

**Tervise tn 3, Palderjani tn 6 ja Palderjani tn 8
kruntide detailplaneering**
Tartu linn
Esimene köide – planeering



Töö nr: 21081DP1

Huvitatud isik: Helmer Sõrra

Projekti juht ja koostaja, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Esikaanel: Maa-ameti kaldaerofoto, pildistatud 09.05.2021



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Planeeringulahenduse põhjendus	7
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
2.7. Tehnovõrgud.....	14
2.7.1. Üldosa	14
2.7.2. Veevarustus	14
2.7.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	15
2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	16
2.7.5. Soojavarustus	16
2.7.6. Gaasivarustus	16
2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus	16
2.8. Kujad	16
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	17
2.10. Keskkonnatingimused	17
2.11. Servituutide seadmise vajadus	19
2.12. Planeeringu elluviimine	19
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	21

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnavalitsuse 13.09.2016 korralduse nr 917 „Tervise tn 3, Palderjani tn 6 ja Palderjani tn 8 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ järgi Tervise tn 3, Palderjani tn 6 ja Palderjani tn 8 krunti, Palderjani tänava ja Saialille tänava transpordimaa krunti ning osa Tervise tänava transpordimaa krundist. Planeeringu koostamise käigus on planeeringualast välja jäetud Saialille tänava transpordimaa krunt, kus soovitakse jätta kehtima olemasoleva detailplaneeringu lahendus. Samas on planeeringualasse kaasatud Tervise tn 9 ja Lääneringtee 22 krunt.

Planeeringuala suurus on u 5,97 ha. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks elamute ja ärihoonete püstitamiseks.

Planeeringu koostajaks oli kuni 2021. a augustini Raid Invest OÜ.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 13.09.2016 korraldus nr 917 „Tervise tn 3, Palderjani tn 6 ja Palderjani tn 8 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas OÜ Elker RMT 2023. a juunis, töö nr Tartul2311GA. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Maarjamõisa linnaosas. Alal kehtib Tartu linnavolikogu 24.05.2001 otsusega nr 367 kehtestatud „Viljandi mnt 50, 60 ja lähiala detailplaneering“, millega oli Tervise tn 3, Palderjani tn 6, Palderjani tn 8 ja endisele Viljandi mnt 60 krundile (praegune Lääneringtee 22) määratud ehitusõigus individuaalelamute ehitamiseks ning endisele Ringtee 68 krundile (praegune Tervise tn 9) ärihoone ehitamiseks. Planeeringu realiseerimist alustati, ehitati välja tehnovõrkude ühendus (elekter, veevarustus ja kanalisatsioon), kuid hoonestamisega ei ole alustatud ning maa-ala on enamjaolt kasutuseta. Planeeringuga kavandatud Palderjani ja Saialille tänavat ühendav tänavalõik on välja ehitamata.

Planeeringualal asuvad üksikud lagunenud aiamajade jäänused ja mõned vanad vundamendid. Lääneringtee 22 krundil asub üksikelamu ja abihoone. Tervise tn 9 krunt on hoonestamata.

Lisaks planeeritavatele kruntidele hõlmab planeeringuala ka kruntidega piirnevat Tervise tänava lõiku.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendused piirkonnas on head, kuigi ala asub Tartu äärelinnas. Tervise tänav on asfalteeritud, valgustatud ja kahesuunalise liiklusega, sõiduteest eraldatud kõnniteed ei ole. Tervise tänavalt Raja tänavale suunduv lõik on välja ehitamata, kuid planeering käsitleb selle väljaehitamist. Palderjani tänav on kaetud freesasfaltiga, valgustatud ja on kahesuunalise liiklusega, sõiduteest eraldatud kõnniteed ei ole. Palderjani tänav on tupiktänav,

tänaava põhjaotsast ida suunas läbi Tervise tn 3 krundi kulgeb edasi osaliselt freesasfaltiga kaetud pinnastee Palderjani tn 9, Palderjani tn 11 ja Palsami tn 11 juurdepääsudeeni. Palderjani tänavalt on juurdepääsud tänaava lääneküljel asuvatele kruntidele, tänaava idaküljel asuvate kruntide juurdepääs on Piparmündi tänavalt või läbi Tervise tn 3 krundi. Piki Tervise, Raja ja Palderjani tänavat on madala sõidukite liikluskoormuse tõttu turvaline kergliikluse juurdepääs. Lääneringtee alt on kergliikluse ühendus kaubandus- ja vabaajakeskusega Lõunakeskus. Planeeringualale lähim bussipeatus asub Lääneringtee ääres planeeringuala edelanurga juures. Teine bussipeatus asub Viljandi maantee ääres u 150 m kaugusel planeeringualast. Bussiliiklusega on ühendus kesklinna ja teiste linnaosadega.

Autoga saab liikuda Tervise tänaval ja Raja tänaval Lääneringtee suunas.

Planeeringuala on looduslikult suhteliselt tasase reljeefiga. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on 69.00 kuni 71.95 olles madalam planeeringuala põhjaosas ning kõrgem lõunaosas. Ligikaudu pool planeeringualast on endine hooldamata viljapuuad vanade viljapuudega, mis on nüüdseks võsastunud remmelgate, vahtrate, sarapuude, kaskede ja leppade ning üksikute okaspuude loodusliku uuendusega. Oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole.

Planeeringuala läbivaid põhja-lõuna suunaliselt kolm elektriõhuliini (15 kV, 35 kV, 110 kV), 15 kV õhuliin on osaliselt ümber paigutatud maakaablis. Lisaks suundub Lääneringtee 22 olemasoleva elamuni 1 kV elektriõhuliin. Tervise tn 3 krundi läbivad ühisveevõrgu, reoveekanalisatsiooni ja gaasi torustikud ning madalpinge elektrimaakaablid.

Planeeringuala lääneservale ulatub põhimaantee nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa (Lääneringtee) 10 m kaitsevöönd.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub planeeringuala Maarjamõisa asumis. Planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioonid on väikeelamumaa ning Lääneringtee äärses lõigus kaubandus- ja teenindusettevõtete maa. Täpsemad ehitustingimused on väikeelamualal määratud Maarjamõisa asumis M3 ehitustingimuste järgi ning kaubandus- ja teenidusettevõtete alal asumis M5 ehitustingimuste järgi.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeritava ala läheduses asuvad Saialille ja Palderjani tänaava elamud on valdavalt kahekorruselised üksikelamud. Planeeringualast idas asuv Viljandi mnt 48 krunt on hoonestatud kahekorruseliste ärihoonetega. Planeeringualast lõunas üle Tervise tänaava asub Raja tn 31 viiekorruselise haiglakompleksi.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.



2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Maarjamõisa asum on meditsiini- ja tehnoloogialinnak, millele üldplaneering näeb ette suure arenguperspektiivi, uute tehnoloogia- ja meditsiiniettevõtete toomise piirkonda. Hetkel elavad piirkonnas töötavatest inimestest vaid vähesed antud piirkonnas. Üldplaneeringu rahvastiku ja elamufondi lähte ja prognoosarvude järgi prognoositakse Maarjamõisas kasvavat elamuarengut, mis on tingitud peamiselt põlvkondade vahetusest ja piirkonnas töötavate inimeste eluruumi vajadusest. Seetõttu sätestab üldplaneering, et piirkonda ja selle lähialale võiks kavandada uusi (korter)elamuid. Uute elamispindade loomine eeldatava töökeskkonna läheduses loob mitmekülgsema elu- ja töökeskkonna, parandab piirkonna miljööd ning vähendab linna erinevate asumite vahelist autoliiklust, kuna linnakus töötajatel tekib võimalus töökoha lähedal elamiseks.

Tuginedes rakendusuuringule „Tartu elamuprognoos 2035“ (Antti Roose ja Martin Gauk, august 2015) asub planeeringuala perspektiivsel kasvaval äärelinna arendusalal. Planeeringuportfelli ja elamumaade varu kajastava uuringu tabeli 5 alusel on Maarjamõisa linnaosas elamumaade puudujääk. Uuringu lisad 8a ja 8b kajastavad, et kuigi terves linnas oli kuni aastani 2000 planeeritud, kuid ehitamata eluruumi 904, ei ole ühtegi realiseerimata ridaelamut. Aastatel 2000-2014 on planeeritud, kuid ehitamata eluruumide arv terves linnas 4535 (ridaelamute eluruumi nendest vaid 9). Seega kajastab viidatud uuring olukorda, kus Tartu linnas on hulgaliselt korter- ja eramajade ehitamise varu, kuid realiseerimata ridaelamute ehitusõigus on ülimalt väike ja Maarjamõisa linnaosas puudub üldse. Arvestades eelnimetatud uuringut ning asjaolu, et planeeringuala piirkond on prognooside järgi kasvav piirkond, on planeeringualale ridaelamute ehitamine prognoose arvestav. Piirkonnas, kus ümbritsevate tänavatel on head ühendused nii kesklinna kui äärelinnaga, on uute elamispindade rajamine otstarbekas.

Planeeringualaga piirnevate elamukruntide hoonestustiheduse (hoonete suletud brutopind jagatuna katastriüksuse pindalaga) näit on 0,33 (vt tabel 1). Seejuures olemasoleva hoonestustiheduse arvutuses ei ole arvestatud abihoonetega, mis ei kajastu ehtisregistris. Planeeritud elamukruntide maksimaalne võimalik hoonestustiheduse näit on 0,41 (vt tabel 2) ning seega on sarnane ja sobitub mahult olemasoleva hoonestusega. Planeeritud ridaelamud on mahuliselt üleminek ühe- ja kahepereelamute ning Lääneringtee tänava äärde planeeritud ärihoonestuse vahel.

Tabel 1. Olemasolevate piirnevate elamukruntide hoonestustihedus.

Aadress		Katastriüksuse pindala	Hoonete ehitisealune pind	Korru sete arv	Suletud brutopind	Hoonestustihedus
Palderjani tn 2		1625	237,4	2	474,8	0,29
Palderjani tn 4		1400	272,1	2	544,2	0,39
Palderjani tn 9		918	254	2	508	0,55
Palderjani tn 11		1045	156,6	2	313,2	0,30
Palderjani tn 13		1060	63	1	63	0,06
Palsami tn 9		1686	234	2	468	0,28
Palsami tn 11	põhihoone	1585	153,5	2	307	-
	abihoone		49	1	49	-
	kokku		202,5	-	356	0,22
Saialille tn 5		2299	414,4	2	828,8	0,36

Aadress	Katastriüksuse pindala	Hoonete ehitisealune pind	Korrusete arv	Suletud brutopind	Hoonestustihedus
Saialille tn 6	2039	242	2	484	0,24
Kokku	13657	2036,5	-	4396	0,32

Tabel 2. Planeeritud elamukruntide hoonestustihedus.

Planeeritud krunt	Krundi pindala	Hoonete ehitisealune pind	Korrusete arv	Suletud brutopind	Hoonestustihedus
POS 1	2837	514	2	1028	0,36
POS 2	2281	387	2	774	0,34
POS 3	1791	260	2	520	0,29
POS 4	3130	514	2	1028	0,33
POS 5	2493	514	2	1028	0,41
POS 6	3537	703	2	1406	0,40
POS 7	2119	387	2	774	0,37
POS 8	1003	300	2	600	0,60
POS 9	1000	300	2	600	0,60
POS 10	1008	300	2	600	0,60
POS 11	1601	350	2	700	0,44
POS 12	1595	350	2	700	0,44
POS 13	1633	350	2	700	0,43
POS 14	1634	350	2	700	0,43
Palderjani tn 6	1187	300	2	600	0,51
Palderjani tn 8	1342	300	2	600	0,45
Kokku	30191	6179		12358	0,41

Elamukruntidele on lubatud ridaelamud kruntidel Pos 1 kuni 7, üksikelamud kruntidel Pos 8 kuni Pos 10, Palderjani tn 6 ja Palderjani tn 8 ning üksik- või kaksikelamud kruntidel Pos 8 kuni 14. Kaksikelamud on lubatud põhjusel, et kavandatud krundid ja suletud brutopind on piisavalt suured ning sobilik nii suuremat sorti üksikelamule kui ka kaksikelamule. Kaksikelamu on oma olemuselt üksikelamule sarnane piirkonda sobiv elamisviis, kuid võimaldab linnamaad säästlikumalt kasutada. Ridaelamud on kavandavad ärihoonete ning üksik/kaksikelamute vahele tingliku üleminekutsoonina mürarohke Lääneringtee suunas. Ärihooned omakorda moodustavad Lääneringtee äärse puhvertsooni elamurajoonile.

Lääneringtee äärse kaubandus-ja teenindusettevõtete ala kohta näeb üldplaneering ette, et maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubarühmale spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.

Ärihoonete Lääneringtee poolne ehitusjoon on määratud selliselt, et ühest küljest ei häiri hoonete olemasolu Lääneringtee toimimist, kuid seejuures saab krunte võimalikult otstarbekalt ära kasutada. Kuna autodega juurdepääs ärihoonetele on hoonete vastasküljelt, ei saaks mürarohket ala Lääneringtee ja ärihoonete vahel kasutada parkimiseks ning see ei sobi ka puhke otstarbeks. Linnas on maa kõrgehinnaline ressurss ning seetõttu ei ole mõistlik ärihoonete ehitusjoont Lääneringteest

kaugemale viia. Seejuures on ehitusjoone praeguse asendi juures tagatud ärihoonete Lääneringtee poolsele fassaadil nõuetekohane müratase (vt ptk 2.10 lk 17).

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringualal olemasolevate kruntide piiride ümberkorraldamine ja kruntideks jagamine, mille tulemusel moodustuvad 20 uut piirides krunti. Palderjani tn 6, Palderjani tn 8 ja Palderjani tänav T1 krunt säilivad olemasolevates piirides. Moodustatavate kruntide piire ja pindala on lubatud katastriüksuste moodustamise käigus täpsustada. Planeeritud kruntide piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve või -tarbed on esitatud joonisel 4. Ilma uut detailplaneeringut koostamata on lubatud Pos 16...Pos 18 kõrvuti asuvate kruntide kokkuliitmine.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Kõrvuti asuvate kruntide liitmise korral (lubatud Pos 16...Pos 18 puhul) liidetakse ka planeeritud ehitusõigus, v.a suurim hoonete kõrgus. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla, haljasala ja vajalike rajatiste ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt autode elektrilaadimine parklas, varjualused, prügimaja jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet.

Krundil Pos 4 ja krundil Pos 5 on ehitusõiguse realiseerimine võimalik pärast krundi läbivate elektriõhuliinide likvideerimist.

Ehitusõigust on võimalik realiseerida mahus, mis tagab nõuetekohase parkimise ja haljastuse.

Päikesepaneelide paigaldamise korral hoone katusele võivad need ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

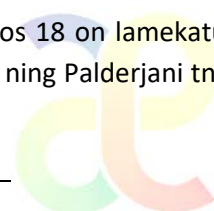
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Hoonestamisele eelnevalt tuleb parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga arhitektuurivõistlus vähemalt Lääneringtee äärsete ärihoonete arhitektuurse lahenduse leidmiseks, eelistatuna kogu alale. Võistluse eesmärk on saada ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus ja kaasaegne atraktiivne sidus linnaruum. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Juhul kui ridaelamute piirkonnas ei soovita läbi viia arhitektuurivõistlust, tuleb enne esimese ridaelamu projekteerimist koostada terviklik hoonestuskava eesmärgiga tagada terviklik ja mitmekesine ning läbimõeldud elukeskkond. Planeeringu koostamise käigus on ridaelamute kohta koostanud ühe võimaliku hoonestuskava U-Disain OÜ arhitekt Uko Künnap.

Lääneringtee äärde kavandatud ärihoonetele on määratud kohustuslik ehitusjoon Lääneringtee suhtes 10 m kaugusele kruntide tänavapoolsest piirist samaselt naabermaaüksusel Raja tn 33 kehtivale detailplaneeringule.

Planeeritud hoonete lubatud katuse tüüp kruntidel Pos 1...Pos 7 ning Pos 15...Pos 18 on lamekatuse kaldega 0...10°. Planeeritud hoonete lubatud katuse tüüp kruntidel Pos 8...Pos 14 ning Palderjani tn 8 on viil- või kelpkatuse kaldega 25...45°.



Välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Hoonete projekteerimisel tuleb ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankrite ja jalgrataste hoiustamiseks.

Joonisel 4 on määratud osadel ridaelamukruntidel seina osad, kuhu ei ole lubatud akende rajamine naaberkruntidel privaatsuse tagamise eesmärgil.

Tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhendada siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Liinirajatiste kaitsevööndis projektide koostamisel ja tööde teostamisel tuleb lähtuda lubatud kaugusest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Arvestada tuleb ehitusseadustiku § 70 (ehitise kaitsevöönd), ehitusseadustiku § 77 (elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusega "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded". Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on kergliiklusel olemasolev juurdepääs Raja, Tervise, Palderjani ja Saialille tänavalt ning Lääneringteelt. Kergliiklustee on välja ehitatud ainult Lääneringteel. Autoga on planeeringualale juurdepääs Tervise, Palderjani ja Raja tänavalt. Raja tänava juurdepääs on sillutamata kruusatee. Saialille tänav on autodele füüsiliselt suletud.

Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse säilitada planeeringualale kergliikluse juurdepääsud nimetatud tänavatelt ning planeeringualal on kavas välja ehitada uus tänavavõrk koos kergliiklusteedega. Olemasolevatest tänavatest on planeeringu elluviimisega vajalik ehitada kõnnitee või kergliiklustee Tervise tänavale, kust hakkab toimuma üks peamisi autodega juurdepääse nii planeeringualale kui ka kõrvalolevale hoonestatavale Raja tn 33 krundile. Lääneringtee äärsetele ärihoonetele luuakse kergliiklejate otsejuurdepääsud Lääneringtee kergliiklusteele.

Planeeringualale on kavandatud uus sõidutee ja kõnniteedega juurdepääsutänav (Pos 19) olemasolevalt Tervise tänavalt. Uus tänav on kavas ühendada Palderjani tänavaga ainult kergliiklejatele 4 m laiuse avaliku kergliiklusteedega, et vältida ärihooneid külastavate autode liiklemine kitsal Palderjani tänaval. Kergliikluse ühendus annab aga kergliiklejatele olulist võitu võimaldades paremaid liikumisvõimalused bussipeatusesse ning teistele lähitänavatele. Palderjani tänav on kavas pikendada Saialille tänavani, kuid autoühendust Saialille tänavaga planeeritud ei ole, sest Saialille on eraomandis olev tänav ja omanikud on avaldanud vastuseisu tänava avamiseks. Kergliikluse läbipääs Saialille tänavast on võimalik.

Kavandatud Pos 19 tänava pikendusena on kavandatud Pos 20 krundile avalik tänav kuni Viljandi mnt 50 krundini võimaldamaks nimetatud krundile teist juurdepääsu lisaks olemasolevale kitsale koridorile Saialille tänavalt. Pos 20 on kavandatud avalikku kasutusse ning selle väljaehitamine toimub koos Viljandi mnt 50 krundi arendamisega. Perspektiivselt võib läbi Viljandi mnt 50 krundi luua Saialille tänava kaudu otseühenduse Viljandi maantee (katastriüksus Viljandi maantee T63), kui see on tehniliselt võimalik.

Tervise ja Raja tänav on kavandatud ühendada ühendustänavaga, mis on varem planeeritud Raja tn 33 krundi detailplaneeringuga (6,5 m laiune sõidutee ning kahepoolne kõnnitee laiustega 2,5 m ja

3 m). Tänav idaküljele on sõidutee ja kõnnitee vahele planeeritud 4 m laiune haljasriba koos puudereaga. Planeeringuala autoliikluse ühendamiseks Raja tänavaga on vaja nimetatud Tervise ja Raja tänav vahelise tänavalõigu väljaehitamine.

Tulenevalt eeltoodust suureneb autoliikluse koormus eeldatavalt Tervise tänaval ja Raja tänaval ning väiksemal määral Palderjani tänaval. Kuna Raja tänav on Riia tänav ja Raja tn 31 krundi vahelises lõigus ühesuunaline suunaga Lääneringtee poole, suureneb planeeringuala väljaehitamise tõttu autoliikluse intensiivsus eelkõige Raja tänav viimases otsas, mis piirneb Raja tn 31 krundiga. Palderjani tänav jääb jätkuvalt elamurajooni sisetänavaks, sest planeeringuga lisanduvad tänav äärde vaid elamud. Liiklusuuringute aluseks koostatud liiklusintensiivsuse kaardilt 2021 (Stratum OÜ) tuleneb, et olemasolev autoliikluse intensiivsus planeeringualaga piirnevatel tänavatel on kõrge vaid Lääneringteel.

Nii Tervise kui Raja tänav on üldplaneeringuga määratud kõrvaltänavaks, kus autoliikluse intensiivsus võib käesoleva planeeringu realiseerimisega tõusta kõrvaltänavale arvestatud suurima intensiivsuse tasemele 100 a/h. Planeeringu realiseerumisega võib planeeringualal kaasnedagi ligikaudu 437 auto liikumine päevas, sh ärikruntidel ligikaudu 342 auto liikumine (näitliku lahenduse põhjal). Nendest ligikaudu 38 auto liikumine võib planeeringu realiseerumisel kaasnedagi Palderjani tänavale, kuid kuna Palderjani tänavale on lisaks planeeritutele veel kuni viie üksikelamukrundi juurdepääs, siis jääb tiptunni liiklussagedus Palderjani tänaval oluliselt alla 100 a/h.

Planeeringu elluviimisega suureneb autoliikluse koormus Tervise-Sanatooriumi ristmikul, Raja-Lääneringtee ristmikul ja vähemal määral võibolla Raja-Riia ristmikul. Nimetatud ristmikest on Tervise-Sanatooriumi ringristmik, Raja-Lääneringtee ristmikul on lubatud vaid parempöörded ning ka Riia tänavalt pääseb Raja tänav kõnealusesse lõiku ainult parempöördega, mistõttu ei ole ette näha puudutud olemasolevate ristmike ülekoormamist.

Kergliikluse koormus võib suureneda kõigile piirnevatel tänavatel. Planeeringuala piirneb Lääneringteega, mille kaudu on planeeringuala ühendatud jalgrattateede põhivõrguga ning ühistranspordiga. Jalgrattateede tugivõrk on üldplaneeringuga kavandatud nii Tervise kui ka Raja tänavale. Autoliikluse kasvu tõttu on koos planeeringu elluviimisega vaja Tervise tänavale rajada kõnnitee ka väljapoole planeeringuala kuni Sanatooriumi tänavani (esitatud joonisel 4 näitlikuna), et tagada kergliiklejate ohutus ning võimaldada planeeringualale mugavat juurdepääsu kergliiklejatele.

Pos 19 planeeritud põhja-lõuna suunaline sõidutee on planeeritud sarnaselt varem planeeritud Raja tn 33 krundi detailplaneeringuga planeeritud sõiduteele 6,5 m laiune, mis võimaldab ka planeeritud ärikruntide teenindamist kaubaveoks. Tänav lääneküljele on planeeritud 2,5 m laiune kõnnitee ning idaküljele 3 m laiune kõnnitee, mis on sõiduteest eraldatud 4 m laiuse haljasribaga koos puudereaga.

Palderjani tänav on alal kehtiva Palderjani, Sanatooriumi, Kibuvitsa ja Tervise tänavatega piiratud ala detailplaneeringuga 4,5 m laiuse sõiduteega ning kahepoolse 1,73 m laiuse kõnniteega. Kuna Palderjani tänav idaküljel asuvatele kruntidele ei ole Palderjani tänavalt jalakäijate juurdepääse, on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud Palderjani tänav 4,5 m laiuse sõiduteega ning ühepoolse 2 m laiuse kõnniteega tänav lääneküljel. Pos 19 krundi osa, mis on planeeritud Palderjani tänav pikendusena, on juurdepääsuks vaid elamutele ja selle sõidutee on samuti planeeritud 4,5 m laiune. Tänav põhjaküljele on planeeritud 3 m laiune kõnnitee ning lõunaküljele 2 m laiune kõnnitee. Palderjani tänav koos selle planeeritud pikendusega teenindab hetkel kuni viite üksikelamut, planeeringu elluviimisel lisandub sellele kuni 19 elamuühikut. Kuna ühendus Saialille tänavaga on suletud, siis jääb Palderjani tänav tupiktänavaks, operatiivsõidukitele tuleb tagada varuteena

liikumise võimalus Pos 19 planeeritud jalgratta- ja jalgteel, mis ühendab Palderjani tänava pikendust Pos 19 planeeritud Tervise tänavaga ühendatud sõiduteega ning see tuleb rajada minimaalselt 3,5 m laiusena ja 25 tonnise kandevõimega.

Tänavad tuleb projekteerida vähendatud sõidukiirusele. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega (sh krundi juurdepääsud) tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas tõstetud ristmikuna (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 standardi kohane külgohutusala. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs kruntidele joonisel 4 on näitlik, asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel.

Äriotstarbelistele kruntidele kavandatavate ehitiste kasutamise otstarvet või -tarbeid ja ehitiste brutopinna suurust on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse krundil. Seetõttu ei ole võimalik rakendada kõige suurema parkimisvajadusega otstarvet koos suurima brutopinnaga. Täpne suurim brutopind määratakse projekteerimisel.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud kruntide piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need katustada. Jalgratta varjualused ei ole osa ehitusõigusega määratud suurimast ehitisealust pinnast, sest tegemist ei ole hoonega. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist. Joonisel 4 on näidatud näitlikult normatiivsed jalgratta parkimiskohad krundil – kohtade paiknemine ja arv täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada igal krundil vastavalt planeeringu elluviimise ajal kehtivale standardile (hetkel EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel. Ärikruntidel tuleb mh tagada liikumispuudega inimeste autode standardikohane parkimine. Ligipääsetavuse kaardirakenduse (inphysis technology OÜ 2022) kohaselt ei ole planeeringualal leevendust parkimiskohtade arvus ette nähtud. Projekteerimisel võib standardis EVS 843 määratud parkimiskohtade normatiivi muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalgsi käimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine ning tabelis 3 näitlik parkimiskohtade arvutus. Pos 15...Pos 18 äriotstarbelistel kruntidel on arvestatud keskmiseks parkimisnormatiiviks üks parkimiskoht 40 m² hoone suletud brutopinna kohta (asutuse normatiiv üks koht/40 m²; kaupluse normatiiv üks koht/30 m²; restoran, kohvik üks koht/80 m²). Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normide kohase parkimise, vajadusel tuleb hoone brutopinda vähendada vastavuses parkimiskohtade arvule ja parkimisnormatiivile.



Tabel 3. Näitlik parkimiskohtade arvutus autodele.

Planeeritud krunt	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind (m ²)	Võimalik suletud brutopind 2-korruselise hoone puhul (m ²)	Korteri arv	Normatiivne sõiduautode parkimiskohtade arv ärikruntidel (1/40 m ²)	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv ärikruntidel (1/150 m ²)	Normatiivne sõiduautode parkimiskohtade arv ridaelamukruntidel (1,8/korterile)	Normatiivne sõiduautode parkimiskohtade arv üksik- ja kaksikelamukruntidel (2/eramule, korterile)	Normatiivne jalgrataste parkimiskohtade arv elamukruntidel (2/korterile)	Joonisel 4 esitatud näitlik sõiduautode parkimiskohtade arv	Joonisel 4 esitatud näitlik jalgrataste parkimiskohtade arv
POS 1	514	1028	8	-	-	14,4		16	15	16
POS 2	387	774	6	-	-	10,8		12	11	12
POS 3	260	520	4	-	-	7,2		8	8	8
POS 4	514	1028	8	-	-	14,4		16	15	16
POS 5	514	1028	8	-	-	14,4		16	15	16
POS 6	703	1406	11	-	-	19,8		22	20	22
POS 7	387	774	6	-	-	10,8		12	11	12
POS 8	300	600	1	-	-	-	2	2	esitatakse projektiga vastavalt normatiivile	
POS 9	300	600	1	-	-	-	2	2		
POS 10	300	600	1	-	-	-	2	2		
Palderjani tn 8	300	600	1	-	-	-	2	2		
POS 11	350	700	2	-	-	-	4	4		
POS 12	350	700	2	-	-	-	4	4		
POS 13	350	700	2	-	-	-	4	4		
POS 14	350	700	2	-	-	-	4	4		
Pos 15	2423	4846	-	121	32	-		-	150	32
Pos 16	1050	2100	-	53	14	-		-	58	14
Pos 17	1207	2414	-	60	16	-		-	66	16
Pos 18	1267	2534	-	63	17	-		-	66	17

Joonisel 4 on Pos 15...Pos 18 näitliku hoone (tähistatud tingmäärgiga suurim lubatud ehitisealune pind krundil) alale jäävad parkimiskohad kavandatud maa-alusele korrusele. Vastavalt standardile on hoonesisese parkimiskoha laius 2,5 m, joonisel 4 on näitlikud parkimiskohad 2,6 m laiused, mis jätab ruumi konstruktiivsete tugipostide kavandamiseks.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Juhtmetaristu ja laadimispunktide asukoht tuleb määrata projekteerimisel. Kui krundi kasutusest tulenevalt on vajalik kaubaautode ligipääs planeeritud kruntidele, tuleb kruntidel tagada kaubaautode manööverdamise võimalus.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kruntide reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Elamukrundid on lubatud piirata läbipaistva piirdeaia, piirdeaia kõrgus määrata arhitektuurivõistlusega, hoonestuskavaga või esimese elamukrundi projekteerimisel arvestades piirkonnas väljakujunenud olukorda ning naaberkruntide omanike arvamust. Kuna piirkonna elamukruntidel on iseloomulikud hekkidega

kombineeritud piirdeaiad, siis on soovitatav elamukruntide piirdeaiad kombineerida hekiga. Äriotstarbelistele kruntidele piirdeid ei ole kavandatud, lubatud on piirata turvalisuse kaalutlustel majandushoove vms. Piirdeaedade kujundus lahendatakse projekteerimisel sobivalt hoonete arhitektuuriga ja naaberkruntide piirdeaedade lahendusega.

Piirdeaedade kavandamisel tänavapoolsele piirile tuleb jälgida, et väravad ei avaneks tänavamaale ega takistaks sellel liikujaid. Elektriliinide kaitsevööndis tuleb piirdeaia kujundus ja rajamine kooskõlastada liini valdajaga.

Kuna planeeringualal leidub olemasolevaid puid, siis on soovitatav projekteerimisel üle vaadata puude seisukord ning võimalusel säilitada olemasolevat heas tervislikus seisukorras olevat kõrghaljastust, millel on võimalik tagada kasvuruum. Olemasolevat kohustuslikult säilitatavat väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole. Ärihoonete kruntidel tuleb tagada, et 10% krundi pindalast moodustaks kõrghaljastus. Elamukruntidel peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Elamukruntidel peab haljastatav ala olema suurem, kui kõvakattega ala (autode manööverdusala ja parkimiskohad). Joonisel 4 on esitatud vähim lubatud kõrghaljastatud ala pind krundil, kõrghaljastuse asukohad täpsustatakse projektiga. Ärihoonete kruntidel avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Elektriõhuliinide kaitsevööndi ulatusse ei ole lubatud istutada haljastust, mille projekteeritud suurim kõrgus on üle 4 meetri.

Haljastuse täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Parkimisala ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et oleks võimalik tagada ruum lumeladustuseks. Lumeladustusalade konkreetne asukoht määratakse projekteerimisel.

Olmejäätmekogumiskohad on planeeritud kokku koguda igale krundile kavandatud jäätmekogumise punktis, mille asukoht määratakse projekteerimisel. Pos 1...Pos 18 ning Palderjani tn 8 on igale krundile lubatud rajada lisaks ehitusõigusega määratule üks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga prügimaja, mis võib asuda ka väljaspool hoonestusala, ridaelamukruntidel on joonisel 4 esitatud näitlik prügimaja asukoht. Juhul kui rajatakse piisavas mahus kaubanduspinnad, tuleb parklasse rajada avalik pakendite kogumispunkt.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi puudutatud tehnovõrguvaldajatega ning maaomanikega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-1. Planeeringuala tänavatele on planeeritud veetorustik planeeringualaga külgnevatel tänavatel (Tervise tänav, Viljandi maantee, Saialille tänav, Palderjani tänav) asuvast ning planeeringuala läbivat De 160 PE veetorustikust. Tänavatorustikud on planeeritud ringvõrguna. Igale hoonestatavale krundile on planeeritud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetest. Planeeringualal Tervise tänaval ja Palderjani tänaval ning planeeringuala läheduses Viljandi maanteel on olemasolevad ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrandid. Planeeritud Pos 19 tänavamaale on planeeritud ühe täiendava tuletõrjehüdrandi asukoht. Vastavalt nimetatud määrusele on planeeritud elamute kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s, mis peab olema tagatud kolme tunni jooksul ning planeeritud ärihoonete puhul 20 l/s, mis peab olema tagatud kolme tunni jooksul. AS Tartu Veevärk tagab ühisveevõrgust vooluhulga 10 l/s, projekteerimisel tuleb ette näha ning dimensioneerida puudu jääva väliskustutusvee vooluhulga kompenseerimiseks vastav mahuti.

2.7.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Planeeritud hoonete reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-1. Vastavalt OÜ Altren Projekt tööle nr VK2007 „Tartu linn, lõunakeskuse ja selle lähiala vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimistorustiku eelprojekt“ on planeeringuala kruntide reovee eesvooluks Viljandi maantee reoveetorustik DN 500 ja Saialille tänava reoveetorustik De 250. Planeeritud tänavatele on planeeritud reoveekanaliseerimise asukoht.

Planeeringuala sademevesi on planeeritud juhtida vastavalt eelprojektile Viljandi maantee sademeveetorustikku. Olemasolevaks eesvooluks on Viljandi maantee ja Saialille tänava ristmikul asuv sademeveekollektor DN 500. Planeeritud on torustik alates eesvoolust Viljandi maanteele ja Saialille tänavale ning planeeringuala tänavatele. Igale hoonestatavale krundile on planeeritud ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga reguleerimiseks näha projekteerimisel ette võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kavandada kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt), joonisel 5 on esitatud näitlik reguleeriva mahu asukoht, mida täpsustada projekteerimisel. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Katuse sademevesi tuleb kruntidel suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehitritesse ja restkaevudesse. Parklate ja muude võimaliku õlireostusega platside sademevee puhastamiseks on kruntidele ette nähtud I-klassi õlipüüdur, joonisel 5 on esitatud näitlik õlipüüduri asukoht, mida täpsustada projekteerimisel.

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Vältimaks riigitee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademeveet juhtida riigitee alusele maaüksusele (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lõik 1). Põhjendatud juhul, kui riigitee alusele maale sademevee juhtimine on vältimatu, tuleb tagada sademeveesüsteemide, truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb projekteerimisel hinnata arendustegevusest lisanduvat vooluhulka, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni. Planeeringulahenduses on arvestatud, et vajadust sademevee juhtimiseks riigitee alusele maaüksusele ei teki.



2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 466986. Pos 20 tänavamaale on planeeritud asukoht uuele komplektalajaamale, alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega Saialille 426:(Veeriku) ja Palsami 421:(Veeriku) alajaamadest, mis asuvad Viljandi mnt 48b ja Palsami tn 12 kõrval. Uuest planeeritud alajaamast on tänavatele kuni planeeritud kruntideni ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud võimalusel mitmekohalistena, liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni näha ette maakaabliga.

Planeeringuala läbivate 100 kV, 35 kV ja 15 kV õhuliinide asendamiseks maakaablitega on planeeritud tänavatele ning läbi Pos 15 krundi kuni Viljandi maantee ni maakaablite asukoht.

Planeeritud tänavatele on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukoht, valgustite paiknemine määratakse projekteerimisel. Hoovide valgustus lahendada vastavalt vajadusele ning ala kujunduslahendusele.

Parkimiskohtadele tuleb rajada ehitusseadustiku § 65¹ kohane elektriauto laadimistaristu.

2.7.5. Soojavarustus

Planeeritud krundid Pos 15, 16, 17 ja 18 asuvad üldplaneeringu kohases kaugküttepiirkonnas kus asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet. Planeeritud hoonete saajavarustus kaugküttega on planeeritud vastavalt Gren Tartu AS tehnilistele tingimustele nr 8/24. Planeeringuala tänavatele on planeeritud soojustorustiku asukoht, mis on ühendatud Tervise tänaval oleva soojustorustikuga (DN300). Soojustorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad” nõuetest tehno võrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

2.7.6. Gaasivarustus

Planeeritud hoonete gaasivarustus on planeeritud vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ poolt 26.01.2024 väljastatud tehnilistele lähteandmetele. Palderjani tänaval ning planeeritud Pos 19 tänavamaal Palderjani ja Saialille tänava vahelises lõigus asub olemasolev B-kategooria gaasitorustik, planeeritud tänavatele on puudavas osas planeeritud gaasitorustiku asukoht kuni planeeritud kruntideni. Kaugküttepiirkonnas asuvatel kruntidel Pos 15, 16, 17 ja 18 ei ole lubatud gaasi kasutada hoonete kütmiseks, lubatud on gaasi kasutada vaid tehnoseadmetes (nt gaasipliidid). Ülejäänud kruntidel on lubatud gaasi kasutada ka kütmiseks.

2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38630255. Alates Saialille tänava ja Pos 19 krundi piiril asuvast liinist on planeeritud telekommunikatsiooniliini asukoht planeeringuala tänavatele kuni planeeritud kruntideni. Magistraalkaablitena kasutada 48 kiulist optilist kaablit.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Kui

ehitavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- liikumisalade ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10. Keskkonnatingimused

Planeeringu elluviimisel võib teatav müra ja vibratsioon kaasneda ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Ehitustööde aegset müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega. Ehituaegse transpordi juurdepääs tuleb korraldada selliselt, et see häiriks võimalikult vähe naaberhoonete elanikke.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada tänavatelt, eeskätt Lääneringteelt tuleneva müra, vibratsiooni ja õhusaastega. Lääneringtee omanik transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee (riigi põhimaantee nr 2, linna siseselt Lääneringtee tänav) liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeritaval alal. Kõik vajalikud leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodule on ühiskondlike hoonete maa-alal päevase liikluse müra piirväärtus 65 dBA ning öise liikluse müra piirväärtus 55 dBA. Elamumaa-alal on vastavad näitajad 60 dBA ja 55 dBA.

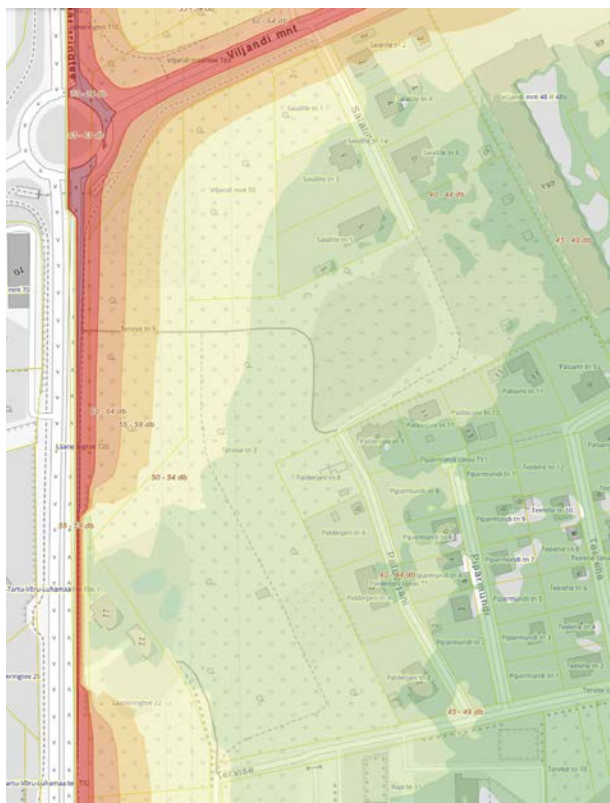
Vastavalt tänavaliikluse siseriiklikule mürakaardile 2022¹ (vt ka Skeem 1 ja Skeem 2) on planeeringuala lääneküljel 10 m kaugusel planeeritud kruntide Lääneringtee poolsest küljest, kuhu on kavandatud ärihoonete ehitusjoon, päevane tänavaliikluse müratase 60–64 db ning öine tänavaliikluse müratase 50–54 db, mis jääb keskkonnaministri määruses nr 71 lubatud müra piirväärtuse piiresse. Planeeritud elamualadele ulatuv tänavaliikluse müratase on vastavalt tänavaliikluse siseriiklikule mürakaardile 2022 päeval ajal maksimaalselt 54 db ning öisel ajal 44 db, mis jääb samuti keskkonnaministri määruses nr 71 lubatud müra piirväärtuste piiresse.

Hoonestuse rajamisel võimalikult müraallikaks oleva tiheda liiklusega Lääneringtee tänava lähedale toimib see hoonestus müra tõkestavana ning seeläbi vähenevad liiklusest põhjustatud häiringud planeeringuala idapoolses osa ehk eelkõige elamumaa-alal. Seetõttu loob ärihoonete kavandamine ja väljaehitamine Lääneringteest mitte liiga kaugele paremad elutingimused planeeringuala idaosas ning ka olemasolevatel piirnevatel elamumaa-aladel Palderjani tänaval.

¹ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>



Hoonete projekteerimisel on Lääneringtee poolsel fassaadil soovitatav kasutada müra tõkestavaid ehitustehnilisi lahendusi, et vähendada mürataset ärihoonete siseruumides.



Skeem 1. Väljavõtte päevase tänavaliikluse siseriiklikust mürakaardist 2022.



Skeem 2. Väljavõtte öise tänavaliikluse siseriiklikust mürakaardist 2022.

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

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 (5 kV/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 soovitustes. Kõrgepingeliinide valdaja Elering AS on maaomanikele koostanud teabebrošüüri, milles toodu kohaselt on kõrgepingeliinide elektromagnetväli tugevaim 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.

Planeeringualale kavandatud elu- ja ärihooned asuvad väljaspool 110 kV elektriõhuliini kaitsevööndit ning seetõttu ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju inimese tervisele. Hoonete ehitamine Pos 4 ja Pos 5 krundile on võimalik vaid pärast 110 kV elektriõhuliini likvideerimist.

Õhuliinide põhjustatud elektromagnetiline väli võib 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 suuremõõtmeliste objektide (näiteks elektrit juhtivad katused, mahutid või suured veokid) puhul. Enamik mõjusid on seotud indutseeritud pingega metallkonstruktsioonides ja -objektides, mis pole hästi maandatud. Neil

juhtudel peab vaadeldava objekti iga juhtiva osa maandama. Ehitustegevuse läbiviimisel elektriliinide kaitsevööndis tuleb elektriliinide olemasolu pidevalt silmas pidada.

Prügi kogumine lahendatakse igal krundil vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada kruntide sissepääsude lähedusse kavandatavasse jäätmete kogumise rajatisse. Jäätmemajade kavandamisel määratakse nende asukoht hoonete ehitusprojektides ning jäätmemajade paigutamisel elektriliinide kaitsevööndi alale tuleb jäätmemajade lahendus eelnevalt kooskõlastada liini valdajaga. Elektriõhuliini madalaim kõrgus võimaldab jäätmeveo korraldajal prügikonteinereid teenindada. Jäätmete äravedu tuleb tellida vastavat luba omavalt ettevõttelt.

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

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud tehnovõrguliinidele seatakse isiklik kasutusõigus vastava tehnovõrgu valdaja kasuks.

Pos 1 ja Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 ning Pos 5 ja Pos 6 on planeeritud teeservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus ühise krundi juurdepääsutee kasutamiseks.

Pos 15 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud elektrikaablitele ning ühisveevõrgu, reoveekanalisisatsiooni ja sademeveekanalisisatsiooni torustikele vastava võrgu valdaja kasuks. Viljandi mnt 48b ja Sanatooriumi tn 18 ning Piparmündi tn 8 ja Piparmündi tn 11 katastriüksustele planeeritud elektriliinid on kavandatud olemasolevatesse liinikoridoridesse, vajadusel seada uutele liinidele täiendav servituut (isiklik kasutusõigus) elektrivõrgu valdaja kasuks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntidele hoonete ning planeeritud rajatiste ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub planeeringuala kruntide igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Kõik planeeringuga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tehnovõrkude kaitsevööndites, tuleb esitada nõusoleku saamiseks vastava tehnovõrgu omanikule.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisisatsiooni, välja ehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks.

Planeeringuala kruntide igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste, sh vajadusel sademeveekanalisisatsiooni) välja ehitamise ja sellega seonduvate kulude kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeritud kruntide ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on Pos 19 tänavamaa välja ehitamine, planeeringuala ulatuses Tervise tänavamaa koos planeeringuala poole jääva Tervise tänava

kõnniteega välja ehitamine, Palderjani tänava kõnnitee väljaehitamine väljaspool planeeringuala kuni Tervise tänavani, Tervise tänava põhjaküljele kõnnitee väljaehitamine väljaspool planeeringuala kuni Sanatooriumi tänavani ning väljaspool planeeringuala Tervise ja Raja tänavat ühendava tänavamaa välja ehitamine. Pos 19 tänavamaa on planeeritud avalikku kasutusse ning tuleb peale väljaehitamist tasuta üle anda Tartu linnale.

Pos 20 avaliku tänavamaa omandamise, väljaehitamise ja linnale üleandmise kohustus on Viljandi mnt 50 krundi hoonestamisest huvitatud isikul.

Arvestades, et 110 kv õhuliin kavandatakse kaablis 35 kv liini alla viia lähitulevikus, kuid 35 kv liini eemaldamine ei ole täna teada ja 15 kv liin on viidud kaablis Raja tn 33 krundist kuni mastini M21, seab õhuliinide ja nende kaitsevööndite olemasolu kitsendusi planeeringulahenduse elluviimisele. Enne õhuliinide kaablis viimist ei ole võimalik ehitusõigust realiseerida planeeritud kruntidel Pos 4 ja Pos 5. Õhuliinide kaitsevööndis projekteerimisele ja ehitamisele võivad võrguvaldajad seada piiranguid ka teistel kavandatud kruntidel (nt rajatiste püstitamine otse liini alla).

Planeeringuala kinnistute igakordne omanik kohustub enne detailplaneeringuga kavandatud hoonele ehitusloa väljastamist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse käesoleva peatüki kohaste nõuete täitmise osas kokkuleppe sõlmimine. Vajadusel sõlmitakse leping planeeringuala etapiviisiliseks arendamiseks ja kohustuste täitmiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Jrk nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Koostöö Palderjani tn 2 ja Palderjani tn 4 omanikega	6.04.2022	Kohtumine Palderjani tn 2 krundil. Osalesid Palderjani tn 2 krundi omanik Olev Paap, Palderjani tn 4 krundi omanik Anu Kaup, planeeringust huvitatud isikud Ants-Endel Sõrra ja Helmer Sõrra ning planeerija Mart Hiob. Naaberkruntide omanikega arutati detailplaneeringuga kavandatud lahenduse põhimõtteid ning lepitakse kokku hoonestuse paiknemine nimetatud naaberkruntide edelapiiril. Muu hulgas lepitakse kokku, et kavandatud ridaelamute otsaseina ei ole lubatud akende kavandamine.
2	Koostöö Viljandi mnt 50 krundi omanikega	Mai 2023	Telefonivestlus Viljandi mnt 50 krundiomanike Sigrit Riive ja Leana Mulla esindajaga (nende isa), kes tõi välja soovi saada perspektiivne juurdepääs planeeringualalt, kuid nentis hetkel krundi arendamise võimaluse puudumist.
3	Koostöö Saialille tänava omanikega	15.05.2023	Saialille tänava ühe omaniku Imre Soosaare vastus planeerija Mart Hiobi 12.05.2023 saadetud kirjale. Vastuses antakse teada, et ei soovita avada Saialille tänavat läbisõiduks, sest kohalikud elanikud kasutavad tänavaruumi mängualana ning läbisõit oleks ohtlik.
4	Elektrilevi OÜ	06.03.2024, nr 9840995408	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
5	Elering AS	26.03.2024, nr 12-9/2024/161	<p>1. Planeeringualal paikneb Elering AS-le kuuluv kaheaheelaline 110kV õhuliin L140/L144A Tartu-Anne/Tartu-Tööstuse (visangus M9Y-M13Y), mis on Eleringi hetke investeeringuplaanide kohaselt plaanis asendada maakaabelliiniga 2030. aasta lõpuks. 110kV õhuliini kaitsevööndi ulatus on 25m liini telgjoonest mõlemale poole. Eleringi liinide asukohta saab vaadata: http://gis.elering.ee/. Antud alas paikneb (ristub) lisaks Eleringi perspektiivse 110kV maakaabelliini L8052 Tartu-Tööstuse kaablikoridor (110kV-K2), mille kaitsevöönd on 1.0m äärmisest kaablist mõlemale poole.</p> <p>2. Enne 110kV õhuliinide maakaablist viimist ei ole võimalik ehitusõigust realiseerida planeeritud kruntidel Pos 4 ja Pos 5. Õhuliinide kaitsevööndis projekteerimisele ja ehitamisele võib Elering seada piiranguid ka teistel kavandatud kruntidel (nt rajatiste püstistamine liinikaitsevööndisse).</p> <p>3. Täiendavalt kooskõlastada tööprojektid. Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis töötamise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku § 70-st (Ehitise kaitsevöönd) ja § 77-st (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“.</p> <p>4. Mitte tuleohtliku hoonestuse minimaalne kaugus 110kV õhuliini liini telgjoonest on 16 m. Tuleohtlike hooneid õhuliini kaitsevööndisse ehitada pole lubatud.</p> <p>5. Liiniga ristuvate teede ja parklate gabariit 110kV õhuliini puhul peab olema minimaalselt 7,5m tee ja õhuliini alumise juhtme</p>

Jrk nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
			<p>vahel juhtme temperatuuril +35°C. Tehnilises projektis teostada ristmeväljade arvutused liinijuhtme temperatuuril +35°C ning esitada kõrgepingeõhuliinide ja sõiduteede ristmeväljade joonised.</p> <p>6. Teede, kergliiklusteede ja parklate planeerimine õhuliini mastidele, mastielementidele ning õhuliini äärmise juhtme maapinnaprojektsioonile lähemale kui 5m on keelatud.</p> <p>7. Parkla rajamine liinijuhtmete alla toimub omal vastutusel. Elering AS ei vastuta liinist tulenevate ohtude eest (nt. jäite kukkumine). Võimalusel kaaluda parkla rajamist selliselt, et juhtmete alla parkimiskohti ei jääks.</p> <p>8. Välisvalgustuse ehitamisel tuleb tagada minimaalselt 6 m vahe valgusti tipu ja õhuliini juhtme (juhtme temperatuuri +60° juures) vahel (sama vahe peab olema tagatud ka masti kukkumisel liini suunas).</p> <p>9. Liini kaitsevööndis kõrghaljastus on lubatud max kasvukõrgusega 3,0m</p> <p>10. Enne tööde algust Elering AS-le kuuluvate õhuliinide kaitsevööndis vormistada kaitsevööndis töötamise luba vho.kooskolastused@elering.ee</p> <p>11. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused;</p> <p>12. Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud projekt;</p> <p>13. Elering AS ei vastuta teistele osapooltele kuuluvate kommunikatsioonide (elektriliin, sideliin, gaasitrass jms) olemasolu ja töötingimuste eest.</p>
6	Telia Eesti AS	05.03.2024, nr 38709473	Esitada teostusjoonis.
7	AS Tartu Veevõrk	03.04.2024, nr 24ARE-3-DP-8	
8	Gren Tartu AS	07.03.2024, nr 0324-D9DA-29A9	
9	Raadamõisa Gaas OÜ	26.03.2024	
10	Päästeamet		
11	Transpordiamet		

