



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue 76506
Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 5-24

**Detailplaneeringu
koostamise korraldaja:**

Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 1a
Tartu 50089
Tartu maakond
e-mail: lv@tartu.ee
tel. 1789

**Huvitatud
isik:**

Henri Nelk
e-mail: henrinelk@gmail.com
tel: +372 5300 4152

TARTU LINN, TARTU LINN, TARTU MAAKOND

**TAMMETÕRU TN ÄÄRSE ALA
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson, MSc

Planeeringu koostaja: Anette Aun

TARTU 2025

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	4
Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1 Piirangud planeeritava alal	5
2.2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
2.3 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng.....	7
3. Detailplaneeringuga kavandatav	8
3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus	8
3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
3.3 Krundi ehitusõigus ning olulisem info	9
3.3.1 Krundi hoonestusala piiritlemine	9
3.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
3.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
3.6 Ehitistevahelised kujud	11
3.6.1 Tulekaitse tingimused	11
3.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
3.7.1 Vee-, kanalisatsiooni ning sajuvee lahendus.....	12
3.7.2 Soojarustus	13
3.7.3 Sidevarustus	14
3.7.4 Elektrivarustus.....	14
3.8 Taastuvenergia.....	14
3.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	14
3.10 Servituutide vajaduse määramine	15
3.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
3.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	16
3.13 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	16
3.14 Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	17

JOONISED

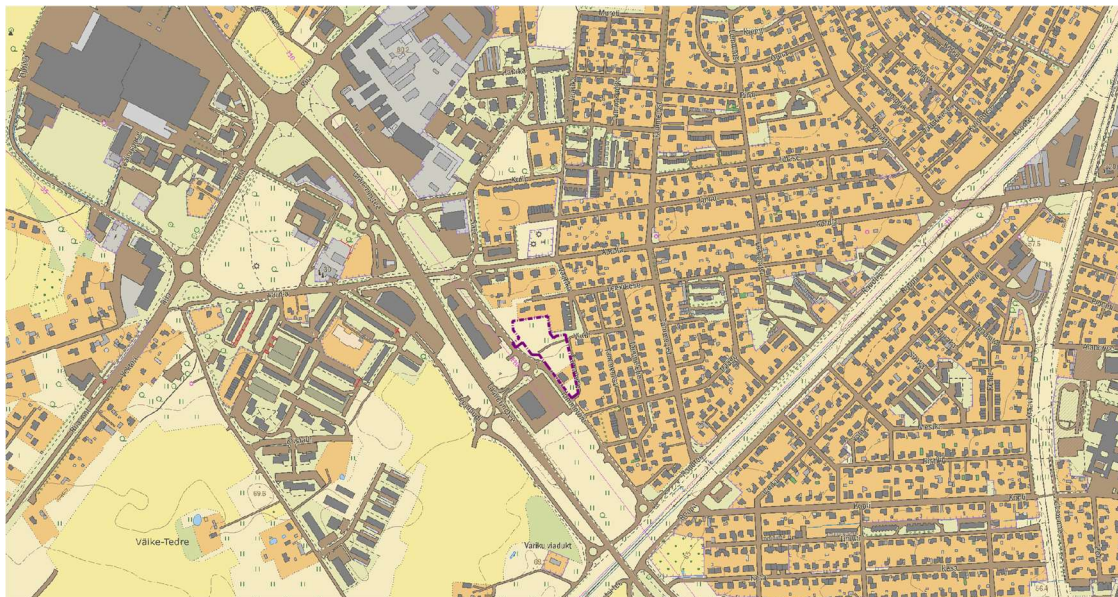
Joonis 1	Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2	Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 3	Linnaehituslikud seosed	M 1:2000
Joonis 4	Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5	Tehnovõrgud	M 1:500

ILLUSTRATSIOON

Joonis 1	Illustratsioon
----------	----------------

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeritavaks alaks on Tartu linnas Tammelinna linnaosas Tammetõru tn 14 (kat. tunnus: 79504:078:0012), Vindi tn 3 (kat. tunnus: 79504:078:0013), Vindi tn 5 (kat. tunnus: 79504:078:0014), Tammeõie tn 1 (kat. tunnus: 79504:107:0007), Tammetõru tn 16 (kat. tunnus: 79504:107:0002), Tammetõru tn 18 (kat. tunnus: 79504:107:0003), Tammetõru tn 20 (kat. tunnus: 79504:107:0004), Tammeõie tn 3 (kat. tunnus: 79504:107:0008) ja Tammetõru tn 22 (kat. tunnus: 79504:107:0005) katastriüksused. Planeeringuala suurus on ligikaudu 12 500 m².



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem (aluskaardi allikas: Maa-amet).

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 12.11.2024 korraldus nr 848 „Tammetõru tn äärsse ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused ridaelamute püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse muuhulgas järgmiste materjalidega:

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilise alusplaani on koostatud Geodeesiabüroo OÜ WEW, töö nr GEO-007-24. Mõõdistused on teostatud 16.01.2024. a.
- Geodeetilise alusplaani on koostatud Geodeesiabüroo OÜ WEW, töö nr GEO-229-24. Mõõdistused on teostatud 25.11.2024. a.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal olevad elumumaa sihtotstarbega krundid on hoonestamata, välja arvatud Tammetõru tn 20. Juurdepääsud planeeringualale on tagatud järgmiste avalike teede kaudu: Vindi tänav T1, Leevikese tänav T31, Tammeõie tänav T5 ja Tammetõru tänav T1 transpordimaadelt.

Alal kehtivad osaliselt Aardla 102 detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 21.04.1998 korraldus nr.1262), Tammeoksa 7 detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 05.03.1998. a korraldusega nr 635) ja Tammelehe 6a ja Aardla 112a kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 19.06.2007 korraldusega nr. 802). Planeeringutega kavandatu on ellu viidud väljaspool käesoleva planeeringuga käsitletud kinnistuid ning ka Tammetõru tn 20 ja Tammeõie tn 3 kinnistute osas.

Hoonestamata kinnistud on kaetud rohumaa ja ning leidub üksikuid isetekkelisi puid ja põõsaid. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 67.84...71.42.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2 Olemasolev olukord.

2.1 Piirangud planeeritava alal

Planeeringualal ning selle lähiümbruses ei asu loodus- ega muinsuskaitsealuseid objekte ega mälestisi. Kitsendusi põhjustavad:

- Sidekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
- Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
- Ohtliku käitise ohuala raadiusega 436 m (Olerex AS Tartu Räni tankla, kemikaalid - Bensiin; Propaan-butaan ehk LPG; Diiselkütus)

2.2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 3,5 km kaugusel edela suunas. Tõmbekeskusena on ala läheduses Lõunakeskus (ca. 1 km kaugusel) ning lähimad toidupood asuvad ca 0,7-1 km kaugusel loode suunas. Lähim lasteaed jääb kilomeetri kaugusele läände ja lähimad koolid 1,5 km raadiusesse kirde ja ida suunas. Üldplaneeringu järgi on plaanitud piirkonda ehitada ka uusi koole ja lasteaedu. Puhke- ja virgestusalana on kõige lähemal Sanatooriumi ja Raja park (ca. 1 km kaugusel põhja suunas). Bussipeatused ja kaks rattaringluse parklat asuvad alast ca. 500 m kaugusel.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav kõikide liikumisvahenditega. Elamupiirkonna sisesed vähese liiklusega kõrvaltänavad ühenduvad ala piiritleva kohaliku jaotustänavaga Tammetõru tänavaga, mis omakorda suunab liikluse Aardla ja raudtee tänavatele ning Lääneringteele. Elamupiirkonna siseselt leidub kõnniteid vaid Tamme puiesteel ning Leevikese, Räägu ja Lemmatsi tänavatel. Aktiivse liiklusega Tammetõru tänaval kulgeb aga kergliiklustee, mis on osa suuremast kergliiklusteede võrgustikust ja võimaldab jalakäijatele ja jalgratturitele mugavat ning kiiret liiklemist mööda Tartu suuremaid teid ja tänavaid.

Enamus tõmbekohti (Lõunakeskus, toidupood, lasteaed, pargid) jäävad planeeringualast lääne ja loode suunas. Kui hetkel on võimalik sinna poole saada vaid mööda Vindi, Vaarika ja Tammeõie tänavaid siis Vindi ja Leevikese tänavate välja ehitamisega oleks võimalik suunata liiklus otse Tammetõru tänavale, vältimaks lisanduvat autoliiklust kvartali siseselt. Alast kirde ja ida suunda jäävad koolid ja kesklinn võivad suunata autoliiklust Vindi, Vaarika ja Tammeõie tänavale, kuid võib ka eeldada, et mugava ühenduse loomisel Vindi ja Tammetõru tänavate vahel suundub autoliiklus otse

Tammetõru tänavale. Samuti võib eeldada, et soojal ajal asendub osa autoga tehtavatest sõitudest ratta ja jalgsi liiklemisele, sest ala lähedal on mitu bussipeatust ja rattaringluse parklad ning kooli rattaga sõitmiseks saab kasutada rahulikke kõrvaltänavaid ning raudteeületus kohti, mis on mõeldud vaid kergliiklejatele.

Planeeringuala kuulub Tammelinna elumupiirkonda, mis on välja kujunenud ühtse krundistruktuuri ja hoonestustihedusega piirkonnaks, mille struktuuri mitmekesisust ridaelamu kinnistud. Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud, millele on varasemalt püstitatud 1-2 kahekorruselised elamu-, äri- ja segakasutusega hooned. Hooned on valdavalt viilkatustega ja asetsevad üldiselt ühtsel ehitusjoonel. Fassaadide kattematerjalina on kasutatud nii tellist, laudist kui imitatsioon kivi. Kontaktvööndi elamukinnistute täisehitusprotsent on varieeruv. Hetkel kehtivate detailplaneeringute järgi on alaga külgnevate Leevikese tn 28 ja 30 kinnistutel täisehitus lubatud kuni 30 % ning Tammeõie tänava äärsetel kinnistutel 20-30 %. Planeeringutega kavandatu ja olemasoleva olukorra võrdlus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Piirkonna väljakujunenud hoonestus

Aadress	Põhihoone kõrgus ¹ maapinnast / abs	Põhihoone ehitisealune pind ¹ (m ²)	Ehr-is mainimata ehitised, hoone osad ² (m ²)	Ehitisealune pind kokku (m ²) / täisehitus (%)	DP ³ eh pind / %
Tammetõru tn 24	5,8 / -	227,7	53	280,7 / 30,2	273,9 / 30
Tammeõie tn 10	-	-	-	-	188,4 / 20
Tammeõie tn 8	6,2 / -	237	8	245 / 27,4	178,4 / 20
Tammeõie tn 6	6,8 / 75,9	258,9	-	258,9 / 29,2	177,6 / 20
Tammeõie tn 4	7,6 / 77,6	296	13 + 12,5	321,5 / 32,9	195,2 / 20
Tammeõie tn 2	7,8 / -	142,5	50 + 10	202,5 / 18,4	219,8 / 20
Vaarika tn 13	- / -	952	-	952 / 22,5	848,2 / 20
Vaarika tn 13a	-	-	-	-	-
Leevikese tn 28	6,8 / -	270	-	270 / 21,8	371,4 / 30
Leevikese tn 30	7,8 / 78,9	204,4	25	229,4 / 16,3	422,1 / 30
Külgsneva ala keskmine täisehitus %				23,7	22,8
Käesoleva planeeringuga kavandatav ala keskmine täisehitus (%)				27,1	

¹ Andmed riiklikust ehtisregistrist (EHR)

² Pindalad on mõõdetud Maa- ja Ruumiameti hübriid ortofotolt. Mõõdetud on ehitised ja hoonete osad mida ei ole kantud EHR süsteemi (sh ehitusloa/ehitusteatise kohustuseta hooned). Andmed on ligikaudsed.

³ Aardla 102 ja Tammeoksa 7 detailplaneeringutega määratud ehitusõigus.

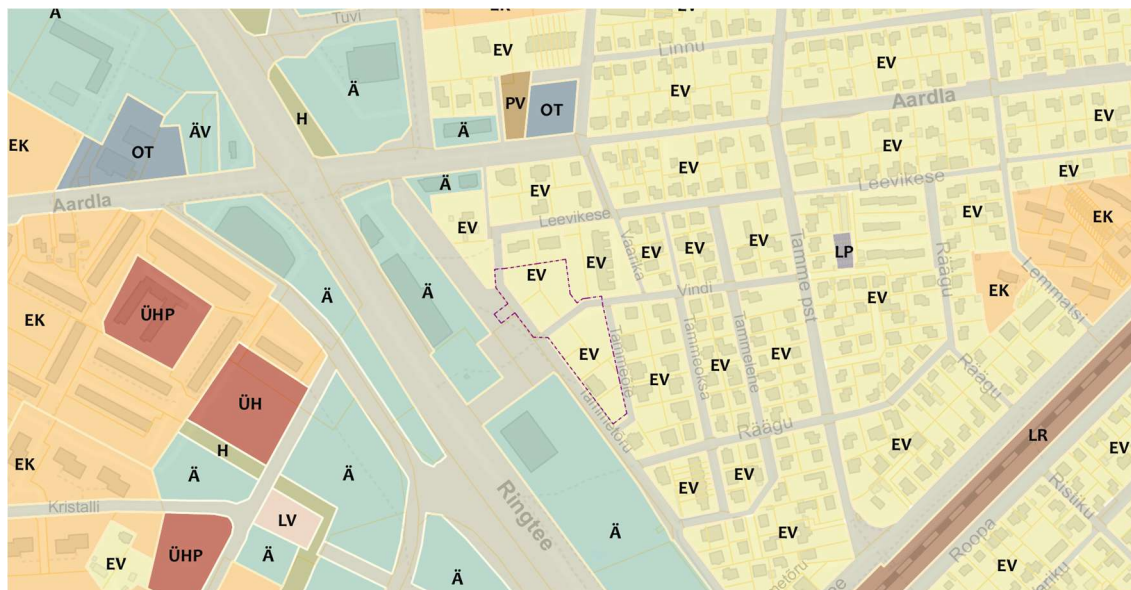
Planeeringuala asub arendamispotentsiaaliga elamute piirkonnas, kus on võimalik ära kasutada ning kvaliteetsemaks muuta juba olemasolevat tehnilist- ja sotsiaalset infrastruktuuri (tänavavõrk, tehnovõrgud, poed, koolid, lasteaiad jms). Planeeringuala jääb hoonestatud elamurajooni serva ning sinna hoonestuse kavandamine on juba väljakujunenud elamupiirkonna laiendamine selleks sobilikul maa-alal. Tühjade kinnistute korrastamine ja hoonestamine ning tänavavõrgu välja ehitamine ja ühendamine kohaliku jaotustänavaga tõstab piirkonna väärtust ja võimaldab olemasolevate kõrvaltänavate liikluskoormuse hajutamist. Analüüsitud olemasolevad väikeelamute ehitusmahud, Vaarika tn 13 kinnistul paiknev ridaelamu ning aktiivse liiklusega Tammetõru tänava vahele on sobilik ülemineku alana ja puhvrina planeerida tihedamat elamustruktuuri ridaelamutega, mis mitmekesistaks piirkonna juba väljakujunenud ühtset struktuuri sobitades samal ajal kõrguse ja arhitektuuriliste näitajatega kontaktvööndis asuvate elamute ja ridaelamute parameetritega.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt välja toodud joonisel 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

2.3 Üldplaneeringu kohane piirkonna areng

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala väikeelamu maa-alal (Skeem 2). Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid, kodusarnased hoolekandeesutused kuni 10-le isikule, garaažid jne) maa-ala. Toetava otstarbena on lubatud hoonestuse brutopinnast kuni 50% ulatuses piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala, linnaaianduse maa-ala.

Elamualade ruumilise arengu üheks eesmärgiks on looduskeskkonna taluvuse ja ressursside säästva kasutamise arvestamine ning inimese tervise ja heaolu tagamine nii uute elamupiirkondade määramisel, olemasoleva elamumaa tihendamisel hoonestuslaadi ja arhitektuuristiili arvestavate korter- ja väikeelamute ehitamisega.



Skeem 2. Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Üldplaneeringus esitatud tingimused väike-elamu maa-alale:

- Kolme ja enama korteriga hooneid antud piirkondadesse ehitada ei lubata.
- Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5m arvestatuna hoone ± 0.00 kõrgusest.
- Abifunktsioonid lahendada soovitatavalt elamute mahus.
- Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond.
- Eelistatud on projekteerimisel taastuvenegialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine.
- Maksimaalne korruselisus 2 korrust.
- Maksimaalne täisehitus 25%.
- Täisehitusprotsendi erisus: Leevikese tn piirkonnas kuni 30%.
- Autode parkimine peab olema tervikuna lahendatud krundil, parkimiskoha kavandamine ei saa toimuda tänava maa arvelt.
- Lubatud 1,2-1,5m kõrgused ažuursed piirded. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

3. Detailplaneeringuga kavandatav

3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus

Detailplaneeringus tehakse ettepanek määrata kruntidele ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused ridaelamute püstitamiseks. Nähakse ette Tammetõru tn 16 ja 18 katastriüksuste liitmine üheks krundiks. Tammetõru tn 20 ja Tammeõie tn 3 kruntidele määratakse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused lähtuvalt olemasolevast olukorrast ning sarnaselt kõrvalkruntidele kavandatuga. Kruntidele tagatakse juurdepääsud väljaehitatavatelt Vindi ja Leevikese tänavatelt ning Tammetõru tänavalt.

Leitakse haljastuse, heakorra, tehnovõrkude, liikluse ja parkimise korraldamiseks põhimõtteline lahendus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek liita Tammetõru tn 16 ja 18 krundid. Teiste kruntide piire ei muudeta.

Krundi jaotus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

3.3 Krundi ehitusõigus ning olulisem info

Hoone mahus on vaja lahendada mugavas asukohas abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Hoonetele on lubatud rajada keldrikorrus sügavusega kuni 3m.

Põhijoonisel esitatud lahendus on tinglik. Markeeritud on maksimaalne hoonestusala ja lubatud ehitisealune pindala.

Maksimaalne lubatud ridaelamubokside arv on esitatud allolevas tabelis.

Tabel 2. Planeeringuga kavandatav maksimaalne ridaelamubokside arv (täpne arv selgub projekteerimisel)

Positsiooni number	Ridaelamubokside arv
Pos 1	4
Pos 2	7
Pos 3	4
Pos 4	5
Pos 5	5
Pos 6	3

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

3.3.1 Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala on määratud ühtlaselt 4 m piiridest sissepoole (va pos 7). Hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusalasid on keelatud.

Lisaks ehitusõigusele on lubatud rajada kruntidele kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgeid rajatisi ja abihooneid (nt prügimajasid, varjualuseid, jalgrataste hoiuhooneid, laste mängumajasid ning autode elektrilaadimispunkte parklas). Neid võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala, kuid tuleb järgida haljastuse tagamise nõuet ning kujadest tingitud nõudeid. Ehitades naaberkrundile lähemale kui 4 m tuleb

asukoht läbi rääkida naaberkrundi omanikuga ning vältida naaberkrundile tuleohutusest tulenevate ehituslike kitsenduste seadmist.

Hoonestusalad on kavandatud suuremalt kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, et võimaldada hoonete projekteerimisel kavandada parimat linnaehituslikku ning arhitektuurset lahendust. Väljapoole hoonestusalasid on lubatud rajada tehnorajatisi.

Hoonestusalad on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

3.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga nähakse ette Vindi ja osaliselt Leevikese tänava väljaehitamine. Kruuntide pos 1 ja 3 juurdepääsud kavandatakse Leevikese tänavalt, kruuntide pos 2 ja 4 juurdepääsud Vindi tänavalt ning pos 5, 6 ja 7 kruuntidel jäävad olemasolevad juurdepääsud Tammetõru tänavalt. Krundile pos 5 on loodud võimalus vajadusel juurdepääs kavandada ka Vindi tänavalt.

Planeeritud kõnniteed kavandatakse katkematuna ja krundi sissesõidud toimuvad üle kõnnitee.

Arvestades planeeritava ala asukohta võib eeldada, et planeeringu realiseerimisega kaasnev liiklus suundub pigem Tammetõru tänavale ning kavandatav ei too kaasa negatiivset mõju elamupiirkonnale.

Detailplaneeringu koostamise hetkel on parkimiskohtade arvutuse aluseks standard EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2. Täpne parkimiskohtade paigutus ning arv lahendatakse hoonete projekteerimise käigus. Parkimine lahendada omal krundil.

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus vastavalt standardi EVS 843:2016 Linnatänavad tabelile 9.2

Pos nr	Ehitise otstarve (ehitise asukoht: Väike-elamute ala)	Uus / olev	Standardi ühik (elamuühiku kohta)	Normatiivsete parkimis- kohtade arvutus	Planeeritav parkimis- kohtade arv krundil
1	Ridaelamu	Uus	2	$4 \times 2 = 8$	8
2	Ridaelamu	Uus	2	$7 \times 2 = 14$	14
3	Ridaelamu	Uus	2	$4 \times 2 = 8$	8
4	Ridaelamu	Uus	2	$5 \times 2 = 10$	10
5	Ridaelamu	Uus	2	$5 \times 2 = 10$	10
6	Ridaelamu	Uus	2	$3 \times 2 = 6$	6
7	Eramu	Olev	Säilib olemasolev olukord		
Planeeritaval maa-alal kokku				56	56

Jalgrataste parkimiskohad lahendatakse vastavalt vajadusele hoone mahus.

Liikluskorralduse ja parkimise lahendus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

3.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Alal olevad puud võimalusel säilitada. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel tuleb teha koostööd Tartu Linnavalitsusega, vajadusel taotleda raieluba ning näha ette likvideeritav haljastus ja asendusistutus. Platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada. Tagada tuleb haljastuse osakaal 40% krundi pinnast, millest kõrghaljastuse minimaalne maht on 25 % (st istutatavate puude täiskasvanuks saanuna võra alune pind). Krundi haljasala osakaal peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Tänavailme rikastamiseks ning elurikkuse parandamiseks on kruntide parklad liigendatud haljastusega kõrvalolevatest tänavamaadest ja kruntidest. Naaberkinnistul (piiriga külgneval alal) heki olemasolul ei ole vajadust rajada kavandatavale krundile paralleelselt olemasoleva hekiga täiendav hekk. Nt krundi pos 2 kõrval olevale Vaarika tn 13a kinnistule, on rajatud hekk paralleelselt piiriga). Haljastus on soovitatav lahendada haljastusprojektiga, kaasates volitatud maastikuarhitekti.

Vertikaalplaneerimist käesoleva planeeringuga ei muudeta. Vihmavett on soovituslik maksimaalselt kokku koguda ning immutada pinnasesse. Olme-kanalisatsiooniveed juhatakse ühiskanalisatsioonivõrku.

Jäätmed kogutakse krundi piires selleks ettenähtud konteineritesse ja korraldatakse jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Jäätmekäitluseks kasutatav ala peab olema kõvakattega. Jäätmekonteinerid peavad olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

Haljastuse ja heakorra lahendus on antud joonisel 4 Põhijoonis

3.6 Ehitistevahelised kujad

Hooned tuleb ehitada järgides Siseministri 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatut. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

3.6.1 Tulekaitse tingimused

Planeeritav ala jääb suurõnnetuse ohuga ettevõtte (Olerex AS Tartu Räni tankla, Aardla tn 107 kinnistu) ohualasse (skeem 3), mille ohtliku ala raadius on 436 m. Väline doominoefekt ja mürgistuse oht puuduvad. Samuti pole tankla põlemist soodustav. Ohtudeks on soojuskiirgus ja ülerõhk.

Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, tuleb välisseinas kasutada materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei tohi avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas (EVS 812-7:2018 11.2.3.10).

Pos 4 ja 7 kruntidel on kohustus rajada tulekindel tarind kui ehitatakse pos 8 krundil asuvale alajaamale lähemale kui 8m.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetele.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 1180, Tammetõru ja Tammeõie tänavate ristmikul, mis jääb planeeringuala lõuna nurga;
- hüdrant nr 953, Vindi ja Tammeoksa tänavate ristmikul, kaugusega planeeringuala idaküljest ca 80 m;
- hüdrant Leevikese tänav T31 kinnistul (Leevikese 35 kinnistu vastas), kaugusega planeeringuala põhja küljest mööda heinamaa ca 50 m ning mööda teed ca 350 m ;

Päästeautodele on tagatud juurdepääs. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

3.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude liitumispunktide määramisel on aluseks võetud võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tänavafunktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt tehnovõrkude valdajate tingimustele.

3.7.1 Vee-, kanalisatsiooni ning sajuvee lahendus

Vee-, kanalisatsiooni ning sajuvee lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk 11.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 25ARE-2-DT-3

Veevarustus:

Piirkonnas on välja ehitatud tänavatorustik, millest kruntidele pos 4-6 on rajatud ühendustorustikud. Ehitatud ühendustorud ei ole ridadelemute veega varustamiseks piisavad, seega nähakse planeeringus ette nende likvideerimine ning katkestamine tänavatorustikuga hargnemiskohas.

Igale detailplaneeringuala krundile nähakse ette eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust. Krundi pos 1 ja 3 veevarustus lahendatakse Leevikese tänav T31 kinnistul asuvast veetorustikust, krundi pos 2 ja 4 veevarustus lahendatakse planeeritavast veetorustikust Vindi tänav T1 kinnistult ning kruntide pos 5 ja 6 veevarustus lahendatakse Tammetõru tänav T1 kinnistul asuvast veetorustikust.

Reoveekanalisatsioon:

Leevikese tänav T31, Tammetõru tänav T1 ning Tammeõie tänav T5 teemaadele on varasemast rajatud tänavatorustik, millest pos 4-6 kruntidele on välja ehitatud De 160 ühendustorud. Antud kruntidele valitakse sobiv ühendustoru ning reovesi juhitakse

olemasolevasse ühendustorustikku. Tööst kõrvaldatavad ühendustorud likvideeritakse. Pos 1 ja 3 kruntidele nähakse ette ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust Leevikese tänav T31 kinnistult. Pos 2 krundi reovee eemaldamiseks kavandatakse Vindi tänavale reoveekanaliseerimistorustik.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Sademeveekanaliseerimine:

Planeeringuga nähakse ette Vindi ja Tammeõie tänavale sademeveekanaliseerimistorustik. Tänavatorustiku asukohaks on Vindi tänav T1 transpordimaa alates Tammetõru tänav T1 sademeveekanaliseerimistorust DN 1000 kuni planeeritava pos 2 krundini. Tammeõie tänavale on planeeritud sademeveetorustik alates krundi pos 4 lõunapoolsest osast kuni Tammetõru tänav sademeveetorustikuni. Kruntide pos 5 ja 7 liitumised nähakse ette olemasolevast sademeveetorustikust Tammetõru tänaval, kruntide pos 1 ja 3 võimalikud liitumispunktid on Leevikese tänav T31 kinnistul. Kruntide pos 4 ja 6 ühendused luuakse planeeritavasse Tammeõie tänav sademeveetorustikku. Tänavatorustik nähakse ette igale krundile ühendustoru ning kinnistutorustik.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel projekteerida kruntidele reguleeriv maht. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehitritesse ja restkaevudesse.

Sademeveekanaliseerimise projekteerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademevee eelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Enam kui 10-kohalise parkla sademevee puhastamiseks näha projekteerimisel ette krundile liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

3.7.2 Soojavarustus

Soojavarustuse koostamise aluseks on Gren Tartu AS 20.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 31/25 ning AS Gaasivõrk 14.07.2025 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks (nr 3-6/ 180-25).

Planeeritavate kruntide soojavarustus lahendatakse Leevikese tänav soojustorustikust 2*80/280 ning Vindi- ja Tammeõie tänavate ristmiku soojustorustikust 2*65/250. Planeeringuga nähakse ette kaugküttetorustiku välja ehitamise Leevikese, Vindi ja Tammeõie tänavatele.

Soojustorustiku asukoht planeerida nii, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid. Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 “Linnatänavad” nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Kuna planeeringuala ei paikne otseselt kaugküttepiirkonnas, nähakse ette ka võimalus kruntide pos 1, 3, 5, 6 ja 7 liitumiseks Tammetõru tänava gaasitorustikuga. Seetõttu täpsustub nimetatud kruntide kütteliik ehitusprojekti koostamisel.

3.7.3 Sidevarustus

Sidevarustuse koostamise aluseks on Telia Eesti AS 20.02.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39476935.

Kõikide kruntide piiridel on olemas 1-avaline mikrotoru ja optiline kaabel, seega nähakse planeeringuga ette positsioonide sidevarustus olemasolevatest sidetorude otstest kruntide piiridel.

3.7.4 Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 03.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 490897.

Pos 1 krundi elektrivarustus nähakse ette Tirsi 206:(Veeriku) alajaama baasil, mis asub Tammetõru tn 1/3 kinnistul. Alajaamast nähakse ette uuele objektile välja maakaabelliin ning objekti elektrivarustuseks planeeritakse krundi piirile 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilp.

Krundil pos 7 on olemas elektrivõrguga liitumine. Ülejäänud kruntidel on elektrikilbid krundipiiril. Elektritoited liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaabliga.

Projekteerimise etapis näha ette võimalus elektriautode laadimistaristu rajamiseks.

Pos 4 krundi läbiv elektri maakaabelliin nähakse ette osaliselt ümbertõstetavana Vindi tänav T1 teemaale.

Välisvalgustus on kavandatud Vindi tänav T1 ning Leevikese tänav T31 krundile alates Vindi tänaval olevast välisvalgustusmastist.

3.8 Taastuenergia

Taastuenergia tootmine, kasutamine ja edastamine on lubatud ja soovitatav. Projekteerimisel tuleb arvestada vastavaid üldplaneeringus seatud tingimusi.

3.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Kavandatavate hoonete mahud liigendada jälgendades olemasolevate elamute mahtusid. Projekteerimisel tuleb arvestada piirkonda sobiva hoonestuslaadiga.

Hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Projekteerimisel on kohustuslik arvestada tuleohutusnõuetega.

Arhitektuursed tingimused:

- Katusekallete vahemik: 0-45°
- Välisviimistluse materjalid: Fassaadmaterjalina tohib kasutada puitu, betooni, tellist, kivi, metalli, klaasi, krohvipinda jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit. Täpsed välisviimistlusmaterjalid ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
- Katusekatte materjalid: Katusekatte materjal: kivi, valtsplekk (valtsprofiil või klassik) või rullmaterjal. Täpsed katusekatte materjalid ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
- Nõuded avatäidetele (uksed, aknad jms): Avatäited lahendatakse ehitusprojekti.
- Piirete materjal ja kõrgus: Õueala võib piirata 1,2-1,5m kõrguse ažuurse piirdega.
- Pos 1-6: Lubatud on rajada lisaks esitatud hoonete arvule ka prügimaja kõrgusega kuni 2,5m.

3.10 Servituutide vajaduse määramine

Tabel 4. Servituutide määramise vajadus.

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Tammetõru tn 1 // 3 79301:001:1045	tehnovõrkude valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrguvaldajale õiguse hooldada ning kasutada Tammetõru tn 1 // 3 kinnisasja läbivat maakaablit

3.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal;
- õueala valgustatus; lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid;
- võimalusel paigaldada alarmseade.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

3.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaval taotlemiseks.

Ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi.

Kuna detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestusalad, siis insolatsiooniarvutused tehakse vajadusel koos hoonete ehitusprojektidega.

Projekteerimisel hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) kavandamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid, samuti peab see vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid").

Puude raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

3.13 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Käesolevas seletuskirja peatükis hinnatakse detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduda võivaid mõjusid.

Majanduslikud mõjud

Planeeringulahenduse elluviimisel lisanduvad piirkonda asustatud ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega elamumaa krundid. See tõstab ala turvalisust ning atraktiivsust ja seeläbi avaldab positiivset mõju lähiümbruse kinnisvara väärtusele. Planeeringulahendus on maakasutuslikult mõistlik kuna on võimalik ära kasutada ning täiustada olemasolevat infrastruktuuri (teed ja tehnovõrgud).

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad miljööväärtuslikud alad ning kultuurimälestised. Sellest lähtuvalt puudub käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel avalduda võiv kultuuriline mõju.

Sotsiaalsed mõjud

Peamine detailplaneeringu lahenduse elluviimisega kaasnev sotsiaalne mõju on ruumiline mõju, mis on kestav ja pöördumatu. Pikalt tühjalt seisnud alale ehitatakse hooned, mis muudab maastikuilmet ning vaateid. Samas on tegemist olemasoleva elamupiirkonna servas oleva alaga, mille hoonestamine järgib piirkonna maakasutuse suundasid. Seega ei ole tegemist negatiivse sotsiaalse mõjuga.

Positiivse aspektina saab välja tuua ka olemasoleva teedevõrgu laiendamise (sh kõnniteede rajamine), mis võimaldab sujuvamat ja turvalisemat liikumist elamupiirkonna ning tõmbekohtade vahel.

Negatiivsed mõjud (nt müra) on seotud peamiselt ehitusaegsete tegevustega ning need on lühiajalised.

Looduskeskkonnale avalduda võivad mõjud

Planeeringulahenduse elluviimisel ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale. Planeeringuga kavandatu ei põhjusta vee, pinnase ning õhu saastumist, olulist jäätmeteket või mürataseme suurenemist. Planeeringualal ei nähta ette olulist maastikustruktuuri ega reljeefi muutmist.

Kokkuvõtvalt tähendab planeeringulahenduse elluviimine juba väljakujunenud elamupiirkonna laiendamist selleks sobilikul maa-alal.

3.14 Planeeringu elluviimise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringust huvitatud isik (vastavalt lepingule nr 21.3-5/24-3939, edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringuga on kavandatud välja ehitada järgmised avalikud rajatised:

1. Alaga piirnevas lõigus Vindi tänav T1 krundil ja Leevikese tänav T31 krundil sõidutee ja sellega seotud rajatiste väljaehitamine ning ühendamise olemasoleva Tammetõru tänavaga (ristmik kaasa arvatud) järgnevalt:

1.1. Vindi tänav T1 krundile tee (5 m sõidutee ja 2,5 m kõnnitee) ja sellega seonduvad rajatised koos haljastuse (3,1 m haljasala) ja välisvalgustusega;

1.2. Leevikese tänav T31 krundile tee (5 m sõidutee, 2,5 m kõnnitee) ja sellega seonduvad rajatised koos haljastuse (4,5 m haljasala) ja välisvalgustusega;

1.3. Tammetõru tänav T3 krundile kuni olemasoleva Tammetõru tänavani (sh ristmik kaasa arvatud) tee (5 m sõidutee, 2,5 m kõnnite) ja sellega seonduvad rajatised koos haljastuse ja välisvalgustusega.

2. Sademeveekanaliseerimise rajatised ühenduspunktist kuni hoonestatavate kruntideni.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Moodustada tuleb planeeringukohased krundid.

2. Rajada tuleb planeeringukohased tehnovõrgud liitumispunktini (veevarustus, reoveekanaliseerimine, elektrivarustus, soojavarustus jm) vastava krundi ehitusõiguse elluviimiseks vajalikus ulatuses koostöös tehnovõrkude valdajatega. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

3. Rajada tuleb sademeveekanaliseerimine alates liitumispunktist kuni hoonestatavate kruntideni vastava krundi ehitusõiguse elluviimiseks vajalikus ulatuses.

4. Rajada tuleb Vindi tänav T1 krundil, Leevikese tänav T31 ja Tammetõru tn T3 krundil sõidutee ja sellega seotud rajatised ning ühendada olemasoleva Tammetõru tänavaga (ristmik kaasa arvatud).

5. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1-4 osas. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised. Krundile Pos 6 ei rakendu punktis 4 esitatud nõue.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja.

Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse Arendaja ja Tartu linna vahel avalike rajatiste väljaehitamiseks haldusleping.

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