



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

Töö nr: 147/23
Asukoht: Tartu linn, Tähe tn 106, 106d

Tähe tn 106 ja Tähe tn 106d kruntide DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 219539

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Tartu Ehitus AS

Koostamise korraldaja:

Tartu Linnavalitsus

Tartu 2025-2026

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	3
1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
1.2. Vastavus üldplaneeringule	4
1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed	5
1.4. Erinevate liikumisviiside analüüs	6
1.5. Planeeringulahenduse põhjendus	7
2. Planeeringulahendus	7
2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
2.2. Krundi ehitusõigus	7
2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
2.4. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
2.6. Kujad	11
2.7. Tehnovõrgud ja rajatised	11
2.7.1. Veevarustus	12
2.7.2. Reoveekanaliseerimine	12
2.7.3. Sademeveekanaliseerimine	13
2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
2.7.5. Soojavarustus	14
2.7.6. Telekommunikatsioonivarustus	14
2.7.7. Taastuvenergia tootmine ja kasutamine	14
2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
2.8.1. Majanduslikud mõjud	15
2.8.2. Kultuurilised mõjud	15
2.8.3. Sotsiaalsed mõjud	16
2.8.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud	16
2.9. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	16
2.10. Servituudi seadmise vajadus	17
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
2.12. Planeeringu rakendamise võimalused	18
Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	20

JOONISED (esitatud digitaalselt eraldi failidena):

Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis nr 1: Olemasolev olukord

Joonis nr 2: Põhijoonis

Joonis nr 3: Tehnovõrgud

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Tähe tn 106 ja Tähe tn 106d kruntidel kehtib Tartu Linnavalitsuse 28. aprilli 1998. a korraldusega nr 1338 kehtestatud „Tähe 106, 106a, 106b, Sepa 22, 24a, 24b kruntide detailplaneering“, mille eesmärk on krundi Tähe 106 jagamisega tekkinud kruntidele ehitusõiguse määramine, liiklus- ja parkimistingimuste ning keskkonnakaitse abinõude täpsustamine.

Tähe tn 106 ja Tähe tn 106d krundid on määratud liidetavaks (Tähe tn 106), maksimaalne krundi täisehitusprotsent on 30% ning hoonete suurim lubatud korruselisus 1–3 korrust. Muuhulgas on planeeringuga määratud Tähe tn 106 krundile juurdepääsutee servituut Tähe tn 106a krundi kasuks. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama ala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on võimaluste kaalumine ehitusõiguse määramiseks äri- ja/või tootmishoonetele.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu ehitusõigust.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu linna üldplaneering ja Tartu Linnavalitsuse 05.05.2025. a korraldus nr 323 „Tähe tn 106 ja Tähe tn 106d kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Maainsener OÜ poolt veebruaris 2024.a koostatud tööd nr: GEO 6818 (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala asukoha iseloomustamiseks on koostatud skeem nr 1 situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1 ha asub Ropka tööstuse linnaosas, Tähe tänava ääres. Tähe tn 106 pindalaga 5 903 m² ja Tähe tn 106d pindalaga 4 035 m², katastriüksuse sihtotstarve on mõlemal krundil ärimaa. Juurdepääs kruntidele on Tähe tänavalt.

Tähe tn 106 krundil asub ehtisregistri andmetel 3-korruseline dispetšeri hoone koos bensiinijaamaga, mille pindala on 1 105 m². Hoone kõrgus on 59.9 abs/m. Tähe tn 106d krundil asub autoaed.

Juurdepääsud planeeringualale on Tähe tänavalt.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane, langedes läänest ida suunda. Maapinna absoluutkõrgused krundil on vahemikus ca 48.00-44.30 abs/m. Planeeringualal asuvad mitmed tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid.

Vaade planeeringualale 2024.a

Foto 1



1.2. Vastavus üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad Tähe tn 106 ja Tähe tn 106d krundid ettevõtluse maa-alal, arhitektuurilises üksuses RT4, kus pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud kaubandus- ja teenindushooned, tootmis-, logistika- ja äriettevõtted aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Maa-aladel kehtivad ettevõtluse maa-ala juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Toetava otstarbena on lubatud kavandada kuni 49% ulatuses ärihoone või tootmishoone otstarve. Sätestatud on, et tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Minimaalne krundi täisehitus on 20%.

Antud asukohas seab üldplaneering eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-alad mõeldud eelkõige magistraaltänavate

lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.

Arhitektuurinõuded määratakse üldplaneeringus toodud arhitektuurilise üksuse RT4 põhjal.

Planeering on kooskõlas üldplaneeringuga.

1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused on piirkonnas erinevate liikumisviiside harrastajatele head, kuna planeeringuala asub asfalteeritud, valgustatud ja kahesuunalise Tähe tänava ääres. Sõiduteed ääristavad järk järgult välja ehitatud kergliiklusteed, mis kohati on katkendlikud. Tähe tänav on äri ja tootmishoonete äärne tänav, mis on hästi seotud linna teiste tänavate võrguga.

Tähe tänava äärne äri- ja tootmis ala on kiirest arenenud, viimastel aastatel on lisandunud mitmeid uusi hooneid. Planeeringuga kavandatud hoonestus haakub ümbritseva hoonestusega ning kasutusotstarve soosib mugavat ligipääsu kõigile kasutajatele, kes on harjunud piirkonna äri- ja tootmishooneid nii jalgsi kui sõidukitega kasutama. Erinevate ärihoonete paiknemine kobaratena võimaldab teenuste tarbijatel saada äriteenused kätte mugavalt ühes asukohas, ilma et peaks kaugemal asuvate teenuste järgi teistesse linna asumitesse sõitma.

Tähe tänava äärne hoonestus on välja kujunenud erinevate mahtude ja korrustega ning funktsioonidega äri- ja tootmis piirkonnaks. Tähe tänava ääres paiknevad enamasti 2 korruselised hooned, kuid planeeringuala läheduses on ka üks kõrgem viiekorruseline kaubandus ja büroohoone Tähe tn 104a. Samuti on hetkel planeeringualal Tähe tn 106d hoone 4 korruseline (3 täiskorrust ja 1 tehniline korrus).

Tabel 1. Kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehitusliku analüüsi tabel

Aadress	Krundi pindala	Krundi kasutus	Detailplaneeringuga lubatud täisehitus	Detailplaneeringuga lubatud abs kõrgus
Tähe tn 127a	3062 m ²	ärimaa	44%	58 m
Tähe tn 127f	1483 m ²	ärimaa	33%	58 m
Tähe tn 106a	34581 m ²	tootmismaa	30%	50-52.4 m
Tähe tn 106b	8838 m ²	äri- ja tootmismaa	33,9%	59 m
Tähe tn 104a	6004 m ²	ärimaa	20,7% (www.ehr.ee)	71 m (www.ehr.ee)

PLANEERITUD				
Pos 1	4035 m ²	ärimaa	25,1%	62,7 m
Pos 2	5903m ²	ärimaa	33,8%	62,7m

Arvestades naabruses asuvate äri- ja tootmishoonete mahtusid, erinevaid kõrguseid, funktsioone ning linna üldplaneeringuga kavandatud Tähe tänava äärset ettevõtluse maa-ala juhtfunktsiooni, on planeeringuga kavandatavad äri- ja tootmishooned linnaruumi mahuliselt ja funktsioonilt sobiv täiendus.

1.4. Erinevate liikumisviiside analüüs

Juurdepääsu võimalused planeeringualale on head nii jalgsi, ratta, ühistranspordi kui sõiduautoga liigeldes. Aardla, Turu ja Jalaka tänava ääres asuvad ca 600m raadiuses linnaliinide bussipeatused. Kergliiklusteed on ühendatud Tartu linna ja selle lähiumbruse jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga, mis tagab võimaluse liikumisvõimalused linna olulisimate tömbekeskustega ja kesklinnaga. Jalgratta kasutuse atraktiivsus on suurim kuni 5 km pikkuste liikumiste puhul. Tartu kesklinn jääb planeeringualast täpselt sobivale kaugusele.

Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda ca 10 minutilise sõiduaja jooksul Tartu kesklinna. Samuti on võimalik ümberistumiseta jõuda enamike oluliste tömbekeskusteni. Ühistranspordi kättesaadavus ja ühendusaeg tagavad, et autoliiklus ei taga peamiste ühenduste puhul olulist ajalist eelist. Seega on olemasolev bussiühendus piisavalt atraktiivne.

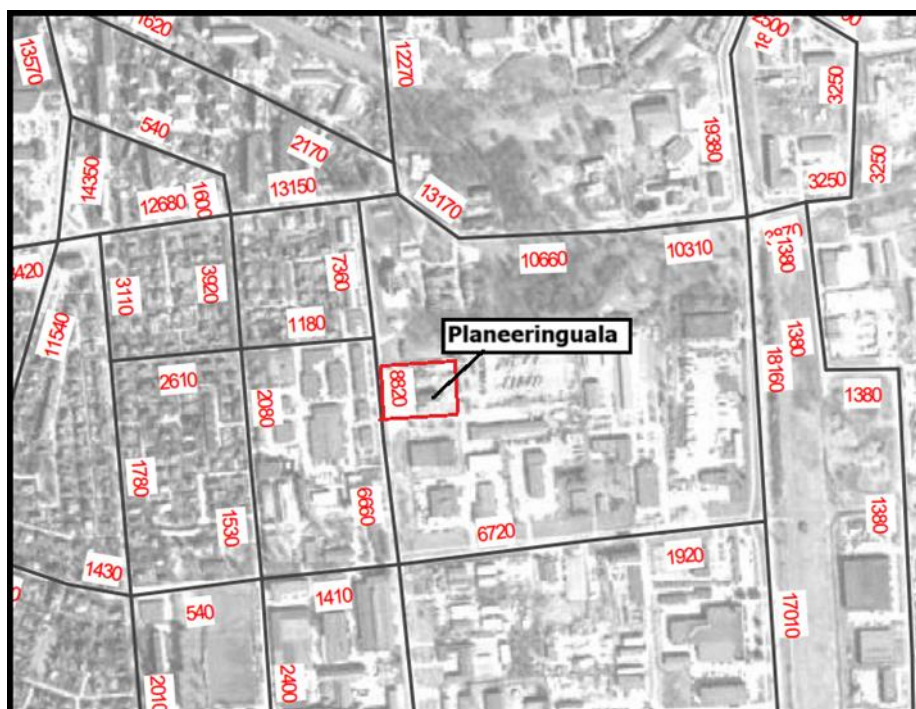
Planeeringualale juurdepääsud on planeeritud sõidukitega ja jalgsi liiklejatele Tähe tänavalt. Planeeringuala ümbritsev tänavavõrk on piisav autode teenindamiseks, lisanduv kergliiklustee lõik muudab kasutamist veelgi mugavamaks.

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist aktiivses ärihoonete piirkonnas, head ühendust olemasolevate kergliiklusteede, bussipeatuste, tänavatega ning läheduses asuvaid rattaringluse rattalaenutuse punkte, on selge, et planeeringuala tulevastele töötajatele ja teenuste tarbijatele on tagatud erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõisted.

Tartu linn on viinud läbi liikluskooormuse uuringu 2023.a. Tähe tänaval ööpäevane sõidukite liikluskooormus ca 8820 sõidukit kesklinna suunas ja 6660 sõidukit linnast välja suunas.

Detailplaneeringus on planeeritud parkimiskohtade arv 221, mistõttu võib eeldada, et planeeringulahenduse realiseerimine olulist mõju liiklusele kaasa ei too.

Väljavõte“ Liikluskooormuse uuring Tartu linnas 2023. aastal ja prognoosid 2040. aastaks“



1.5. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub tihedalt hoonestatud ja aktiivses kasutuses äri- ja tootmispiirkonnas. Lähimatel tänavatel on olemas kõik tehnovõrgud. Planeeringualale on juurdepääs sõidukitega, jalgsi ja jalgrattaga. Lähimad ühistranspordi peatused on planeeringualast ca 600m kaugusel ja selline vahemaa on piisav jalgsi liikumiseks planeeringualale. Planeeringuala asub äritegevuseks ja ettevõtluseks sobivas asukohas. Peatükis 1.3 on analüüsitud lähipiirkonna hoonete mahte ja kruntide struktuuri. Analüüs näitab, et planeeringualale ärihoonete kavandamine on võimalik ja sobilik.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala kruntide piirid säilivad ja nende piirid ning pindalad on kujutatud joonisel 2.

2.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonisel nr 2). Planeering võimaldab olemasoleva hoone lammutamist või ümberehitamist ja laiendamist vastavalt planeeringuga määratud ehitusõigusele.

Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Võimaldamaks tervikliku lahenduse kujunemist antud tänavalõigus, määratakse kohustuslik ehitusjoon Tähe tn 104b ja 106b hoonete järgi, arvestades seejuures võimalikult palju planeeringuala läbiva kollektori kaitsevööndit.

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

2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete ning välialade projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline kaasaegne linnaruum. Kavandatavate äri- ja/või tootmishoonete paigutus krundil peab olema seotud olemasoleva naabruses asuva hoonestusega. Hoone peasissepääs peab olema linnaruumis nähtav ning kõikidele ligipääsetav. Peasissepääsu ees tuleb kavandada hajumisala ning pääsemine peasissepääsuni peab olema võimalik ka parklat läbimata.

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

Samuti on lubatud kavandada hoonetele arhitektuuriga sobivalt päikesepaneel.

Piirete kasutamine on lubatud majandushoovi vms majandussuunitlusega krundi osadel, kui selleks tekib vajadus.

Varjendi rajamise kohustuse olemasolul tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse kehtestatavate nõuetega.

2.4. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntidele on planeeritud kolm juurdepääsu Tähe tänavalt.

Planeeringuala lõunapiirile planeeritud juurdepääs tuleb sulgeda, kui Tähe tänav T115 liikluskorralduse planeerimisel tekib selleks vajadus. Kinnistu igakordsetel omanikel ei ole õigus nõuda lõunapiiril oleva juurdepääsu säilimist.

Planeeringuga on kavandatud alaga piirnevas lõigus Tähe tänav T115 ja Tähe tn T127 kruntidele sõidutee äärde kõnnitee, mis on ühendatud Tähe tn 104b ja Tähe tn 106b kruntide ees olevate kõnniteedega.

Parkimine on lahendatud maa-alusel parkimiskorraldusel ja avaparklas.

Autode ja jalgrataste parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Tartu linnas on läbi viidud uuring "Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas", mille kohaselt EVS 843 parkimisnormi rakendamisel saab Tartu linnas kasutada kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustase).

Arvestades, et planeeringualalt on jalgsi või ühistranspordiga hästi kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sh piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, töökohad (kogumina krundi teenustase) siis on uuringu kohaselt soovitatav detailplaneeringualal parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 89%. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete lõplikust arhitektuurist ja funktsionaalsest lahendusest.

Parklate maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Tabel 2. Planeeringuala kruntide planeeritud lahenduse standardikohane parkimiskohtade arvutus

	Ehitise liik	Ehitiste suletud brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv (väikeelamute ala, kasutatakse ka tootmismaa puhul kui see paikneb linna äärealadel)	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (väikeelamute ala, kasutatakse ka tootmismaa puhul kui see paikneb linna äärealadel)
Pos 1 (Tähe tn 106d)	Kauplused	200m ²	1/30- 6,6 kohta	1/50- 4 kohta või 1/12 töötaja kohta
	Asutused	2680m ²	1/40- 67 kohta	1/100- 26,8 kohta
	Ladu	1180 m ²	1/90- 13,1 kohta	1/200-5,9 kohta või 1/12 töötaja kohta
	Kokku:	4060m ²	EVS Normatiivne-86 Vähendus 88%- 76 Planeeritud-77 kohta	Normatiivne-36,7 planeeritud- 37 (avaparklas ja/või hoone mahus)
Pos 2 (Tähe tn 106)	Kauplused	200m ²	1/30- 6,6 kohta	1/50- 4 kohta või 1/12 töötaja kohta
	Asutused	3400m ²	1/40- 85 kohta	1/100- 34 kohta
	Ladu	4400 m ²	1/90- 48,8 kohta	1/200- 22 kohta või 1/12 töötaja kohta
	Kokku:	8000m ²	EVS Normatiivne-140 Vähendus 89%- 125 Planeeritud-125 kohta	Normatiivne-60 planeeritud- 60 (avaparklas ja/või hoone mahus)

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

Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb projektlahenduse ja krundisisese liiklusskeemi koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele. Hoonete projekti koosseisus peab olema liiklemise skeem, mis kajastab jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate põhisuundasid. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsud hoonetele ja manööverdusala) rajatavad teed ning platsid ja täpsustada lume ladustamise alad.

Parkimise paigutamisel on eelistatud lahendused, mis väldivad suurte, liigendamata avaparklate kujunemist. Tagada tuleb operatiivsõidukite juurdepääs hoonete sissepääsudele.

Projekteerimisel tuleb lahendada kauba- ja teenindusautode ligipääs kauba laadimiseks (nt maa-aluses parklas).

Parklates tuleb ette näha elektriautode laadimisjaama rajamine.

Hoone kasutusotstarbest tulenevalt tuleb vajadusel projekteerida järelkärudega sõidukitele parkimiskohad.

Parklad ja teed peavad olema kõvakattega ja kergesti hooldatavad.

Parklate kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist puhastatud liiva- ja I klassi õlipüüduritega.

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

Jalgrataste hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgratast lisaks ratastele ka raamist.

Hoonevälised jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on näidatud tinglikud haljastuse asukohad kruntidel.

Kõrghaljastatud alade vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud ja tagatud, et kõrghaljastatud ala osakaal moodustab planeeringualast 10%.

Hooneid ümbritsev avalik ruum peab olema atraktiivne, liigendatud ja haljastatud. Välialad krundil peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust

(istumisvõimalusi). Nii ärihoone külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda ja anda projekteerimisel lahendus krundisisesele haljasalale puhkeala rajamiseks.

Projekteerimise käigus võib haljastuse paigutus muutuda. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavusega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Parklad tuleb liigendada haljastusega, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust, arvestades vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta. Suured avaparklad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks üksusteks. Haljastuslahendus peab arvestama standardikohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks.

Kogu planeeringuala hõlmav haljastusprojekt tuleb esitada koos hoonete projektiga ning realiseerida hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Kliimamuutustega kohanemist silmas pidades tuleb leida täiendavaid võimalusi:

- liigirikka madal ja kõrghaljastuse rajamiseks;
- kõvakattega aladel katendite kombineerimiseks murukiviga;
- sademevee kogumiseks ja taaskasutamiseks kastmiseks jms.

Kruntide vertikaalplaneeringu olulist muutmist ei kavandata. Lubatud on vertikaalplaneeringuga kruntide tasandamine, sademevee hoonetest eemale ja ära juhtimiseks parkla aladelt.

2.6. Kujad

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (tulemüür vms).

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass määratakse projekteerimisel.

Planeeritud hoonetele tuleb päästetööde tegemiseks tagada juurdepääs redelautoga kõikidele päästetöödeks vajalikele hooneosadele. Juurdepääsu projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnikast tuleneva koormusega teekonstruktsioonile ja ruumivajadusega.

2.7. Tehnovõrgud ja rajatised

Lähialal olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“.

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“.

Planeeringuga on näidatud põhimõttelised vee-, reoveekanaliseerimis-, sademevee-kanaliseerimis-, sooja- ja külma- ning elektriühenduste lahendused.

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrgu valdajatega.

2.7.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.06.2025.a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks 25ARE-2-DT-10.

Tähe tn 106 kinnistut läbib Tähe 106a kinnistu veeühendustoru De 110 PE. Tähe 106a veetorule seatakse servituut, vajadusel tuleb ehitustegevusele ette jäämise korral tõsta veetoru ümber uude asukohta (lahendatakse projekteerimisel). Tähe 106a veetoriga seotud tegevused tuleb kooskõlastada toru omanikuga.

Tähe tn 106 kinnistul asuv olemasolev hoone on veega varustatud Tähe tänava veetorustikust rajatud De 50 veeühendustoru kaudu. Planeeritud hoone veega varustamiseks on planeeritud uus ühendus Tähe tänava De 225 veetorustikust. Olemasolev veeühendus koos liitumispunktiga on planeeritud likvideerida.

Tähe 106d kinnistu on käesoleval ajal veega varustatud Tähe tänava De 225 veetorustikust rajatud veeühendustoru kaudu. Veeühendustoru läbimõõt tänaval kuni liitumispunktini on De 32, kinnistu sees andmed puuduvad. Planeering näeb ette uue veetorustiku rajamise ja olemasoleva likvideerimise.

2.7.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku Tähe tänaval vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.06.2025.a a väljastatud tehnilistele tingimustele 25ARE-2-DT-10.

Planeeringuala läbib AS Tartu Veevärk reoveekollektor DN 1500 ning sellega ühendatud Tähe 127f kinnistu ühendustoru De 200. AS Tartu Veevärk tehnorajatistele on planeeritud ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndid (kliimaministri 12.09.2023.a. määrus nr.57), mis DN 200 reoveetorustiku puhul on 2,0 m ning DN1500 kollektoril 5 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Pos 2 planeeritud hoone ulatub osaliselt tehnovõrgu kaitsevööndisse ning hoone rajamine kaitsevööndisse on võimalik üksnes tehnovõrgu omaniku nõusolekul. Juhul, kui nõusolekut ei saada, tuleb tehnovõrgud ümber tõsta.

Ehitusseadustiku alusel võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul (EHs §70 lg 3).

DN1500 kollektorile ja De 200 reoveetorustikule tuleb kinnistuid läbivas ulatuses seada isiklik kasutusõigus AS Tartu Veevärk kasuks.

Detailplaneeringualale jäävad mittetöötavad või tööst kõrvaldatud torustikud on planeeritud likvideerida.

Tähe tn 106 ja Tähe tn 106d kinnistute olemasolevad reoveetorustikud on ühendatud Tähe tänava DN 1500 reoveekollektoriga. Olemasolevad tööst kõrvaldatavad ühendused likvideeritakse ning hoonetele rajatakse uued ühendustorud. Võimalike ühenduskohtadeks on olemasoleva kollektori kaevud. Kinnistute kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada võimalikku reovee paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate reoveeneelude vahetu ühendamise isevoolsesse torustikku ei ole lubatud.

2.7.3. Sademeveekanalisisatsioon

Sademevee lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.06.2025. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 25ARE-2-DT-10.

Sademevee eesvooluks on planeeritud Tähe tänava sademeveekollektor De 688. Allpool paisutustaset asetsevatelt pindadelt sademevee juhtimiseks Tähe tänava kollektorisse tuleb kinnistutele projekteerida sademeveepumplad ning vajalik kogumismaht.

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

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele projekteerida liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Detailplaneeringualale jäävad edaspidi mittetöötavad ja tööst kõrvaldatavad torustikud on kavandatud likvideerida.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

2.7.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele (nr 497035, väljastatud 14.05.2025). Detailplaneeringuala elektriga varustamine on planeeritud Telefoni 255 (Ülejõe) 10/0,4 kV alajaama baasil. Kruntidele on planeeritud 0,4 kV liitumiskilpide orienteeruvad asukoht. Liitumiskilp on planeeritud liituvale krundile ning see peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilpidest hooneteni viiakse maakaablid. Parklate ja hoonete krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt

kehtivatele normatiividele. Parkla ja selle haljastuse kavandamisel arvestada elektriautode laadimisvajaduse tagamisega.

2.7.5. Soojavarustus

Planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas. Hoonete soojavarustus on planeeritud kaugkütte baasil ning tuleb projekteerida vastavalt Gren Tartu AS poolt 07.05.2025.a väljastatud tehnilistele tingimustele 106/25. Liitumine on planeeritud:

- Pos 1 hoonete tuuakse soojatorustik Tähe tänava soojustorustikult DN 500/710;
- Pos 2 hoonel säilib olemasolev soojustorustik.

Soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843:2016 “Linnatänavad” nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

2.7.6. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Telia telekommunikatsiooni alastele tehnilistele tingimustele nr 39632383, 12.05.2025. a.

Planeeringuala hoonete sidevõrguga ühendamiseks on planeeritud projekteerida ja ehitada sidekanalisatsioon (100mmUPOTELPVCtorust/multitorust) põhitrass alates uude asukohta paigaldatavast sidekaevust (end nr 245) planeeringuala hooneteni. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust nr 4366.

2.7.7. Taastuenergia tootmine ja kasutamine

Lubatud on taastuenergia tootmine, edastamine ja kasutamine.

2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu teadaolevalt kultuurimälestisi, loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ja miljöövärtuslike hoonestusalade määramiseks.

Jäätmekäitlus lahendatakse kruntidel. Jäätmekonteinerid peavad olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

Ärihoonete majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Jäätmekonteinerite täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Arvestades kliimamuutustega ning vajadusega nende mõjusid ennetada ja leevendada, näeb detailplaneering kõvakattega aladel kuumasaarte efekti vähendamiseks ette kõrghaljastuse rajamise parklate vahele ja nende äärde.

Edasisel projekteerimisel tuleb pöörata tähelepanu valingvihmadega toimetulekule, kavandades selleks sobivaid sademevee hajutamise ja viibimise lahendusi, näiteks märgpeenraid, sademeveemahuteid või muid looduslähedasi sademeveelahendusi. Konkreetne lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

2.8.1. Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu elluviimine mõjub majanduslikult positiivselt. Mitmeotstarbeliste hoonete rajamine loob piirkonda rohkem võimalusi erinevate teenuste kasutamiseks ning aitab kaasa uute töökohtade tekkele. Äri- ja tootmishoonete ehitamine on soodne, kuna asukoht on logistiliselt hea ning olemasolev taristu toetab arendust. Piirkonnas on olemas vajalikud tehnovõrkude ühendused, mistõttu ei kaasne suuri kulusid uue tehnilise ega sotsiaalse taristu rajamiseks. Samal ajal soodustab planeering mitmekesise ja kvaliteetse ärikeskkonna arengut. Planeeringuga ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju majanduskeskkonnale.

2.8.2. Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus ümbruses puuduvad kinnismälestised. Planeeringu realiseerimisel ei muutu olemasolev tänavamiljö. Planeeringul puudub seega mõju kultuurikeskkonnale. Osaliselt kasutuseta seisva maa-ala muutumine kaasaegseks ärikeskkonnaks on kultuurilise mõju seisukohalt pigem positiivne muutus. Maa-ala korrastamisega luuakse positiivne mõju linnaruumile. See omakorda vähendab vandalismi esinemise tõenäosust.

2.8.3. Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevusega suurendatakse nii hoonete ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet kui ka teenuse kättesaadavust ja valikuvõimalusi piirkonnas. Kavandatava tegevusega võimaldatakse kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudva ettevõtluskeskkonnaarengut.

Tänu heale juurdepääsetavusele (sh sõidukite parkimisvõimalusi) on võimalik planeeringualal töötada ka haavatavamatel elanikkonna gruppidel. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalsed mõju pidada positiivseks.

2.8.4. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa senise keskkonna muutuse. Planeeringu elluviimisega maa-ala ilme muutub- lammutatakse või ehitatakse ümber olemasolev hoone, rajatakse uued hooned ja haljasalad. Planeeringualal asuvad ulatuslikud kõvakattega alad, mis kujundatakse planeeringu realiseerimisel ümber terviklikult haljastatavateks kõrg ja madal haljastusega aladeks.

Arvestades asjaolu, et piirkonnas on juba väljakujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju positiivne ja tegemist on keskkonda sobiva muutusega.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Hooned ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohk on viidud miinimumini.

2.9. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge

eristamine;

- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- tagada maa-ala korrashoid, mis näitab, et alal on järelevalve, mis vähendab kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

2.10. Servituudi seadmise vajadus

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 määratakse Tähe tn 106a krundi kasuks juurdepääsuservituut.

Servituudiala ulatus ja tingimused lepatakse kokku kinnistu omanike vahel ja kantakse kinnistusraamatusse.

Kuna planeeringuala siseselt teenindab üks ühine parklate vaheline teelõik mõlema kinnistu parklaid ja juurdepääse, siis seatakse Pos 1 kinnistule juurdepääsu servituut Pos 2 kinnistule juurdepääsu tagamiseks ja Pos 2 kinnistule Pos 1 kasuks.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituudi sisu
Pos 1, Pos 2	Tähe tn 106a	Juurdepääsu tagamine
Pos 1	Pos 2	Juurdepääsu tagamine
Pos 2	Pos 1	Juurdepääsu tagamine

Perspektiivsed servituudialad on kajastatud joonisel 2.

Tehnovõrkude rajamiseks seatakse koostatavate ehitusprojektide alusel isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks.

Tulenevalt asjaolust, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimise faasis, ei ole planeeringu loetavuse huvides tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse planeeringu joonistele kantud. Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse alaks on vähemalt vastavava tehnovõrgu kaitsevöönd.

2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

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

2.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisel.

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

Planeeringuala kruntide igakordne omanik (edaspidi arendajad) tagavad avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulude kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Detailplaneeringut on lubatud ellu viia eraldi etappidena Pos 1 ja Pos 2 aladel. Oluline on, et ühe etapi realiseerimisel rajatakse kõik vastavat krunti teenindavad tehnovõrgud ja juurdepääsud.

Planeeringuga on kavandatud avaliku rajatisena Tähe tänava äärse jalgtee väljaehitamine.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Seada servituut Tähe tn 106a kinnistu kasuks;
2. Rajada tuleb planeeringukohased tehnovõrgud liitumispunktini (veevarustus, reoveekanaliseerimine, elektrivarustus, soojavarustus, sideühendused jm) koostöös tehnovõrkude valdajatega. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.
3. Välja tuleb ehitada jalgtee planeeringuala kruntidega külgnevas lõigus ning sissesõidud planeeritud kruntidele.
4. Tehnovõrkude ja sissesõitude ehituse järgselt tuleb taastada tänava katend Tähe tänaval vastavalt projektile.
5. Kruntide Pos 1 ja Pos 2 hoonete ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punktide 1 ja 4 osas.

Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui arendaja on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised. Kui arendaja soovib avalikud rajatised välja ehitada enne planeeringualal esimesele hoonele ehitusloa taotlemist, siis ei ole eelnimetatud tagatise vaja.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima kahe aasta pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	12.11.2025
Gren Tartu AS	07.10.2025
OÜ Elektrilevi	30.10.2025
AS Telia	02.10.2025
Päästeamet	