sup>2</sup> asub Karlova linnaosas Sõpruse silla, Aleksandri ja Jõe tänava vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmetel asub Jõe tn 13 krundil 2-korruseline ärihoone ehitisealuse pinnaga 177,6 m<sup>2</sup>.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub põhja suunast Jõe tänavalt. Krundil asub umbes 15 sõiduautot mahutav parkla. Krundi ümbritsevad igast küljest jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas, suurim kõrguste vahe on u 2 m. Krundi läbivad elektriakaablid, sidekanalisatsioon ja kanalisatsioonitoru.

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 1 Kontaktvööndi seosed.

Planeeringuala asub Karlova linnaosas Sõpruse silla ristmikuvahelisel alal. Hoonestatud naaberkinnistuid planeeritud krundil ei ole kuna on ümbritsetud tänavatega. Lähimad hoonestatud või hoonestatavad kinnistud asuvad teisel pole Jõe tänavat.

Planeeringuala naaberkinnistud on eriilmelised. Aleksandri tänavast Turu tänava pool asuvad Aleksandri tn 44 ja Turu tn 27a kinnistutel vanemad viilkatustega kahekorruselised hooned, millest esimene on korterelamu ning teine hotell-söögikoht. Aleksandri tn 53// Jõe tn 4//6 kinnistul asuvad piirkonna uusimad hooned - kaks kolmekorruselist korterelamut ning üks kolmekorruseline büroohoone/korterelamu, viimane veel ehitusjärgus. Viimase krundi täisehitusprotsent ja hoonestustihedus on piirkonna suurim. Olemasolevad ja planeeritud hooned asuvad Aleksandri tänaval ja Jõe tänaval ühtsel ehitusjoonel.

Tabel 1. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehitusliku analüüsi tabel.

Aadress	Krundi pindala	Täis-ehitus %	Hoonestus-tihedus	Ehitise-alune pindala	Korru-selisus	Katuse tüüp	Korterite arv	Äripinnad
Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4//6	5442 m <sup>2</sup>	45	1,34	593 m <sup>2</sup>	3	Lame	8	-
				873 m <sup>2</sup>	3	Lame	10	-
				973 m <sup>2</sup>	3	Lame	2	8 bürood
Aleksandri tn 44	346 m <sup>2</sup>	55	1,09	189 m <sup>2</sup>	2	Viil	7	-
Turu tn 27a	3340 m <sup>2</sup>	31	0,63	1052 m <sup>2</sup>	2	Viil	-	Hotell ja söögikoht
Jõe tn 9	3573 m <sup>2</sup>	28	0,56	1000 m <sup>2</sup>	2	Lame	-	Auto-kauplus/-teenindus
<b>Planeeritud krunt</b>								
<b>Jõe tn 13</b>	<b>1347 m<sup>2</sup></b>	<b>40</b>	<b>1,26</b>	<b>539 m<sup>2</sup></b>	<b>4</b>	<b>Lame</b>	<b>-</b>	<b>Tankla, büroo</b>



Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele, ühistranspordiga kui ka sõiduautoga. Planeeringuala on ümbritsetud olemasolevate ja kavandatud jalgratta- ja jalgteedega, mis suunduvad igas suunas. Sõpruse sillal asub üldplaneeringu kohaselt jalgrattateede põhivõrk, mis tähendab muust liiklusest (nii jalakäijatest kui autodest) eraldatud jalgrattateede säilitamist ja väljaehitamist. Planeeringuala läheduses asub mitmeid bussipeatuseid, mis võimaldab ühistranspordiga mugavalt liigelda kogu linna ulatuses. Lähim bussipeatus on u 80 m kaugusel asuv Jõe, kust väljuvad üheksa erinevat bussiliini. Veel asub 270 m kaugusel üks Silla peatustest (väljuvad bussid Kalevi tänava suunas), teine Silla peatus 350 m kaugusel (mööda jalgteed silla alt läbi) Sõpruse silla peal (väljuvad bussid Annelinna suunas) ning kolmas Silla peatus 350 m kaugusel (väljuvad bussid Annelinna suunas). Samuti asub 350 m kaugusel Rebase peatus, kust väljuvad kesklinna suunas bussid. Kesklinna on kauguse poolest kõige sobilikum liikuda jalgrattaga, kuid mööda madala autoliikluse tihedusega Aleksandri tänavat on mugav ka kõndida – Riia-Aleksandri ristmik asub u 1 km kaugusel.

### 1.5. Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Jõe tn 13 krunt ärihoone maa-alal, mis 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. Toetav juhtotstarve on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, haljasala, puhkerajatise maa.

Maa-alal kehtivad üldplaneeringu kohaselt ehitustingimused (EK6): Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Jõe tn 13 krundile on hoone korruselisuseks lubatud 2-4. Täisehituse protsent määratakse igakord eraldi. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Kõrghaljastuse osakaalu ei ole määratud. Piirded ei ole lubatud, v.a ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad. Keelatud on piirded magistraaltänavate ääres. Kohustus on kaaluda planeeringu- või arhitektuurivõistluse koostamist.

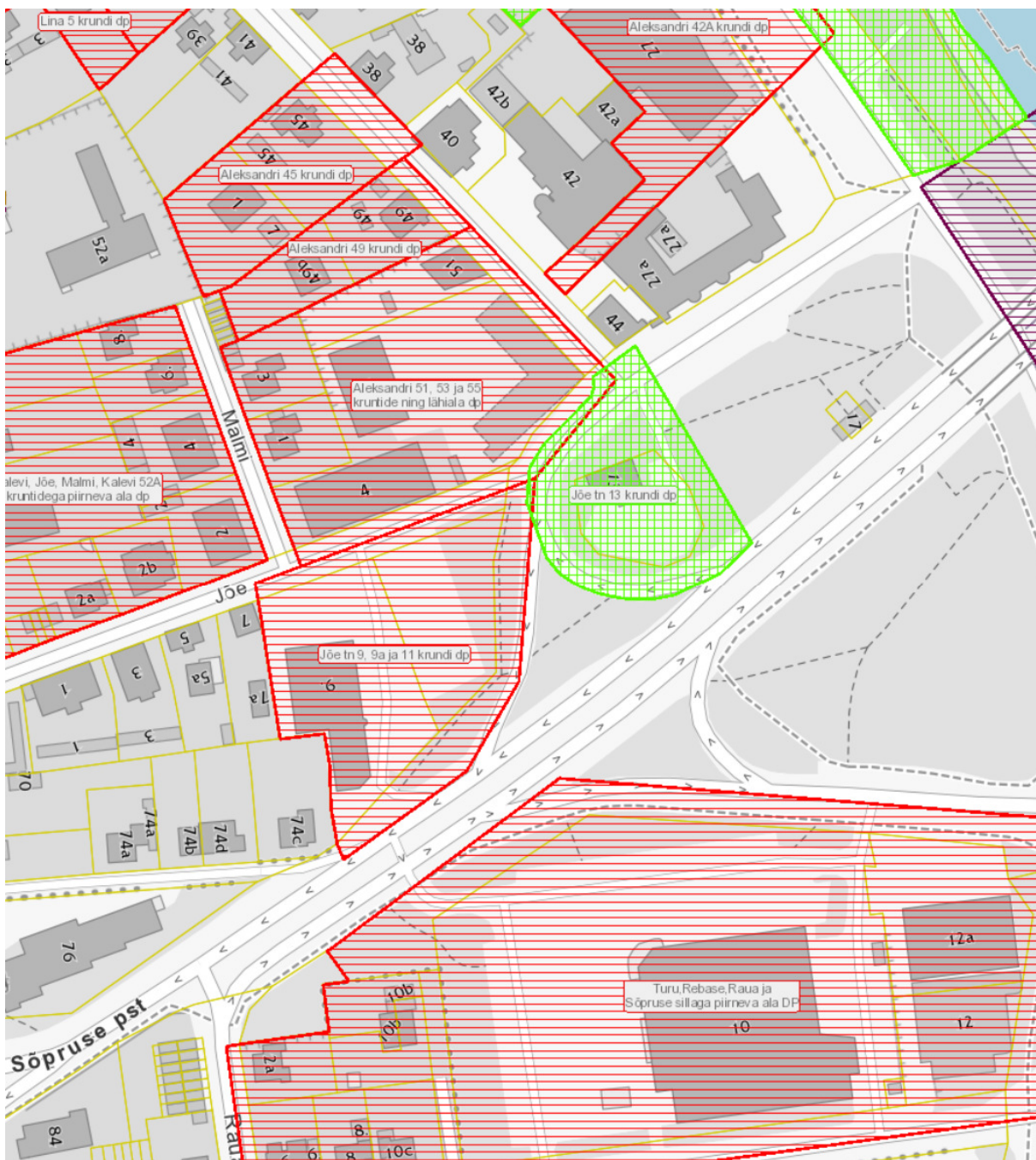
Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

### 1.6. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritud krundil puudub kehtiv detailplaneering.

Lähimatest naaberkinnistutest on osaliselt realiseerimata Jõe tn 9, 9a ja 11 krundi detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus. Realiseerimisel on Aleksandri 52, 53 ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringuga antud ehitusõigus. Teiste lähimate detailplaneeringute ehitusõigus on realiseeritud.





Väljavõte Tartu linna planeeringute kaardist.

## 2. Planeeringulahendus

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundiire ei muudeta.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

Ehitamine on lubatud joonisel 3 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Tanklaga seonduvad mahutid ja muud rajatised peavad mahtuma hoonestusalale.



### 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Võistluse tingimused tuleb kooskõlastada Tartu linnavalitsusega.

Detailplaneeringuga ei seata hoonele täpseid ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on lahendused, mis sobivad kokku arhitektuurivõistluse tulemusega ja hoonete esitatavate ohutusnõuetega. Hoone esimesele korrusele ei ole lubatud rajada parkimiskohti (välja arvatud võimalik pääs parklasse) ning äripinnad peavad avanema tänavale. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Lahenduses peab olema tagatud ristmiku nähtavusala vastavalt koostatud liiklusuuringule. Hoone brutopinda on võimalik projekteerida mahus, mis tagab nõuetekohase parkimise ja haljastuse.

Juhul kui hoone arhitektuur võimaldab on lubatud päikesepaneelide/kollektorite kavandamine.

Ala piirneb suure liiklussagedusega teedega, millest tuleneb märkimisväärne müra ning saastekoormus planeeritud krundile. Projekteerimisel tuleb müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoonetes.

Olemasoleva hoone küljes oleva reeperi nr 72 teisaldamine on krundi igakordse omaniku kohustus ja see lahendatakse ehitusprojektis.

### 2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on planeeritud Jõe tn ja Aleksandri tänava ristmiku juures olemasoleva juurdepääsu asukohas. Täiendav jalakäijate juurdepääs on planeeritud sõpruse silla poolt. Planeeringuala ulatuses on kavandatud juurdepääsutee ja kõnniteed ümber ehitada. Planeeritud liikluskorraldus (sh elementide asukoht ja parameetrid) täpsustatakse projekteerimisel.

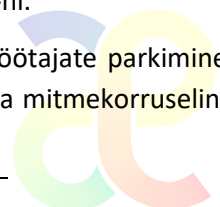
Planeeringulahenduse väljatöötamise aluseks on Liikluslahendus OÜ koostatud töö nr 191101 „Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu liikluskorralduse ettepanekud.“

Planeeringu koostamisel on arvestatud ristmiku nähtavusalaga. Kuna Aleksandri tn ristmiku läbilaskevõime on piiril ja nähtavuskaugused vasakule väljasõidul Jõe tn 13 poolt kujunevad piiripealseks, on päevasel ajal (näiteks kl 7-19, täpsustatakse projektiga) liiklusohutuse kaalutlustel mõistlik lubada väljasõitu planeeringualalt ainult paremale. Planeeringus on seatud tingimus kellaajaliselt piirata vasakpöörde sooritamist krundilt väljuval suunal, täpne lahendus määrata ehitusprojektis.

Planeeringus on näidatud planeeritavat krundi ümbritsev jalgratta- ja jalgteede asukoht, mida täpsustatakse ehitusprojektis. Planeeritav krunt asub teede vahel ning juurdepääs krundile on väga hea. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteega tuleb lahendada jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas, sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest.

Mootorsõidukite ning jalgratate parkimine on kavas lahendada krundisisesele kehtiva standardi (Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad) alusel, mis on kohandatud Tartu ligipääsetavuse kaardirakenduse järgi. Standardis normeeritud parkimiskohti on vähendatud 69%-ni.

Krundi välialale on kavandatud eelkõige lühiajalisem parkimine ja hoone sisse töötajate parkimine. Parkimisvajaduse leevendamiseks on lubatud krundile rajada lisaks avaparklale ka mitmekorruseline



parklaehitis – nt torn-parkla või lift-parkla (inglise keeles *Rotary Carousel Parking* ehk pöörlev karusellparkla). Parklaehitis peab asuma hoone mahus ning olema fassaadiga varjatud, ehk osa kavandatud hoonest.



Näide parkimiskarusellist. Fotel on karusell hooneväline, kuid käesolevas planeeringus on kavandatud parkimiskarusell hoone mahus ja fassaadiga varjatud.

Joonisel 3 on esitatud kokku 25 sõiduautode parkimiskohta, millest 13 asuvad välialal ja 12 parkimistornis.

Parkimisvajaduse arvutamisel on lähtutud esimese korruse puhul tankla normatiivist ( $275\text{m}^2/20=13,75 \times 0,69=9,48$ ). Teise kuni neljanda korruse puhul on lähtutud asutuse normatiivist ( $1281\text{m}^2/60=31,35 \times 0,69=14,73$ ). Parkimisvajadus kokku on seega 25 parkimiskohta.

Täpne parkimise lahendus määrata ehitusprojekti lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suuruselt, normatiivist ja ligipääsetavuse rakendusest.

Parklasse tuleb rajada elektriautolaadija. Rajada tuleb vähemalt üks parkimiskoht puuetega inimese sõidukile.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud krundile jalgteede äärde. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Parkimisvajaduse arvutamisel on lähtutud esimese korruse puhul restoran/kohviku ( $275\text{m}^2/50=5,5$ ) normatiivist. Teise kuni neljanda korruse puhul on lähtutud asutuse normatiivist ( $1281\text{m}^2/100=12,81$ ). Parkimisvajadus kokku on seega 19 parkimiskohta. Kokku vastavalt normatiivile on vajalik rajada 19 jalgrataste parkimiskohta, mis on planeeritud krundile. Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse ehitusprojektiis lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suurusest ja normatiivist.

## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavad olemasolevad okaspuud (kuused, lehised, mägimännid) jäävad kavandatavale hoonestusalale ning on planeeritud likvideerida.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse ala mõõdetakse täiskasvanud puu võra projektsioonist maapinnale. Kõrghaljastusega haljasala on planeeritud krundi läänepoolsesse külge. Krundi idapoolse piiri äärde tänavamaale on planeeritud kõnnitee ja tankla vahele madalhaljastusega (põõsad) eraldusriba. Istikute liigid, täpne istikute arv, nende parameetrid ja asukohad täpsustatakse ehitusprojektiis. Väli-alade projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite orienteeriv asukoht on esitatud põhijoonisel, täpne asukoht määratakse ehitusprojektiis. Prügikonteinerid peavad olema varjestatud, mitte avalikust ruumist nähtavad.

## 2.6. Tehnovõrgud

### Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektiis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

### Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 01.11.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 37374434.

Olemasolev sidekaabel tõmmata tagasi sidekaevu nr 1495. Rajada uus sidekanal uue hooneni, vajadusel olemasolevat sidekaablit jätkata.

Olemasolev sidetoru jääb krundi planeeritud hoonestusalale. Juhul kui olemasolevale sidetorule ehitatakse hoone tuleb toru ümber tõsta. Planeeringus on esitatud ümbertõstetava sidetoru asukoht.

Täpne sidevarustuse lahendus ja olemasoleva toru ümbertõstmise vajadus määratakse projektiis.

### Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 08.11.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 430866.

Planeeritud hoone elektrivarustus on kavandatud Jõe tn 17 kinnistul asuvast alajaamast AJ8393 uue maakaabliga. Kinnistu 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilp on planeeritud kinnistu idapiirile.

Olemasolev tänavavalgustus rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele.

Krundil asuvasse parkla on kavandatud elektriautode laadija.

Tanklale on planeeritud autonoomse elektritoite valmidus.



Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

### **Veevarustus**

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.

Kavandatava hoone veevarustus on planeeritud uue toruga Jõe tn ja Aleksandri tn ristmikul asuvast veetoru hargnemissõlmest.

Kasutusest välja jääv olemasolev veetoru tuleb katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

### **Tuletõrje veevarustus**

Lähim olemasolev hüdrant asub Jõe ja Malmi tn ristmikul 108 m kaugusel planeeritud hoonestusalast.

### **Kanaliseerimisvarustus**

Kanaliseerimisvarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.

Kavandatava hoone reovee eesvooluks on planeeritud Jõe tn reoveekollektor DN 600. Olemasolev ühendustoru tuleb kuni Jõe tänaval asuva kollektorini rekonstrueerida.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

### **Sademevee kanalisatsioonivarustus**

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.

Krundi kagunurgas tuleb olemasolev sademeveetorustik ümber tõsta kuna asub planeeritud hoonestusalale liiga lähedal. Joonisel on esitatud ümbertõstetava toru asukoht.

Kinnistu sademevee eesvooluks on planeeritud Jõe tn sademeveetorustik De 600. Jõe tänav De 600 sademeveekollektoril puudub vajaliku läbimõõduga eesvool Turu tänavalt läbi jõkke. Planeeringu rakendamise eelduseks on puuduva eesvoolu rajamine.

Tänavatorustikust on planeeritud ühendus krundile.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, võimalusel katusehaljastust ning paigaldada krundile reguleeriv maht (sademeveemahuti, milles kogutavat vett saab ühtlasi hoone eksploatatsioonis taaskasutada). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Kavandatav mahuti on planeeritud hoonesisene, nt panduse alla.

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kõrge veeseisu ajal töötab eesvooluks olev sademeveetorustik uputatud olekus. Võimalikust maksimaalsest paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja – rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist. Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikult paisutustasemest kõrgemal ning parkla uputuse eest kaitstud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada krundile liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Liiva- ja õlipüüdur koos võimaliku sademevee pumplaga paigaldada hoonealuse parkla alla – täpne asukoht määratakse projektis.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisatorustikku on keelatud.

### **Soojusvarustus**

Soojusvarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja 27.02.2018 a väljastatud tehnilised tingimused nr 54/18. Planeeritud ala asub kaugküttepiirkonnas.

Kavandatava hoone soojusvarustuse tagamiseks saab kasutada olemasolevat soojustorustikku (DN50).

Täpne soojusvarustuse lahendus määratakse projektis.

### **Gaasivarustus**

Gaasivõrguga liitumist ei ole planeeritud. Olemasolevad gaasitorud säilivad olemasolevas asukohas.

Gaasitorustiku asukoha täpsusklass on kuni 10m. Soovituslik on teostada gaasitorustiku välimõõdistus ja saadud tulemus GPS asukoht ja torustiku sügavus kanda projektile.

Kui olemasolev gaasitorustik lahti kaevatakse või kaevatakse gaasitorustiku peal siis on vajalik gaasitorustik ümberisoleerimine. ( k.a kõnnitee ja sõidutee ehitamisel)

Ümberisoleerimist võib teostada ainult AS Gaasivõrk raamlepingu partner.

Elektri, kanalisatsiooni ja veetrasside ristumisel gaasitorustikuga näidata ristumiskohtades gaasitorustiku ümberisoleerimine.

## **2.7. Kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

## **2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused**

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

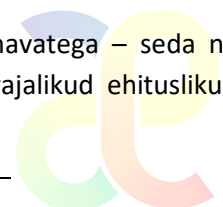
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## **2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused**

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate intensiivse liiklusega tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks.



Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada parklasse.

Vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insolatsiooni kestuse arvutamise juhendile planeeritud hoone naaberkinnistusel asuvatele elamutele mõju ei valda ning vari eluhooneteni ei ulatu.

Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini planeeritud hoone vari Aleksandri tn 53 hooneni ei ulatu. 1. oktoobri ja 20. märtsi vahelisel ajal ulatub planeeritud hoone vari Aleksandri tn 53 hooneni hommikul ajal. Selline olukord on linnatingimustes loomulik – enamik linna elamuid on olukorras, kus periooditi varjab mõni teine hoone otsesest päikesevalgust. Kavandatavast hoonestusest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist võib pidada lubatavaks mõjutuseks.

Tankla rajamisel tuleb läbi viia riskianalüüs, mille tulemustega tuleb projekteerimisel arvestada. Riskianalüüsi väljundiks peab muu hulgas olema kavandatava käitise maksimaalne võimalik ohuala ning iga allüksuse ohuala eraldi.

Vastavalt keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ § 3 lõikele 4 on õhusaasteluba nõutav, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootori- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive on aastas 10 000 m<sup>3</sup> või suurem.

Juhul, kui terminali või tankla summaarne naftasaaduste, muude mootori- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive aastas on suurem kui 2000 m<sup>3</sup> ja väiksem kui 10 000 m<sup>3</sup>, on vajalik paikne saasteallikas Keskkonnaametis registreerida (tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi vorm § 1 lg 3).

Juhul, kui rajatav käitis on atmosfääriõhu kaitse seaduse mõistes õhusaasteloa kohuslane, peab vastavalt atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 paikse heiteallika käitaja enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.

Tankla summaarne naftasaaduste, muude mootori- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete laadimiskäive aastas on planeeritud väiksem kui 10 000 m<sup>3</sup>.

## **2.10. Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus**

Planeeringus on esitatud servituudi või sundvalduse seadmise vajadus olemasolevatele elektriakaablitele, mis lõikavad krundi loodenuurka.

Krundi läbivale sidekanaliseerimisele servituudi või sundvalduse seadmise vajadus puudub kui trass tõstetakse planeeritud krundist välja vastavalt tehnoorkude joonisel esitatule.

### 2.11. Planeeringu elluviimine

Planeeritavale alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste projekteerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Väljaspoole Jõe tn 13 krundi kavandatavate muudatuste (ristmiku ümberkorraldamine, jalakäijate ala laiendamine ja ümberehitamine koos haljastuse rajamisega) realiseerimine on Jõe tn 13 kinnistu igakordse omaniku kohustus ja planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeldus. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

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







### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ Marge Kasenuurm	Nr 8178165627 31.10.2022	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2	AS Gaasivõrk Tanel Kerner	Nr 3-7/1761-22 15.11.2022	<p>Nõusoleku märkused:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gaasipaigaldise projekteerija peab omama gaasipaigaldise projekteerimise tegevusala registreeringut majandustegevuse registris, vähemalt 2 aastast kogemust gaasipaigaldiste projekteerimises ja vähemalt ühte gaasialase spetsialiseerumisega diplomeeritud soojusenergeetikainseneri kutsetasemega 7.</li> <li>2. AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitõid (ehitustõid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on AS Gaasivõrk raamlepingupartner.</li> <li>3. Terasest gaasipaigaldise kaitsevõõndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitoristikumber isoleerida, isoleerimistööde täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.</li> <li>4. Pärast tööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.</li> <li>5. Tegevuse korraldamisel gaasitrassi kaitsevõõndis juhinduda ehitusseadustiku § 70 ja § 76 nõuetest ning Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73.</li> <li>6. Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevõõndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevõõndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevõõndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Käesolev seisukoht ei ole nõusolek gaasipaigaldise kaitsevõõndis tegutmiseks.</li> <li>7. Käesolev seisukoht on esitatud AS-le Gaasivõrk esitatud detailplaneeringu lahenduse osas. Detailplaneeringu alal projekteerimistingimuste/ehitusloa andmise menetluses täpsemate tegevuste osas arvamuste andmisel ning gaasipaigaldise kaitsevõõndis tegutmiseks nõusoleku andmisel võivad AS Gaasivõrk seisukohad/nõuded täpsustuda/muutuda olenevalt planeeritavast tegevusest ja selle võimalikust mõjust detailplaneeringu alal või selle läheduses asuvalle gaasipaigaldisele.</li> <li>8. Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste kaitsevõõndis kavandatud ehitustöödeks tuleb geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee.</li> <li>9. Gaasitõid võib teha isik, kes on registreeritud majandustegevuse registris gaasitõide teostajana gaasitõide eest vastutava isiku olemasolu korral ja tema pädevuse ulatuses.</li> <li>10. Gaasivõrk AS-le kuuluvate gaasipaigaldiste (sh katoodkaitse rajatiste) kaitsevõõndis tegutmise nõusoleku saamiseks tuleb kavandatava tee ehitustööde projektid esitada saamiseks e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Gaasipaigaldiste projekteerimist ja gaasitõid võib teostada üksnes isik, kelle tegevusala on registreeritud majandustegevuste registris gaasipaigaldiste projekteerijana ja/või gaasitõide teostajana.</li> <li>11. Gaasivõrguga liitumiseks tuleb esitada vastav avaldus, mis on leitav AS Gaasivõrk kodulehelt.</li> </ol>
3	AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose	Nr 1022-A330-9EDE 26.10.2022	Märkusteta.
4	Telia Eesti AS Emil Villemson	Nr 37384700 03.11.2022	<p>Planeeritaval alal paiknevad Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideehitised. Telia sideehitiste kaitsevõõndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevõõndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015). Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste Algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis. Enne Telia sideehitise ümberehitamist peab ümberpaigaldusest huvitatud isik sõlmima Teliaga sideehitise ümberehitamise lepingu.</p>
5	AS Tartu Veevärk Peeter Pindma	Nr 1221 13.12.2022	Märkusteta.
7	Päästeamet		





#### **4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)**

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud

