



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP3619

Tartu linn

RINGTEE TN 89, RINGTEE TN 83 JA RAUDTEE TN 114B KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Karbiid OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2023**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. Planeeringu lahendus.....	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	13
4.7. Ehitistevahelised kujad	13
4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	13
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	16
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	17
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	17
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
4.14. Planeeringu rakendamise tingimused	19
5. Kooskõlastuste koondtabel.....	22
<i>JOONISED</i>	23
1. Situatsiooniskeem M1:10 000.....	24
2. Olemasolev olukord M1:1000	25
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:5000	26
4. Põhijoonis M1:1000	27
5. Tehnovõrgud M1:1000	28
6. Maakasutus M1:1000	29
7. Illustratsioon	30

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja ärihoonete rajamiseks ning kruntidele juurdepääsu, heakorra, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

Lähtedokumendid

Tartu Linnavalitsuse 09. juuli 2019 a. korraldus nr 734 „Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-1968, koostatud oktoober 2019. a). Geodeetilist alusplaani on olemasolevate hoonete kõrgustega täiendatud 05.11.2021.

Kristalli tn 6, Kristalli tn 8 ja Laseri tn 8 kinnistute osas on geodeetilise alusplaani koostanud Maainsener OÜ (mai 2022.a; M 1:500; töö nr GEO 6302).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 22,7 ha asub Ränilinna linnaosas.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve
Ringtee tn 83	79505:005:0005	36731	elamumaa 100%
Raudtee tn 114b	79505:005:0054	49027	elamumaa 100%
Ringtee tn 89	79301:001:0551	74488	elamumaa 100%
Ringtee tänav T89	79301:001:0550	8008	transpordimaa 100%
Aardla tn 116d	79301:001:0548	1824	elamumaa 100%
Aardla tn 116c	79505:005:0063	5134	elamumaa 100%
Laseri tänav T33	79501:002:0519	10910	transpordimaa 100%
Laseri tänav T35	79501:002:0518	1022	transpordimaa 100%
Raudtee tn 102b	79505:005:0050	2059	elamumaa 100%

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve
Raudtee tn 102c	79505:005:0058	1277	elamumaa 100%
Raudtee tn 102	79505:005:0049	2058	elamumaa 100%
Raudtee tn 102d	79505:005:0059	712	elamumaa 100%
Raudtee tn 102e	79301:001:0549	93	elamumaa 100%
Aardla tänav T116	79505:005:0088	1429	transpordimaa 100%
Raudtee tn 98	79301:001:0565	12211	elamumaa 100%
Raudtee tn 102a (hõlmatud osaliselt)	79505:005:0008	22041	elamumaa 100%
Laseri tn 8	79505:005:0081	1857	elamumaa 100%
Kristalli tn 8	79505:005:0080	2097	elamumaa 100%
Kristalli tn 6	79505:005:0079	1856	elamumaa 100%

Planeeritav ala on valdavalt hoonestamata. Ala lõunaosas Raudtee tn 102, Raudtee tn 102b ja Raudtee tn 102c kinnistutel asub kolm üksikelamut. Ala loodeosas Kristalli tn 8 kinnistul asub üksikelamu koos abihoonetega ning Laseri tn 8 kinnistul asub kaks abihoonet. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Laseri tänavalt, Ringtee tänavalt ning Kristalli tänavalt.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Reljeef on kergelt lõuna suunas langev. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66,64 – 72,00 m. Planeeritava maa-ala on valdavalt lage. Väärtuslikku haljastust alal ei leidu. Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu loodus- ega muinsuskaitsealuseid objekte ega mälestisi.

Planeeringuala läbivad sadevee-, kanalisatsiooni ja veetrassid. Planeeringualal asuvatel olemasolevatel üksikelamutel on olemas elektrivarustus ning veevarustus on tagatud puurkaevuga.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas, kesklinnast ca 4 km kaugusel. Planeeringualast ca 1 km kaugusel loodes asub Lõunakeskus ning ca 100 m kaugusel kirdes asub Selver. Planeeringualast loodesse ca 100 m kaugusel asub lasteaed Hellik. Planeeringuala piirneb idast 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega ning alast lõunasse, ala vahetusse lähedusse jääb Tartu-Valga raudtee. Lähim ühistranspordi peatus asub Aardla tänaval (Fi), planeeringualast ca 400 m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad peamiselt korterelamud. Planeeringualast idasse jääb üksikelamurajoon. Kagu ja edela külgedest piirneb planeeringuala hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kruntidega.

Kontaktvööndis asuvad korterelamud on ehitatud erinevatel ajaperioodidel. Planeeringualast põhja jäävad Nõukogude ajal 1970-1980-ndatel aastatel tüüpprojektide alusel ehitatud viiekorruselised korterelamud, mille kõrgus on 16,2 m ning ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 654 – 1417 m². Korterehamute vahel asuvad maa-alused garaažid.

Planeeringualast loodes asuvad osaliselt hoonestatud üksikelamu krundid ning 2017.-2021. aastatel ehitatud kolme- kuni neljakorruselised korterelamud, mille kõrgused jäävad vahemikku 10,3 – 13,4 m ning ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 658,2 – 1303,9 m². Korterelemutele on rajatud rippuvaid rõdusid ning varikatuseid, mis moodustavad ehitisealusest pinnast ligikaudu 10-12%. Rõdudel on oluline roll fassaadi üldilmest. Selleks, et planeeritavad korterelamud olemasolevasse olukorda sobituksid, on käsitletud eraldi korterelamute väljaulatuvate osade ehitisealust pinda.

Planeeringualast läände jäävad vastavalt kehtiva Raudtee tn 110a krundi detailplaneeringule¹ kolme- kuni neljakorruselised korterelamud. Korterelemute planeeritud kõrgused jäävad vahemikku 12 – 15 m ning planeeritud ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 667 – 1330 m².

Kontaktvööndi teedevõrgustik ja krundistruktuur pole ühtselt välja kujunenud ega valdavalt korrapärane. Raudtee tn 110a krundi detailplaneeringuga planeeritud teedevõrk ning krundistruktuur on korrapärased. Käesoleva planeeringuga on krundistruktuur ja teedevõrk planeeritud korrapärasena. Laseri tänava ja Raudtee tänava rekonstrueerimiseks on koostatud „Lasari ja Raudtee tn rekonstrueerimise eelprojekt“, koostaja Keskkonnaprojekt OÜ, töö nr 1885 ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ümberehitus on lahendatud projektiga „Tartu Läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt“, koostaja Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618.

Üldplaneering näeb alale ette ärihoone maa ala, haridusasutuse maa, ühiskondliku hoone maa-ala, korterelamu maa-ala, väikeelamu maa-ala, roheala, linnaväljaku maa-ala ning tee ja tänava maa-ala.

Planeeringuga on ette nähtud edela osasse korterelamud, mis jätkavad Raudtee tn 110a detailplaneeringuga planeeritud korrapärast krundistruktuuri ning on ülemikuks elamualalt kaubandus-, teenindus- ja büroohonete alale.

Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutuse, arhitektuurinõuete ning kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud kehtivast Tartu linna üldplaneeringust ning kontaktaladel asuvast hoonestusest, krundistruktuurist ning maakasutusest.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 3.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud 43 krunti – 8 korterelamu maa krunti, 1 korterelamu maa ja ridaelamu maa krunt, 4 üksikelamu maa krunti, 14 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krunti, 1 kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ja korterelamu maa krunt, 1 kultuuri- ja spordiasutuse maa krunt, 1 haridus ja lasteasutuse maa krunt, 1 tankla ja teenindushoone maa krunt, 4 haljasala maa ja linnaväljaku maa krunti ning 8 tee ja tänava maa krunti.

Maaüksuste ümberkruntimiseks on moodustatud ajutised krundid, mis ei oma iseseisvat ehitusõigust. Ajutised krundid on toodud joonisel 6.

Planeeritud tee ja tänava maa krundid POS 12, 33, 35, 38-42 ning linnaväljaku ja haljasala maa krundid POS 31, 32, 36 ja 37 tuleb väljaehitamise järgselt tasuta võõrandada Tartu

¹ Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 02.05.2006 korraldusega nr. 673.

linnale. Haridus- ja lasteasutuse maa krunt POS 28 tuleb pärast krundi moodustamist tasuta Tartu linnale võõrandada, väljaehitamise kohustust selle krundi puhul ei ole.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pindala puhul on arvestatud Tartu linna üldplaneeringuga määratud tihedusindeksit (FAR). Tihedusindeks illustreerib hoone(te) suletud brutopinna suhet krundi pindalasse. Tihedusindeks on sõltuvalt krundist 0,25 kuni 1. Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel.

Krundile POS 43 on planeeritud korterelamu. Üldplaneeringu kohaselt on krundi lubatud juhtotstarbed Kristalli tn 6 katastriüksusel korterelamu maa-ala ning Kristalli tn 8 ja Laseri tn 8 katastriüksustel väikeelamu maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud erandina kolme ja enama korteriga elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta. Vaadates piirkonda tervikuna, on sinna sobilikum planeerida korterelamu, kuna kinnistud jäävad väljakujunenud korterelamupiirkonda.

Naaberkruntide suurused on 3909 m² (Kristalli tn 10) ning 3102 m² (Kvartsi tn 5), hoonete ehitisealused pinnad on 658,6 m² (Kristalli tn 10) ning 669,9 m² (Kvartsi tn 5). Mõlemad hooned on 3-korruselised. POS 43 planeeritud korterelamu arvestab piirkonna hoonestuslaadi, naaberhoonete ja väljakujunenud ehitusjoonega ning üldplaneeringu kohaste haljastus- ja parkimisnõuetega. Kavandatav on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Korterelamu kruntide puhul (POS 1-7, POS 13 ja POS 43) on määratud ehitusõiguse tabelis maksimaalne ehitisealune pind, mis lähtub üldplaneeringuga määratud tihedusindeksist (FAR), ning sulgudes lubatud ehitisealune pind koos hoone väljaulatuvate osadega (nt rõdud ja varikatused), mis ei kuulu hoone suletud brutopinna hulka. Näiteks krundi POS 1 puhul võib hoone ehitisealune pind kokku olla 890 m² juhul, kui sellest pinnast 90 m² moodustavad rõdud ja/või varikatused. Rajada on lubatud rippuvaid rõdusid.

Maksimaalse kõrguse määramisel on arvestatud kontaktvööndis asuva hoonestuse kõrgusega. Valdavalt on tegemist madala hoonestusega (kuni kolm korrust). Planeeritava keskväljaku ümbrusse on määratud arhitektuursete aktsentidena kõrgem maht.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

Kruntidel POS 1-7, POS 43:

- 11220 – kolme või enama korteriga elamud

Kruntidel POS 8-11:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

Kruntidel POS 13:

- 11220 – kolme või enama korteriga elamud
- 11221 – ridaelamu

Kruntidel POS 14-24, POS 27:

- 12100 – majutus- ja toitlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12529 – muu laohoone

Krundiil POS 25-26:

- 12650 – spordihooned
- 12630 – haridus- ja teadushooned
- 12100 – majutus- ja toitlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12529 – muu laohoone

Krundiil POS 28:

- 12631 – koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool)
- 12632 – põhikooli või gümnaasiumi õppehoone

Krundiil POS 29:

- 11220 – kolme või enama korteriga elamud
- 12100 – majutus- ja toitlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12529 – muu laohoone

Krundiil POS 30:

- 12100 – majutus- ja toitlustushooned
- 12200 – büroohooned
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned
- 12529 – muu laohoone
- 12748 – jäätmekäitluse hoone

Krundiil POS 34:

- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned

Tartu linnal on õigus projekteerimisel lubada täiendavaid otstarbeid, mis vastavad Tartu linna üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

Planeeringu lahenduse elluviimine on võimalik etappidena, vastavalt peatükis 4.14 toodule.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringuga jäetakse võimalus kruntide POS 17-20 ja POS 21-22 ühendada hoonestusalad kruntide liitmisel. Kruntidele POS 17-20 ja POS 21-22 on määratud eraldi tingimärgiga hoonestusala kruntide liitmise puhul.

Väljaspoole hoonestusalasid on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad on antud suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus.

Planeeritava keskväljakuga piirnevatele ning läheduses asuvatele kruntidele on määratud ühtse tänavafrondi loomiseks kohustuslik ehitusjoon.

Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada kohustusliku ehitusjoone, tihedusindeksi, normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Ringtee tänavalt ning Laseri tänavalt.

Tänavavõrgu planeerimisel on aluseks Tartu linna üldplaneering. Planeeringu lahenduse liikluskorralduse planeerimisel on täies mahus arvestatud liiklusanalüüsis (vt ptk 4.4.1) tooduga. Planeeritud on tänavavõrk, mis kasutab ära olemasolevaid tänavaid (Raudtee ja Laseri tänavad), arvestab kehtivatest detailplaneeringutest ja varem koostatud teeprojektidest tulenevat kavandatud tänavavõrku ning loob vajalikud lisaühendused planeeritud kruntidega. Planeeritud on kaks jaotustänavat (POS 38 ja POS 40) tänavakoridori laiusega 24 m ning kaks kõrvaltänavat (POS 35 ja POS 39) tänavakoridori laiusega 17 m. Lisaks on planeeritud tänavamaa krunti (POS 41 ja POS 12) juurdepääsuks kruntidele POS 4-7 ja POS 8-11. Kõikide planeeritud tänavate äärde on planeeritud eraldatud liiklusruum kergliiklejatele. Jaotustänavatel (POS 30 ja POS 40), kus liikluskoormus on suurem, on planeeritud jalgratturite liiklemine jalakäijatest eraldi.

Aardla tn 118 ja Aardla tn 122 kinnistute juurdepääs toimub osaliselt Raudtee 114b kinnistu kaudu. Juurdepääsu tagamiseks nendele kinnistutele ning pikenduseks Aardla tänav T107 tänavamaale on planeeritud POS 33. Krundile on välja ehitatud olemasolev tee, mis säilib ning planeeringuga krundile uut lahendust ei anta.

Planeeritud tänavavõrku on võimalik välja ehitada etapiliselt, vastavalt peatükis 4.14 toodule.

Põhijoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud kruntidele ning võimalike parkimisalade paigutus, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Nii autode kui jalgrataste parkimine on planeeritud krundisiselt vastavalt Tartu linna üldplaneeringule. Parkimine on lubatud lahendada avaparklana, hoone mahus, katusel või maa-aluse parkla näol.

Kruntidel POS 1-3 on kohustuslik lahendada parkimine maa-alusena. Parkimine on lubatud lahendada osaliselt maa peal (näiteks külaliste parkimiseks).

Teed, parklad ja invanõuded tuleb täpsustada samuti vastava projektiga. Väljasõitude ületused tuleb rajada jalakäija- ja ratturisõbralikud. Tänavaosade laiused täpsustuvad projekteerimisel.

Samatasandilistel tänavauletustel on soovituslik kasutada ehituslikke liikluse rahustamise võtteid (nt tõstestud ülekäigurada) ning mootorsõidukijuhte hoiatavaid märke (märk 171 «Ees on reguleerimata ülekäigurada»; märk 174 «Lõikumine jalgrattatega»). Suuremad ristmikud tuleb lahendada kanaliseeritud pööretega.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele hoiatuse teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteel peab olema tagatud standardkohane külgohtusala. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoone(te) projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Parklasiseselt tuleb kas markeerida või teha sõiduteest eristuvast materjalist vähemalt 1,5 m (+ külgohtusala) laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni. Jalakäijate juurdepääsud on joonisel tinglikud, asukohad täpsustada projekteerimise käigus. Projekteerimisel arvestada jalakäijate trajektooride loomisel olulisi põhimõtteid (mh otsesus, kõnnitee tasapinna ja katendi jätkumine, ristudes sõidutee või parklaga, parklates pikkade lõikude vältimine, kus jalakäijal puudub sõidukitest eraldatud ruum). Detailsemad juhendid on leitavad tööst Tartu jalgsi ja rattaga liikumise võrgustikud (Artes Terrae 2021).

Krundisisesete teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.5) ja normikohane parkimiskohtade arv. Hoonete mahtu saab kavandada selliselt, et tagatud oleks normikohane parkimine. Parklad tuleb haljastusega liigendada.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Parkimine on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele. Normatiivne parkimiskohtade arv on toodud tabelist 2. Kruntide täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja hoone(te) kasutusotstarvetest. Parkimiskohtade arvu väljaselgitamiseks ja täpsustamiseks on võimalik koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviiside juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus

Krundi nr	Hoone liik	Suletud brutopind	Parkimis-normatiiv	Parkimis-kohtade arv	Jalgrataste parkimis-normatiiv	Jalgrataste parkimis-kohtade arv
1	Korterelamu	2400	1/50	48	1/40	60
2	Korterelamu	2400	1/50	48	1/40	60
3	Korterelamu	2400	1/50	48	1/40	60
4	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
5	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
6	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
7	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
8	Eramu	1 eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	2	-	-
9	Eramu	1 eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	2	-	-
10	Eramu	1 eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	2	-	-
11	Eramu	1 eramu	2 parkimiskohta eramu kohta	2	-	-

Krundi nr	Hoone liik	Suletud brutopind	Parkimis-normatiiv	Parkimis-kohtade arv	Jalgrataste parkimis-normatiiv	Jalgrataste parkimis-kohtade arv
13	Korterelamu	825	1/50	17	1/40	21
14	Asutus	3360	1/60	56	1/100	34
15	Asutus	3360	1/60	56	1/100	34
16	Asutus	3360	1/60	56	1/100	34
17	Asutus	1200	1/60	20	1/100	12
	Ladu	1200	1/150	8	1/200	6
	Kauplus	2400	1/50	48	1/150	16
18	Asutus	1250	1/60	21	1/100	12
	Ladu	1250	1/150	8	1/200	6
	Kauplus	2500	1/50	50	1/150	17
19	Asutus	1700	1/60	28	1/100	17
	Ladu	1700	1/150	11	1/200	9
	Kauplus	3400	1/50	68	1/150	23
20	Asutus	1300	1/60	22	1/100	13
	Ladu	1300	1/150	7	1/200	7
	Kauplus	2600	1/50	52	1/150	17
21	Asutus	2600	1/60	43	1/100	26
22	Asutus	4200	1/60	70	1/100	42
23	Asutus	861	1/60	14	1/100	9
	Ladu	3444	1/150	23	1/200	17
	Kauplus	4305	1/50	86	1/150	29
24	Asutus	5363	1/60	89	1/100	54
25	Asutus	1560	1/60	26	1/100	16
26	Spordisaal	3400	1/40	85	1/5 üheagse küllastaja kohta	10
	Asutus	900	1/60	15	1/100	9
27	Asutus	3750	1/60	63	1/100	38
28	Lasteaed	2000	1/200	10	1/5 töötaja kohta	6
29	Restoran, kohvik jm toitlustus-ettevõtte	700	1/120	6	1/50	14
	Korterelamu	2100	1/50	42	1/40	53
30	Asutus	6600	1/60	110	1/100	66
34	Tankla kauplusega	300	1/20	15	-	-
43	Korterelamu	1800	1/50	36	1/40	45

4.4.1. Erinevate liikumisviiside analüüs

Erinevate liikumisviiside kättesaadavust ja kasutust mõjutab planeeringuala asukoht Tartu linna piiril, planeeringuala läheduses paiknevad tõmbekeskused ja sellest tulenevad igapäevaste regulaarsete liikumiste pikkused. Planeeringuala hoonestus planeeritakse mitmekesisiste funktsioonidega – piirkonda rajatakse nii eluruume; kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid ning üldkasutatavaid hooneid. Erineva funktsiooniga hoonete rajamine

võimaldab vähendada piirkonna elanike ja seal töötavate inimeste igapäevast liikumisvajadust ning liikumiste pikkuseid, mis omakorda vähendab autokasutuse tõenäosust ning suurendab jalgsi- ja jalgrataste kasutamist igapäevases liikuvuses.

Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest. Sellest tulenevalt planeeritakse eraldatud liiklusruum jalakäijatele ja jalgratturitele. Lõikudes, mille äärde on koondunud suurema mahuga ja liikumisi genereeriv hoonestus, planeeritakse jalgrattaliiklus eraldiseisvalt jalakäijatest. Sel teel tagatakse jalgratturitele kiirem ühenduskiirus ja väheneb konfliktide võimalus jalakäijatega. Planeeritavad jalgrattateed ühendatakse Tartu linna ja selle lähiümbruse jalgrattateede võrgustikuga, mis tagab võimaluse katkestuseta liikumisvõimalused linna olulisimate tõmbekeskustega ja kesklinnaga. Hoonestuse ja tänavavõrgu tervikliku planeerimisega, sealjuures liiklusest eraldatud jalgrattateede rajamisega luuakse võimalused jalgrattakasutuse suurendamiseks. Jalgratta kasutuse atraktiivsus on suurim kuni 5 km pikkuste liikumiste puhul. Tartu kesklinna jääb planeeringualast täpselt sobivale kaugusele.

Jalgrataste parkimine planeeritakse Tartu linna üldplaneeringus määratletud mahus hoonestuse pinda ning peauste äärde katuse alla. See võimaldab hoida jalgrattaid turvaliselt ning kuivas keskkonnas suurendades jalgrattakasutuse atraktiivsust. Koostöös Tartu linnavalitsusega tuleks planeerida Tartu linna rattaringluse üks parkla ka uuringualale. Käesoleva planeeringuga pakutakse välja rattaringluse parkla võimalik asukoht planeeringuala suurima tõmbekeskuse juurde keskväljaku äärde krundile POS 31. Rattaringluse parkla võimalik asukoht on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringuala lähisteles jääb Fi peatus, mida läbivad liinid 1, 6, 9, 9A ja 11. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda 13 minutilise sõiduaja jooksul Tartu kesklinna. Samuti on võimalik ümberistumiseta jõuda enamike oluliste tõmbekeskusteni. Ühistranspordi kättesaadavus ja ühendusaeg tagavad, et autoliiklus ei taga peamiste ühenduste puhul olulist ajalist eelist. Seega on olemasolev bussiühendus piisavalt atraktiivne, et ei tekiks vajadust autokasutuse järele.

Autoliiklusele tagatakse ühendus planeeringuala hoonetele ning planeeritakse parkimiskohtade maht ja paigutus tulenevalt Tartu linna üldplaneeringust. Parkimine planeeritakse krundile ning äripindade ja elanike parkimine planeeritakse viisil, mis välistab parkimise planeeringuala tänavatel, kus see takistaks liiklust ja halvendaks liiklusohutust. Parkimise paigutamisel on eelistatud lahendused, mis väldivad suurte, liigendamata avaparklate kujunemist.

Tulenevalt detailplaneeringuala hoonestuse funktsionaalsusest ning prognoositavast liikuvusest planeeringualale ja planeeringualalt välja lisandub hommikul tipp-tunnil alaga piirnevatele tänavatele kokku 70 sõidukit. Neist 17 liigub suunaga planeeringualale ning 53 planeeringualalt välja. Õhtusel tipp-tunnil lisandub detailplaneeringu realiseerimisel planeeringualaga piirnevatele tänavatele kokku 71 sõidukit, millest 48 liigub suunaga planeeringualale ja 23 välja. Tipp-tunnivälisel perioodil on lisanduva liikluse maht väiksem. Arvestades planeeringualaga piirnevate tänavate olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust, detailplaneeringu realiseerimine liiklusprobleeme kaasa ei too.

Tipptunni liik	Kellaeg	Sisse	K	Välja	K
Hommikune	07:30 - 08:30	17	0.1	53	0.3
Õhtune	16:30 - 17:30	48	0.2	23	0.1

* K – genereeritud liiklust (sõidukit) ühe normatiivse parkimiskoha kohta.

Kokkuvõtvalt tagavad planeeringuala hoonestuse funktsionaalne mitmekesisus, hea ühistranspordi kättesaadavus ja jalgrattaga liikumise head tingimused linna üldiste arengueesmärkide täitmise. Planeeritud hoonestus ja peamiste tõmbekeskuste paiknemine planeeringuala suhtes suurendavad jalgsi ja jalgratastel liikumise ning ühistranspordi tõenäosust ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringuga on planeeritud haljasala maa (POS 31, POS 32, 36, 37), mis läbib planeeringuala ühendades planeeritava keskväljaku (POS 31) olemasoleva ning säiliva rohealaga. Haljasala maa planeerimisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust, mille kohaselt on planeeritud haljasala näol tegemist rohevõrgustiku lisakoridoriga. Haljasala maaga piirnevatel kruntidel (POS 1-3, POS 14-16) kavandada haljastust selliselt, et see laiendab pargiala. Haljasala projekteerimisel arvestada võimalusega rajada alale liigvee ärajuhtimise lahendamiseks viibetiike.

Haljasala maa krundile planeeritakse rekreatiivne kasutus. Kogu haljasala ning keskväljaku piirkond on soovituslik lahendada ühe projektiga, et tekiks ühtne ning seotud avalik ruum. Põhijoonisele on punase katkendjoonega kantud olulisemad kergliiklejate sõlmpunktid. Kergliiklejate sõlmpunktid on näidatud mööda planeeritud haljasriba jooksva tee ning varemplaneeritud kortermajade vahelt tulevate teede ristumispunktesse. Tegemist on potentsiaalsete asukohtadega, kuhu pargi projekteerimisel ette näha erinevaid atraktsioone või ajaveetmisvõimalusi. Joonisel näidatu on näitlik, vajadus ja asukohad täpsustuvad arhitektuurivõistluse käigus.

Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Kavandatav haljastus peab olema liigi- ja rinderohke. Krundi haljastuse osakaalu hulka ei loeta kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hoone projektiga, lahendus peab valmima ehitisega samaaegselt.

Ärihoonete maal (POS 14-25, POS 27, POS 29-30 ja POS 34) peab kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast olema 10%. Nii küllastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb rajada krundisistestele haljasaladele puhkeala. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindustevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Kui krundile kavandatakse ulatuslik kõvakattega laoplat/teenindusõu, peab halvneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojusaarte tekkimise riski maandamiseks rajama eraldushaljastuse pöösaste või kõrghaljastusega.

Korterelamumaadel (POS 1-7, POS 13 ja POS 43) peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Mängu- ja puhkealad tuleb kavandada krundi päikselisemale alale.

Ühiskondlike hoonete maal (POS 26 ja POS 28) peab haljastuse (sh kõrghaljastuse) osakaal olema 20% krundi pindalast. Väliad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist).

Korterelamu funktsiooniga kruntidele POS 1-7, POS 13 ja POS 43 on planeeritud rajada mänguväljak ning igale eluruumile on vajalik abiruumide rajamine.

Piirded on lubatud väikeelamumaa kruntidel POS 8, POS 9, POS 10, POS 11 ning ühiskondliku hoone ja haridusasutuse maa kruntidel POS 26, POS 28. Ülejäänud kruntidel ei ole piirded lubatud, välja arvatud äriotstarbelistel kruntidel ladustamisplatside jms majandussuunitlusega osade piiramiseks. Tõkkepuude paigaldamine on keelatud kruntidel POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6, POS 7, POS 13, POS 43.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Avalik pakendite kogumise koht on planeeritud krundile POS 23. Mahutite täpne asukoht panna paika edasise projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

4.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

4.7. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit.

4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides. Tehnovõrkude lahenduse on koostanud Järg OÜ (töö nr EJ2115). Detailplaneeringu joonisel nr 5 „Tehnovõrgud“ on lahendatud planeeritavad tehnovõrgud planeeringu alal. Joonistel lahendatud tehnovõrkude asendiplaanilised põhimõtted on aluseks edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

4.8.1. Elektrivarustus. Tänavavalgustus

Elektrivarustuse välisvõrgu planeerimisel on lähtunud Elektrilevi OÜ poolt välja antud tehnilistest tingimustest 372905 06.05.2021 a.. Planeeritakse rajada kaks komplektalajaama 10/0,4 kV, vastavalt kinnistutele POS 17 ja POS 37. Liitumiseks olemasoleva elektrivõrguga tuleb rajada keskpinge kaabelliin (l=305 jm.) käesoleval ajal projekteeritavast alajaamast (Kvartsi 5a) kuni planeeritavate alajaamadeni.

Madalpinge jaotusvõrk tuleb rajada maa-aluste kaablitena. Kaabelliinid monteerida kergliikusteede alale. Põhiprojektiga tuleks näha ette nende kaablite ümber tõstmise mis jäävad sõidutee alale. Pärast madalpinge kaabelliinide välja ehitamist võib olemasolevad m/p õhuliinid demonteerida. Arvutuslik planeeringu ala koguvõimsus on 6500 kW. Kinnistute

piirile tuleb monteerida liitumiskilbid. Väljaspool üldkasutatavat ala paiknevatele tehnorajatiste alale tuleb kehtesta kaitsevööndi ulatuses tehnovõrkude servituut. Tarbijatena on planeeritud 30 kinnistut ja tänavavalgustus. Objekti parklatesse on vajalik projekteerida kohad elektriautode akude laadimiseks.

POS 34 planeeritud tankla elektrienergia töökindluse tagamiseks tuleb projektis ette näha lokaalne diisलगeneraator elektri jaam.

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid. Tänavavalgustusklass peab vastama A5+K5. Põhiprojektiga lahendada liitumine olemasoleva välisvalgustusvõrguga ja selle juhtimine. Vajadusel võib uus liitumispunkt olla rajatava trafoalajaama võimsuse baasil.

4.8.2. Veevarustus ja tuletõrjesis

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehniliste tingimustega (08.07.2021 INF/552) ja EVS 812-6:2012-A12013 Ehitise tuleohutuse, osa 6: „Tuletõrje veevarustus“. Ühisveevärgiga 5 liitumispunkti asub väljaspool planeeringu ala. Olemasolevast veetorustikust tuleb rajada uus veetorustik De110 planeeringu alani. Planeeringualal tuleb veetorustik ringistada. Veeetorustik on planeeritud sõidutee alale. Kinnistute ühendustorustiku asukohad on asendiplaanil näidatud tinglikult, mis tuleb põhiprojekti staadiumis täpsustada.

Tuletõrje veevarustus

Vajalik minimaalne kustutusvee hulk on 10 l/sek. Planeeringuala ühisveevärgi torustik on planeeritud ringvõrguna DN100. Torustik tuleb siibritega seksioneerida remondipiirkondadeks, kus välja lülitatavate hüdrantide arv ei oleks rohkem kui 5 hüdranti. Torustikule monteeritakse tuletõrjehüdrandid maksimaalse vahekaugusega 200 m. Soovitavad tuletõrjehüdrantide asukohad on tänavaristmike piirkonnas.

4.8.3. Kanalisatsioon

4.8.3.1. Olmereoovesi

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem. Planeeringuala olmereoovee arvutuslikuks vooluhulgaks on 94 m/d. Eelvooluks on Raudtee tänaval paiknev reoveekanaliseerimise torustik De400.

4.8.3.2. Sademevesi

Planeeringuala kõvakattega ala sajuveed kogutakse restkaevude abil ja juhitakse torustike vahendusel Raudtee tänaval paknevasse sajuveetorustikku De800. Valgala arvutuslik max vooluhulk on 512 m³/d. Torustike dimensioneerimisel tuleks arvestada ka perspektiivsete valgalade liitumisega, mis jäävad kinnistust ülesvoolu.

Kinnistute vertikaalplaneerimise lahendused peavad vältima sajuvee suunamist naaberkiinnistule. Ehitusgeoloogiliste tingimuste tõttu (kõrge pinnasevee tase) sajuvee pinnasesse immutamine ei ole soovitatav, mida tuleb arvestada vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel. Talve tingimustes tuleb ka lumesula vesi juhtida sajuveekanaliseerimisele. Pinnasesse imbuv sajuvesi ei tohi olla saastunud. Parklaalade sajuveed peavad enne tänavatorustikku suubumist läbima õlipüüduuri. **Sademevee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku ei ole lubatud.**

4.8.3.3. Pinnasevee dreenaž

Olemasolev maa-ala on endine põllumaa. Kõrge pinnasevee taseme tõttu on põllumaa dreeneeritud. Uute ehitiste ja rajatiste ehitamisel tuleb lähtuda lokaalsest vajadusest pinnase veetasest alandada. Olemasoleva dreenažitorustiku võib demonteerida. Dreenažitorustiku likvideerimist tuleks alustada pealevoolu poolt. Dreenaživeed juhtida sajuveekanaliseerimisele.

4.8.4. Sidevarustus

Sideväliavõrgu kavandamisel on lähtunud Telia Eesti AS poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr.35527861 06.09.2021 a. Liitumiseks olemasoleva sidevõrguga tuleb rajada sidekanalisatsioonitorustik De100 Kvartsi tn., Laseri tn. ja Aardla tn. T116 kulgeva sidetaristuni. Planeeritud sidevõrguga liitujate arv võib olla kuni 200 abonenti. Planeeringualale tuleb rajada sidekanalisatsioon. Planeeritud sidekanalisatsioon paikneb kergliiklusteede alal. Vajadusel tuleb põhiprojektiga lahendada olemasolevate sidekaablite ümber tõstmine. Liitumispunkt sidevõrguga asub väljaspool planeeringuala, olemasolevas sidekaevus.

4.8.5. Soojavarustus ja kaugjahutus

Linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringu ala kaugküttepiirkonnas. Hoonete soojavarustus on planeeritud kaugkütte soojusvõrgu baasil. Välise soojatorustiku planeerimisel on arvestatud AS Tartu Keskkatlamaja poolt välja antud tehniliste tingimustega nr.69/21 12.03.2021 a. Planeeringuala soojavarustus on lahendatud piirkonnas olemasoleva vaba soojavõimsuse baasil Kristalli tänaval ja Kvartsi tn. Planeeringualale tuleb rajada kaugkütte jaotustorustik PN16. Hoonete soojavarustuse lahendustes võib kasutada ka teisi keskkonda mittesaastavad energiaallikad. Tahkekütuse kasutamine hoonete kütmiseks tiheasusega aladel ei ole lubatud. Maksimaalne orienteeruv küttevõimsus on 7815 kW. Liitumispunkt olemasoleva kaugküttevõrguga on planeeringu ala piiril, Kvartsi tn. 5 ja Kvartsi tn.8 piirkonnas.

Ärihoonetele on planeeritud kaugjahutus. Kaugjahutustorustiku põhimõtteline paikenmine on toodud tehnovõrkude joonisel. Hoonete ehitusprojekti koostamise käigus täpsustatakse torustiku asukohta arvestades arhitektuurivõistluse tulemusi ning konkreetsete kruntide asendiplaanilisi lahendusi.

4.8.6. Taastuenergia ja maakütte kasutamine

Hoonete energiavarustuse liik määratakse projekteerimistingimustega igale objektile eraldi eelprojekti staadiumis. Põhimõtteliselt võib tiheasustusega aladel alternatiivseid energiaallikaid kasutada ainult osalise energia vajaduse katteks.

Päikeseenergia kasutamine sõltub hoonestuse asukohast ja hoone arhitektuursest lahendusest. Maakütte kasutamise efektiivsus sõltub ehitusgeoloogilistest tingimustest ja suures osas hoonestatud ala ja hoonestamata ala pindala suhtarvust. Vaivundamentide rajamisel oleks võimalik kasutada nn energiavaiasid.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

4.8.7. Gaasivarustus

Planeeringuala lähipiirkonnas paikneb maagaasivõrk. Tellija soovil on gaasivõrgu arendus antud töö koosseisust välja jäetud, kuna eksisteerib võimalus seda teha järgnevatel ehitustappides. Täna alal on vastav ala reserveeritud.

4.9. Keskkonnanõuanded planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Krundile POS 34 on planeeritud tankla. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005.a määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” on § 12 välja toodud kütuse ja keemiatoodete ladustamise juhud, mille korral peab andma keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnangu. Tankla rajamist punktides välja toodud pole, kuid on välja toodud vähemalt 10 000 m³ mahutavusega ehitise või ehitiste rajamine nafta, naftakeemia- või keemiatoodete ladustamiseks, mida võib mõju hindamise osas analoogina kasutada. Eeldatavalt olulise mõju kaalumise alampiir algab 10 000 m³ naftatoodete kogusest. POS 34 kinnistu suurus (1824 m²) ei võimalda nii suuremahulist kütusehoidmist. Eelnevast võib järeldada, et tankla rajamisega ei kaasne olulist koondmõju ohtlike veostega raudteel.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad Tartu-Valga raudtee ning Tartu – Võru – Luhamaa maantee. Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Vastavalt Tartu linna mürakaardile (koostaja Hendrikson & Ko, 10.04.2017) jääb raudteelt ning maanteelt tulev müra normide piiridesse. Suuremas osas jääb planeeringualale ulatuv raudteelt tulev müratase vahemikku 40-45 dB ning osaliselt jääb müratase alla 40 dB. Planeeritud äri- ja kaubandushoonete juures on maantee müratase valdavalt 50-55 dB. Planeeritavatel korterelamukruntidel jääb maantee müratase vahemikku 40-45 dB.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Maa-aluse hoonestuse rajamisel tuleb arvestada kõrge pinnavee tasemega. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada pinnavee tase ja vastavalt sellele tuleb otsustada, milliste

meetmete kasutusele võtmine on vajalik. Kogu ehitustööde perioodil tuleb täita seadusandlusest ja heast tavast tulenevaid nõudeid tööde teostamisele, et oleks välistatud ala saastamine kemikaalide (sh kütus) ja ehitusjäätmega.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Krundile POS 8 on lubatud ehitada kuni 2-korruseline üksikelamu katusekaldega 20-45⁰. Lubatud katusekatte materjalid on kivi ja plekk ning lubatud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv ja puit. Krundile POS 43 on lubatud ehitada kuni 3-korruseline korterelamu katusekaldega 0-15⁰. Lubatud katusekatte materjalid on bituumen, PVC plaat või rullmaterjal. ning lubatud välisviimistlusmaterjalid on fassaadiplaat, krohv, kivi, puit. Ülejäänud kruntide osas täpsustuvad arhitektuurinõuded arhitektuurivõistluse tulemusel, vastavalt peatükkile 4.14.

Kavandavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud põhijoonisel (joonis 4) ning planeeritud tehnoorkude joonisel (joonis 5). Servituudialad täpsustuvad projekteerimisel.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 17	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat komplektalajaama.
POS 2	POS 3	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
POS 3	POS 2	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
POS 5	POS 6	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
POS 6	POS 5	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
POS 17	POS 18	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
POS 18	POS 17	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
POS 22	POS 21	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.
POS 3	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja kinnisasjal kulgevat veetrassi.
POS 3	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat kanalisatsioonitrassi.
POS 3, POS 14	Sademeveevõrgu valdaja	Sademeveevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat sademeveetrassi.
POS 3, POS 14, POS 19, POS 20, POS 26	Soojavõrgu valdaja	Soojavõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat soojatrassi.
POS 19, POS 20, POS 24, POS 26	Kaugjahutusvõrgu valdaja	Kaugjahutusvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat kaugjahutustrassi.
POS 3	Tartu linn	Kõnniteed on õigus avalikult kasutada, ehitada, teenindada ning hooldada läbi teeniva kinnisasja.
POS 27	Tartu linn	Kõnniteed on õigus avalikult kasutada, ehitada, teenindada ning hooldada läbi teeniva kinnisasja.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.14. Planeeringu rakendamise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

Planeeringu algatamisel on kokku lepitud ja planeeringuga on kavandatud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntidest avalikult kasutatava tänavamaa (POS 12, 33, 35, 38-42), linnaväljaku maa ja haljasala maa (POS 31, 32, 36, 37) kruntide moodustamine ja väljaehitamine ning pärast väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmine. Haridus- ja lasteasutuse maa (POS 28) antakse peale krundi moodustamist Tartu linnale tasuta üle.

Lisaks on kruntidele POS 3 ja POS 27 määratud Tartu linna kasuks servituut kõnnitee avalikuks kasutamiseks. Vastav kokkulepe tuleb seada pärast POS 3 ja POS 27 moodustamist.

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

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kinnistute igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringuga planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (hoonete ehitamise eeldused):

1. Arhitektuurivõistlus.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus detailplaneeringukohaste kvartalite kaupa järgmiselt:

- 1.1. POS 1, POS 2, POS 3;
- 1.2. POS 4, POS 5, POS 6, POS 7, POS 13;
- 1.3. POS 17, POS 18, POS 19, POS 20;
- 1.4. POS 14, POS 15, POS 16;
- 1.5. POS 21, POS 22;
- 1.6. POS 31, POS 32, POS 36, POS 37, POS 23, POS 24, POS 27, POS 29;
- 1.7. POS 28;
- 1.8. POS 26;
- 1.9. POS 30;
- 1.10. POS 25.

Lubatud on arhitektuurivõistluse ala laiendada ja liita kvartaleid, et lahendada terviklikult suuremat ala. Võistlusosalad ja -tingimused tuleb täpsustada ja koostada koostöös linnaarhitektiga. Krundil POS 43 puudub arhitektuurivõistluse nõue, kuna krunt asub juba väljakujunenud korterelamu piirkonnas. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda naaberhoonetest ja piirkonnas väljakujunenud arhitektuursest joonest.

2. Kruntide moodustamine ja servituutide seadmine.

Planeeringukohaste kruntide moodustamine peab olema lõpetatud ja planeeringukohased servituudid seatud enne kruntide võõrandamist ja planeeringualale mistahes ehitusloa taotlemist:

2.1. Pärast POS 28 moodustamist antakse haridus- ja lasteasutuse maa krunt Tartu linnale tasuta üle, väljaehitamise kohustust krundi POS 28 puhul Arendajal ei ole.

2.2. Kruntidele POS 3 ja POS 27 seatakse kõnniteele avalik kasutus Tartu linna kasuks.

3. Avalikult kasutatavate rajatiste ehitamine.

Välja on ehitatud vastavalt alltoodule nii planeeringualal kui ka väljaspool planeeringuala avalikult kasutatavad rajatised:

3.1. Kogujatee 3 lõigus Aardla tänav T116 kuni Raudtee tänav, sealhulgas ringristmikud ja ühendus Transpordiameti poolt rajatava kogujateega 1 kokku viimiseks (Raudtee tänav).

3.2. Krunt POS 38 ja Laseri tänav planeeringuala ulatuses.

3.3. Laseri tänav alates POS 38 ristumisest kuni Raudtee tänavani on pinnatud freesasfaltiga

3.4. Raudtee tänav alates Laseri tänavast kuni kogujateeni 3 on pinnatud freesasfaltiga.

4. Välja on ehitatud planeeringukohane sademeveelahendus.

5. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punktide 1 kuni 4 osas ning välja on ehitatud rajatised avalikult kasutataval tänavamaal, haljasala maal ja linnaväljaku maal järgmiselt:

5.1. **POS 13, POS 17 ja POS 19** kruntidele ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 12 (olemasoleva teega samaväärse tee) ja POS 40 väljaehitamine. NB! Kui POS 8 soovitakse ehitusõigust realiseerida esimesena on **POS 8** krundile ehitusloa väljastamise eelduseks POS 12 väljaehitamine;

POS 1-3 ja POS 14-16 ehitusloa eelduseks on POS 31 (pikk lõik kuni väljakuni, võib jagada etappidesse) väljaehitamine;

POS 5-POS 7 ehitusloa eelduseks on POS 41 väljaehitamine;

POS 4-POS 7 kruntidele ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 40 ühepoolse jalgte ja kergliiklustee välja ehitamine lõigus POS 38 – Raudtee tänav.

5.2. **POS 18, 20, 21, 22** kruntidele ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 39 väljaehitamine;

5.3. **POS 30** krundile ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 39 väljaehitamine oma krundi ulatuses;

5.3. **POS 24 - 27 ja 29** kruntidele ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 35 väljaehitamine;

5.4. **POS 23, 24, 26, 27, 29** kruntidele ehitusloa väljastamise eelduseks on POS 31 (väljak), 32, 36 ja 37 väljaehitamine;

5.5. **POS 28** planeeritud hoonete rajamiseks tuleb välja ehitada Kristalli ja Kvartsi tänava pikendus kuni krundile juurdepääsuden. Kui POS 28 soovitakse ehitusõigust realiseerida enne POS 24; POS 26; POS 27 ja POS 29 ehitusõiguse realiseerimist, on POS 28 krundile ehitusloa väljastamise eelduseks POS 35 väljaehitamine.

Planeeringukohaste Rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Enne detailplaneeringu kehtestamist on sõlmitud Arendaja ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe, avalikku kasutusse määratavate kruntide Tartu linnale tasuta üleandmist tagav kokkulepe ning kokku on lepitud kõnniteede avalik kasutus.

Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

5. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 4. Kooskõlastuste kokkuvõte.

Jrk	Kooskõlastav ettevõtte/ isik	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse originaali asukoht	Nõusoleku andja nimi
1.	Tartu Veevärk AS	18.02.2022	Lisades	Peeter Pindma
Märkused				
2.	Elektrilevi OÜ	17.12.2021	Lisades	Marge Kasenurm
Märkused Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotled uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.				
3.	Gren Tartu AS	08.02.2022	Lisades	Ülar Roose
Märkused				
4.	Eesti Raudtee AS	08.06.2022	Lisades	Riho Vjatkin
Märkused				
5.	Päästeamet	09.03.2022	Lisades	Margo Lempu
Märkused				
6.	Transpordiamet	18.02.2022	Lisades	Marek Lind
<p>Märkused</p> <ol style="list-style-type: none"> Planeeringu joonistele kanda riigitee kaitsevöönd EhS § 71 kohaselt (vt meie seisukohad p 1). Planeeringu seletuskirja sobivasse kohta lisatakse selgitus vastavalt meie seisukohtade p 11 ning asendades ameti nimetuse kehtiva nimetusega (Transpordiamet). Planeeringu tehnovõrkude joonisel (Joonis nr 5) on üleval paremal nurgas riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa alt läbivana näidatud veetrass (tingmärk V1), kuid joonise legendist puudub vastav tingmärk koos selgitusega. Kui tegemist on varasemalt projekteeritud trassiga, tuleb lisada tingmärk koos selgitusega ka joonise legendi. Samuti soovime joonise märkuste osas (ning planeeringu seletuskirjas sobivas kohas) välja tuua varasemalt projekteeritud tehnovõrkude viited konkreetsetele projektidele (töö teostaja, töö nr). Planeeringu seletuskirja sobivasse kohta lisatakse väljavõtte meie seisukohtade p 16 ning asendades ameti nimetuse kehtiva nimetusega (Transpordiamet). <p>Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.</p> <ol style="list-style-type: none"> Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel meie käest nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata menetlusse. 				

JOONISED