



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2025-122
Detsember 2025

Tellija: Lille 11 OÜ

LILLE TN 11 KRUNDI JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
DETAILPLANEERING

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht:

Priit Paalo

Maastikuarhitekt-planeerija:

Kadri Kattai

Kontrollija:

Kreete Lääne

Objekti asukoht: Tartu linn, Lille tn 11 (79507:065:0003), osaliselt Riia tn 6 (79507:065:0007) ja osaliselt Kalevi tn 1 (79507:065:0002) maaüksus.

X= 6473750, Y= 659450

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Lille tn 11 krundi ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Lille tn 11 (79507:065:0003), osaliselt Riia tn 6 (79507:065:0007) ja osaliselt Kalevi tn 1 (79507:065:0002) maaüksus.
TÖÖ EESMÄRK:	Kaaluda võimalusi ärihoonele ja haridusasutuse hoonele ehitusõiguse määramiseks. Planeeritava ala pindala on <i>ca</i> 1 692 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	Lille 11 OÜ Registrikood 17056022
Kontaktisik:	Alar Kroodo Tel +372 501 7468 asm@asminvest.ee
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija (volitatud maastikuarhitekt, tase 7) Tel +372 5662 0079 priit@kobras.ee Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija (volitatud maastikuarhitekt, tase 7) Tel +372 5663 2624 kadri@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noeela Kulm – keskkonnaekspert Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	Kreete Lääne – maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	7
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	7
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	8
2.1. ÜLDINE INFO	8
2.1.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT	8
2.1.2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
2.1.3. KITSENDUSED.....	9
3. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS.....	10
3.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	10
3.2. MUUTUS KEHTIVAS DETAILPLANEERINGUS.....	11
3.3. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS	11
3.4. TEHNOVÕRKUDEGA ÜHENDAMISE VÕIMALUSED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	12
3.5. LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS.....	12
3.5.1. OLEMASOLEV LIIKLUSKOORMUS JA PLANEERINGUALALE PÄÄSEMISE VÕIMALUSED	12
3.5.2. PLANEERINGUGA KAASNEV LIIKLUSKOORMUS JA TÄNAVAVÕRGU OLUKORD	13
3.6. INSOLATSIOONIANALÜÜS	14
4. PLANEERIMISETTEPANEK.....	15
4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	15
4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	16
4.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	16
4.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	17
4.5. PIIRDED	17
4.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	17
4.6.1. PLANEERITUD JUURDEPÄÄSUTEE.....	17

4.6.2. PARKIMINE	18
4.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	19
4.7.1. PLANEERITUD HALJASTUSLAHENDUS.....	19
4.7.2. JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED	19
4.8. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	19
4.9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	20
4.9.1. VEEVARUSTUS	20
4.9.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	20
4.9.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	20
4.9.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	21
4.9.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK	21
4.9.6. SOOJUSVARUSTUS JA KAUGJAHUTUS.....	22
4.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	22
4.10.1. ARHEOLOOGIMÄLSTISE ALAGA SEOTUD TINGIMUSED	22
4.10.2. MÜRA JA REKLAAMVALGUSEGA SEOTUD TINGIMUSED	22
4.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	23
4.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	23
4.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
4.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	23
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	24
6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24

JOONISED:

Joonis 1. Funktsionaalsed seosed M 1:1500

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 3. Põhijoonis M 1:500

Joonis 4. Tehnovõrgud M 1:500

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 04.03.2025 korraldus nr 157 „Lille tn 11 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi ärihoonele ja haridusasutuse hoonele ehitusõiguse määramiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1 692 m².

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+”;
- Tartu Linnavalitsuse ja Tartu Regiooni Energiaagentuuri 2021. aastal koostatud „Tartu Energia 2030. Tartu energia- ja kliimakava”;
- OÜ inphysica technology 2022. aasta uuring "Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas”;
- Tartu Linnavalitsuse 04.03.2025 korraldus nr 157 „Lille tn 11 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
- Muinaslabor OÜ 2024. aastal koostatud „Tartu Lille tn 11 (Lille mäe kalmistu) eeluuringud 2024. aasta novembris”;
- Kobras OÜ 2024. aastal koostatud töö nr 2024-257, „Lille tn 11 dendroloogiline inventuur”;
- Kobras OÜ 2024. aastal koostatud „Lille tn 11 ja lähiümbruse hoonestuskava ettepanek”;
- Loovmaastik OÜ 2025. aastal koostatud töö nr 336IA25 „Lille tn 9, Lille tn 12 insolatsioonianalüüs”.

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras OÜ poolt oktoobris 2024 koostatud digitaalne alusplaan „Lille tn 11 geodeetiline mõõdistus” mõõtkavas M 1:500 (töö nr 2024-256). Koordinaadid on L-Est'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa- ja Ruumiameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest. Kalevi tn 1 maaüksusel asuv alajaam ja sellest lähtuvad elektri kaablid ning Lille tänaval paiknev sidekaev ja sellest lähtuvad sidekaablid on kajastatud vastavalt WeW OÜ 2018. aastal koostatud Lille tn sademevee-, kanalisatsiooni- ja veetorustiku projekteerimise geodeetilisele alusplaanile.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 29.04.1999 otsusega nr 318 kehtestatud „Riia, Kalevi, Lille ja Tähe tänavatega piirneva ala detailplaneering”, millega on planeeringualale ette nähtud üldmaa sihtotstarve ja haljasala, Kalevi tn 1 maaüksuse osas ühiskondlike hoonete maa. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub planeeringualal sama ala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

2.1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas Kesklinna linnaosas. Planeeringuala paikneb Tartu linna ühe peamise põhimagistraali (Riia tänava) vahetus läheduses Lille mäel – seetõttu on planeeringuala reljeef ümbritsevatest tänavatest tunduvalt kõrgem.

Planeeringuala asukoht on toodud asukohaskeemil (skeem 1).



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas Riia ja Lille tänava vahelisel alal. Planeeringuala on tähistatud tumeda katkendjoonega. Aluskaart: Maa- ja Ruumiameti geoportaal. Reljeefvarjutusega kaart.

Planeeringualasse jäävad järgmised maaüksused:

- Lille tn 11 (katastriüksuse tunnus 79507:065:0003, üldkasutatav maa 100%, 543 m²);
- osaliselt Riia tn 6 (katastriüksuse tunnus 79507:065:0007, üldkasutatav maa 100%, 8 541 m²);
- osaliselt Kalevi tn 1 (katastriüksuse tunnus 79507:065:0002, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 11 656 m²).

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kirjeldatud allpool ning visuaalselt kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

2.1.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tegemist on kogu ulatuses pargiliku ilmega, reljeefse ja regulaarselt niidetava rohealaga.

Maapinna kõrguste erinevused on alal väga suured (absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 50.00–56.60 m). Piirkonna reljeefi on mitmetes kohtades inimese poolt tugevalt muudetud (foto 1, vasakul).

Piirkonnas kasvab kõrghaljastust. Kobras OÜ 2024. aastal koostatud dendroloogilise inventuuri põhjal paiknevad planeeringualal III-V väärtusklassi puud, millest enamus kuuluvad IV väärtusklassi. Planeeringualal kasvavate puude võrade paiknemine ja liigid on toodud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

Planeeringualale on võimalik jalgsi pääseda mitmelt küljelt (joonis 2), sõidukitega on võimalik pääseda praegu vaid ala lõunapoolse osani Lille tänavalt.

Planeeringualal hooneid ega rajatisi ei paikne. Planeeringuala piiri ääres (Lille tn 9 maaüksusel), osaliselt nõlva sees asub amortiseerunud kelder, mida kasutatakse asjade hoiustamiseks (foto 1, paremal).



Foto 1. Vasakul: Vaade planeeringuala keskosale – taustal Tartu maakohtu hoone. Paremal: Planeeringuala vahetus läheduses paiknev kelder (*fotod: Kadri Kattai, 2025*).

2.1.3. Kitsendused

Planeeringuala paikneb arheoloogiamälestise Püha Antoniuse kalmistu alal. Muinaslabor OÜ poolt 2024. aastal koostatud Lille tn 11 (Lille mäe kalmistu) arheoloogilise eeluuringu kohaselt on matused säilinud Lille tn 11 krundi loodeosas, kus on alles suur osa varasemast künkast. Esialgsel hinnangul tuleb planeeritaval hoonestusalal arheoloogiliste päästekaevamiste käigus enne ehitustööde algust läbi kaevata vähemalt 50 matust, lõplik sängitatute arv selgub välitööde käigus. Kuna ülejäänud Lille tn 11 krundi osas (lääne- ja kaguosas) on kalmistu lõhutud, siis tuleb arheoloogilised uuringud seal läbi viia jälgimise meetodil ning koguda selle käigus kokku kõik irdsed inimluud ja metalliotsijate abil lõhutud haudadest pärinevad metall-leiud (nt mündid, pandlad, õigeusu kaelaristid jne).

Krundi positsioon 3 ja Lille tn 6 maaüksusele kavandatud juurdepääsutee ja tehnovõrkude alal tuleb arheoloogilised uuringud läbi viia jälgimise meetodil.

Planeeringu koostamise ajal on Muinaslabor OÜ poolt teostamisel planeeritud ärihoone ja juurdepääsutee ala (positsioonid 1, 2 ja Lille tn 6 maaüksusel paiknev ala) hõlmav põhjalikum arheoloogiline uuring ja väljakaevamised.

Kaitsealuseid liike planeeringualal ei paikne.

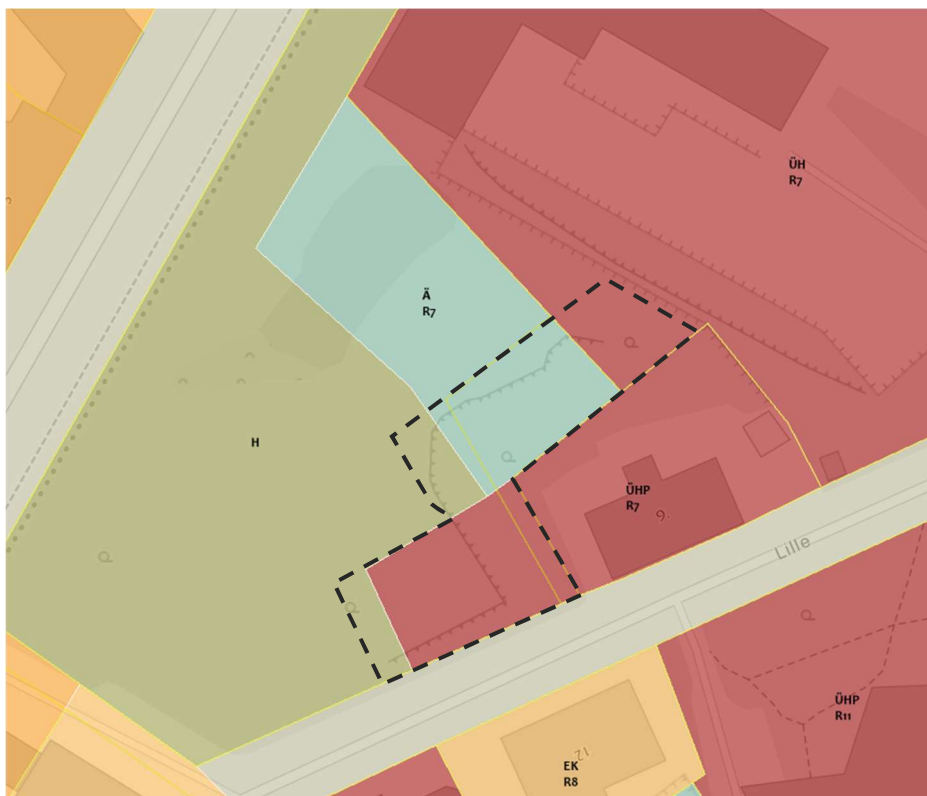
3. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS

Lähipiirkonnas paiknevad ettevõtted, hooned, mälestised, looduskaitsealused objektid ning jalakäijate ja ratturite liikumisteed on toodud planeeringu funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 1).

3.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt (skeem 2) asub planeeringuala Kesklinna linnaosa Riiamäe asumis arhitektuurilises üksuses R7, kus maksimaalseks korruselisuseks on üldplaneeringuga kavandatud 4-6 korrust. Üldplaneeringu kohaselt on Lille tänava ääres nii maksimaalseks kui ka minimaalseks korruselisuseks 3 korrust.

Planeeringu Kalevi tn 1 maaüksusel paiknev osa asub ühiskondliku hoone maa-alal, Lille tn 11 maaüksusel paiknev osa ärihoone maa-alal ja haridusasutuse maa-alal, Riia tn 6 maaüksusel asuv osa haridusasutuse maa-alal, ärihoone maa-alal ja rohealal.



Skeem 2. Väljavõte kehtivast Tartu linna üldplaneeringust. Ä – ärihoone maa-ala, H – roheala, ÜHP – haridusasutuse maa-ala, ÜH – ühiskondliku hoone maa-ala. Planeeringuala piir on tähistatud tumeda katkendjoonega.

Ärihoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Toetavaks juhtotstarbeks on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, haljasala, puhkerajatise maa.

Haridusasutuse maa-ala on riigi või munitsipaalomandis oleva koolieelse lasteasutuse hoone ja põhikooli või kutseõppeasutuse või gümnaasiumi õppehoone maa-ala. Toetavaks juhtotstarbeks on puhke- ja spordirajatise maa-ala.

Ühiskondliku hoone maa-ala on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse, muuseumi- ja raamatukoguhuone, lauluväljaku, kultus- ja tavandihoone ja kasumi saamise eesmärgiga büroo- ja administratiivhoone, tervishoiu-, sotsiaalhoolekande-, meelelahutus-, puhke- ja spordihoone, loomade varjupaiga maa-ala. Toetavaks otstarbeks on kaubandus- ja teenindusasutuse maa (kuni 15% osakaalus) ning haljasmaa (osakaalu ei määrata).

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale. Toetav otstarve on linnaaianduse maa-ala.

Haljastuse ja heakorra osas näeb üldplaneering ette, et piirkonnas tuleb säilitada Riia tänava kõrghaljastus alleena ning Lille tänava munakivikate.

Planeeringulahendusega ei muudeta kehtivat üldplaneeringut – planeeringuga kavandatud kruntide otstarbed vastavad üldplaneeringu juht- või kõrvalotstarvetele. Osale haljasala maast on kavandatud juurdepääsutee koridor, osale haridusasutuse maa-ala, ent arvestades üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsioonide täpsusastet ja mastaapi, ei ole tegemist üldplaneeringu muutmisega.

3.2. MUUTUS KEHTIVAS DETAILPLANEERINGUS

„Riia, Kalevi, Lille ja Tähe tänavatega piirneva ala detailplaneering“ muutub Lille tn 11 krundi ja lähiala detailplaneeringuga kavandatu ulatuses kehtetuks.

3.3. LINNAEHTUSLIK ANALÜÜS

Planeeringualast põhja ja kirde suunas paikneb Tartu Kohtumaja hoone koos ulatusliku parklaga. Kagu suunas asub Noortekeskus-kohvik. Kaugemal ida suunas, Lille ja Kalevi tänava ristmiku lähistel paikneb kõrge korterelamu-büroohoone. Eelmainitud hoonete täpsemad mahu- ja kõrgusandmed on toodud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

Ülejäänud krunt on ümbritsetud Lille mäe avalikult kasutatava haljasalaga, lõunapoolset külge piirab Lille tänav.

Teisel pool Lille tänavat paiknevad ühiskondliku kasutusega hooned ning korterelamu (neist planeeringualale lähima hoone andmed on samuti toodud joonisel 2).

3.4. TEHNOVÕRKUDEGA ÜHENDAMISE VÕIMALUSED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringualaga külgneval Lille tänaval paiknevad vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja kaugküttetorustik, side- ja elektrikaabel. Lille tänaval on olemas ka tänavavalgustus.

Lähimad alajaamad ja tuletõrje veevõtukohad on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 1). Planeeringuala tuletõrje veevarustus on kavandatud olemasolevate hüdrantide kaudu. Ühisveevõrgust tagatud tuletõrjevee vooluhulk on 10 l/s.

3.5. LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS

3.5.1. Olemasolev liikluskoormus ja planeeringualale pääsemise võimalused

Planeeringuala läheduses toimub põhiline liiklemine täna Riia tänaval, väiksemad on liiklusvood Lille tänaval ja Kalevi tänaval.

Lähim rattatee paikneb Riia tänaval, teisel pool Lille mäe, kus heas seisukorras jalg- ja jalgrattatee on jaotatud jalakäijate ja ratturite tsooniks.

Jalakäijatel on võimalik planeeringualale pääseda Riia tänavalt üle Lille mäe, jalgsi või rattaga liiklejatel Riia tn 10 hoone ja Lille mäe vahelt. Riia tänaval liikudes on üle Lille mäe liikumine küll kohati kõige otsem tee, aga reljeefi tõttu on mugavam liikuda mööda Riia tn 10 ja Riia tn 8 hoonete ees olevat ca 1-2 meetri laiust jalgteed (jalgtee on kitsam hoone eenduva trepi osas ning parkimiskohtade juures, kuna viimased on osaliselt tee peale joonitud) või läbi Riia tn 8 hoone esise väikesemahulise parkla. Madala liikluskoormuse tõttu on ka läbi parkla liikumine jalakäijale mugav ja turvaline.

Joonisel 1 on toodud jalakäijate liikumise põhisuunad Lille mäel – ala reljeef ei võimalda igas suunas mugavalt liikuda, mistõttu on Lille mäe alal välja kujunenud rajad heaks indikaatoriks sellest, kuskohast on inimestel mugavam ja optimaalsem läbi liikuda. Sissetallatud radade järgi otsustades toimub peamine liiklus Lille tänavalt Riia tänavale läbi Lille pargi lääneosa. Riia tänavalt viib Lille mäele olemasolev trepp (foto 2, vasakul).

Lille tänava keskosast kuni Kalevi tänavani on mõlemal pool tänavat heas seisukorras ca 2 meetri laiused asfalt- või sillutiskatendiga jalgteed (foto 2, paremal).

Lõuna suunast tulijad (sh Tähe tänaval paiknevast bussipeatusest planeeringualale suunduvad jalakäijad ja ratturid) pääsevad planeeringualale mööda Lille tänava lõunapoolset jätku kulgevast heas seisukorras sillutiskatendiga jalgteed. Jalgtee on Lille tn ja Tähe tänava ristmikul ühes lõigus vaid 1 meetri laiune ning jätkub pärast hoonetevaheliste juurdepääsuteede ristmikku ca 3 meetri laiuse jagatud tänavaruumina (lisaks kergliiklejatele saavad teed kasutada ka läheduses olevate hoonete parklatesse liikuvad autod). Kuna tegemist ei ole läbisõitu võimaldava teega (Lille tn keskosas on tee autoliiklusele suletud), on liikluskoormus ja kiirused piirkonnas eeldatavalt piisavalt väikesed, et võimaldada jalgsi ja rattaga liiklejatele turvalist liiklemist. Kõige ebamugavam on jalgsi ja rattaga liiklejale tõenäoliselt lõik Lille ja Tähe tn ristmikult jagatud tänavaruumini, kus kitsas kergliiklustee, kõrge äärekivi ja seejärel neljast suunast võimalik autoliiklus nõuab rohkem tähelepanelikkust.

Ida suunast, Kalevi tänavalt planeeringualale tulijad saavad planeeringualale liikuda mööda Lille tänava kahel pool olevaid ca 2 meetri laiuseid kergliiklusteid. Sealtpoolt tulija jaoks on keerulisem asjaolu, et liikuda tuleb mööda reljeefi ülespoole.

Autodega on võimalik liikuda Lille tänavale vaid Kalevi tänava kaudu – Lille tänava läänepoolne osa lõpeb Riia tn 8 kortermaja ees oleva avalikult ligipääsetava parklaga ning kõrvalolevatele tänavatele (sh Lille tänava lõunasuunas kulgevale jätkule) sealt läbipääsu ei ole. Jalakäijad ja ratturid pääsevad Lille tänava läänepoolses osas paiknevast parklast läbi nii Riia tänavale kui ka mööda Lille tänava jätku Tähe tänavale.

Lille tänava põhjaosas kehtib 30 km/h kiiruspiirang.



Foto 2. Vasakul: trepp, mis ühendab Lille mäe Riia tänavaga. Paremal: Lille tänava sõidutee on planeeringualast Kalevi tänava suunas kaetud munakivikatendiga, jalgteed kahel pool tänavat asfalt- või sillutiskatendiga.

Lähimad bussipeatused ja rattaringluse parklad on toodud planeeringu funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 1).

3.5.2. Planeeringuga kaasnev liikluskooormus ja tänavavõrgu olukord

Planeeringuala juurdepääs on kavandatud Lille tänavalt, kuskohast on võimalik pääseda mööda laugema kallakuga teed krundile positsioon 1 ja 2 kavandatud hoone maa-alusele korrusele ja sealt liftiga üles põhikorrusele kui ka mööda järsema kallakuga teed (mööda rajatavat tänavakoridori) planeeritud ärihoone peasissepääsu ette. Mõlemad hooneni viivad teed on kavandatud segaliiklusega alaks, kus jalakäijad ja ratturid jagavad autodega tänavaruumi.

Rattaparklad on kavandatud krundil positsioon 1 ja 2 nii peasissepääsu ette kui ka maa-alusele parklakorruusele, et võimaldada paindlikkust ärihoonesse saabuja sisenemiseelistuse osas. Peasissepääsuni tuleb liikuda mööda tõusu, maa-alusele korrusele mugava madala langusega.

Krundile positsioon 3 kavandatud hoonesse pääseb mugavalt otse Lille tänavalt või mööda järsema kallakuga teed (mööda rajatavat tänavakoridori) hoonetusala tagumisse osasse.

Krundil positsioon 3 lahendatakse jalgrataste parkimine hoonesiselt – soovitatav on parkimiskohad paigutada hoone Lille tänava poolsele küljele, et ratturitel oleks võimalikult mugav hooneni pääseda.

Planeeringuga on kavandatud kokku 9 parkimiskohta. Planeeritud parkimiskohtade asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 3). Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvetest võib järeldada, et osa autotranspordist toimub taksoga. Suur osa liikumistest toimub planeeringuala kesklinnas paiknemise tõttu

tõenäoliselt jalgsi - kavandatud ühiskondlikku hoonesse liigutakse tõenäoliselt sageli ka rattaga. Täpsemat analüüsi pole võimalik enne hoonete täpse kasutusotstarbe selgumist ja projekteerimist ennustada.

Külastajate jõudmiseks krundile positsioon 1 ja 2 kavandatud hoonesse on väiksematel turismibussidel võimalus end planeeritud juurdepääsutee otsas ümber pöörata, suuremad bussid saavad liikuda peasissepääsu lähedusse ning seejärel Lille tänava ristmiku kaudu end ümber pöörata.

„Tartu Energia 2030“ energia- ja kliimakava tulemusena on aastaks 2030 säästlike liikumisviiside osakaaluks orienteeruvalt 60% kõikidest linnas tehtavatest päevastest liikumistest. Seega eeldatavalt olulist liiklus- ja parkimiskoormust tänavale seoses planeeritud tegevusega ei lisandu.

Planeeringuala läheduses oleva Lille tänava sõidutee olukord on hea – tee on piisavalt lai, et mahutada kahesuunalist liiklust ning munakivikatend tee Kalevi tänava poolses osas nõuab autojuhtidelt kiiruse aeglustamist (lisaks kehtivale kiiruspääsule) ning tõstab jalgsi ja rattaga liiklejate ohutust.

3.6. INSOLATSIOONIANALÜÜS

Planeeringulahendusele on Loovmaastik OÜ poolt 2025. aastal koostatud insolatsioonianalüüs, mis uuris standardkohase insolatsiooni muutumist seoses planeeritud hoonemahtudega Lille tn 9 ja Lille tn 12 hoonetele. Planeeringu insolatsioonianalüüs on toodud planeeringu lisades, allpool on kirjeldatud analüüsi põhilisi lähtepunkte ja tulemusi.

Vastavalt standardile seatakse nõue „elamu vähemalt ühes eluruumis peab olema tagatud minimaalne insolatsioon ehk vaatluspäeva vähim aeg tundides, mille jooksul peab otsene päikesevalgus jõudma vaatluspunkti“. See tähendab, et vähemalt eluruumis peab olema 22.aprill tagatud minimaalselt 90 minutit otsest päikesevalgust vaatluspunktis.

Standard määratleb, et Eesti laiuskraadil läheb insolatsiooniarvutusel arvesse aeg, kui päike on horisondist vähemalt 8° kõrgusel. Insolatsiooni analüüsi arvutuses on kasutatud vööndiaega GMT+3 ehk Eestis kehtivat suveaega nagu kehtiv standard ette näeb. Selle kohaselt on päike horisondist vähemalt 8° kõrgusel kell 6.53 – 19.32.

Insolatsioonianalüüsi arvutused on tehtud nomogrammi alusel. Arvutused on tehtud Lille tn 9 hoonete esimese korruse fassaadi kohta 2m kõrgusel maapinnast. Lille tn 12 arvutused on tehtud kolme korteri kohta. Korter 2 (hoone kirdenurgas) vaatluspunkt asub 2,65m kõrgusel maapinnast, korter 3 (hoone keskel) vaatluspunkt asub 2,3m kõrgusel maapinnast, korter 4 (hoone edela nurgas) vaatluspunkt asub 1,8m kõrgusel maapinnast. Kontrollarvutusteks valiti punktid, mille insolatsiooni kestus on kõige kriitilisem ja mida võivad mõjutada planeeritud hoonete mahud.

Lille tn 9 fassaadi nurk 1 olemasoleva insolatsiooni kestvus on 3h, detailplaneeringuga kavandatud lahenduse järgi on insolatsiooni kestvus 1h ja 45min. Päevavalguse aeg väheneb ca 1h võrra. Insolatsiooni kestvust lühendavad kavandatavad hooned kruntidel positsioon 2 ja 3.

Lille tn 9 fassaadi nurk 2 olemasoleva insolatsiooni kestvus on 8h ja 5min, detailplaneeringuga kavandatud lahenduse järgi on insolatsiooni kestvus 5h ja 5min. Päevavalguse aeg väheneb 3h võrra. Insolatsiooni kestvust lühendavad kavandatavad hooned kruntidel positsioon 2 ja 3.

Lille tn 9 fassaadi nurk 3 olemasoleva insolatsiooni kestvus on 6h ja 45min, detailplaneeringuga kavandatud lahenduse järgi on insolatsiooni kestvus 3h ja 20minutit. Päevavalguse aeg väheneb ca 3,5h võrra. Insolatsiooni kestvust lühendavad kavandatavad hooned krundidel positsioon 2 ja 3.

Lille tn 9 fassaadi nurk 4 olemasoleva insolatsiooni kestvus on 0h, detailplaneeringuga kavandatud lahenduse järgi on insolatsiooni kestus 0h. Insolatsiooni kestvus jääb samaks ning kavandatud hooned olukorda ei mõjuta.

Lille tn 12 korterelamu suhtes vähendab insolatsiooni kestvust kavandatav hoone krundil positsioon 3, mille osas on planeeringulahenduses arvestatud, et selle edelanurk ei tohi varjata standardikohast päevavalgust. Joon, milleni tuleb standardikohaselt tagada päevavalgus, on kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

Seda arvestades on varasemalt koostatud nomogrammide alusel hinnatud, et:

Lille tn 12 korteris nr 2 on olemasoleva insolatsiooni kestvus eluruumis kokku 5h ja 10min, detailplaneeringuga kavandatud lahenduse järgi on insolatsiooni kestvus ca 3 tundi 55 min. Päevavalguse aeg väheneb ca 1h 15 min võrra.

Lille tn 12 korteris nr 3 on olemasoleva insolatsiooni kestvus 2h ja 15min, detailplaneeringuga kavandatud lahenduse järgi on insolatsioon 1 tund 30 minutit. Päevavalguse aeg väheneb 45 min võrra.

Lille tn 12 korteris nr 4 on olemasoleva insolatsiooni kestvus 2h ja 15min. Detailplaneeringuga kavandatud lahenduse järgi jääb insolatsiooni kestvus samaks ning kavandatud hoone olukorda ei mõjuta.

4. PLANEERIMISETTEPANEK

4.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga on kavandatud Lille mäe idapoolsele osale, Lille tänava lähedusse kaks hoonet.

Ühe hoonemahuna on kruntidele positsioon 1 ja 2 kavandatud ärihoone (planeeringus on kujutatud majutushoone lahendust), mis järgib naabruses oleva Lille tn 9 hoone paigutust, paiknedes pikema küljega Lille tänava suunas. Hoone kõrgem osa, mis asub krundil positsioon 2, toob tugevamalt esile ala reljeefi ning lisab Tartu linna siluutile täiendava mõõtme, ilmestades kogu Tartu linna keskuse piirkonda. Hoonemahu liigendamiseks on krundil positsioon 1 paiknev hooneosa kavandatud madalamana.

Teise hoonemahuna on Lille tänava äärde kavandatud ühiskondliku otstarbega hoone, mille juures on jäetud paindlikkust otsustada hoone maht ja lõplik asukoht edasise projektiga. Maksimaalse ehitisealuse pinna määramisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringu uushoonestuse kaardist, arvestusega, et piirkonna teenindamiseks vajaliku tänavakoridori tõttu tuleb hoonemahtu nihutada läänesuunas ning et hoone ehitamine tagaks piisava insolatsiooni naabruses olevale kortermajale.

Kuna kogu planeeringuala piirneb Lille mäe avalikult kasutatava rohealaga, siis täiendavat haljasala planeeringuala ulatuses kavandatud ei ole.

Planeeringulahenduse realiseerimiseks ja ümbruskonna korrastamiseks võib olla vajalik likvideerida naabruses, Lille tn 9 maaüksusel paiknev amortiseerunud kelder.

Planeeritud lahendus on nähtav põhijoonisel (joonis 3).

4.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga moodustatakse kolm krunti – kaks hoonestatavat ärisuunitlusega krunti ja üks hoonestatav ühiskondliku suunitlusega krunt. Krunte positsioon 1 ja 2 on lubatud planeeringujärgselt liita. Kruntide täpsemad kasutamise sihtotstarbed ja ehitusõigus on toodud põhijoonisel olevas krundi ehitusõiguse tabelis. Planeeritud tänava ala jääb Riia tn 6 maaüksuse koosseisu ning sellele eraldi krunti ei moodustata.

Maakasutuse bilanss on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss.

Olemasolev katastriüksus	Olemasoleva katastriüksuse pindala	Planeeritud krunt või planeeringujärge katastriüksus	Planeeringujärgse krundi või katastriüksuse pindala
Lille tn 11	543	POS 2	543
Kalevi tn 1	11 656	Kalevi tn 1	11 395
		POS 1	261
Riia tn 6	8 541	Riia tn 6	8 022
		POS 3	519
KOKKU	20 740	KOKKU	20 740

Planeeritud ärihoone on krundil positsioon 2 asuvas mahus kavandatud ühe maa-aluse ja kuni seitsme maapealse korrusega, krundil positsioon 1 asuvas mahus ühe maa-aluse ja kahe kuni vajadusel kolme maapealse korrusega (kruntidele positsioon 1 ja 2 kavandatud hoonemahu alumine maapealne korrus paikneb Riia tänava poolt vaadatuna mäe külje sees, mistõttu Riia tänava poolt vaadatuna asuvad krundil positsioon 2 maapinnast kõrgemal kuus korrust).

Esinduslikkuse ja ruumikuse paremaks arhitektuurseks lahendamiseks on kruntidele positsioon 1 ja 2 planeeritud hoone 1. korrus kavandatud ülejäänud korrustest kõrgemana. Hoonemahu kõrguse juures on krundil positsioon 1 ja positsioon 2 oleva hoone osa juures arvestatud ka parapeti kõrgusega. Krundil positsioon 2 on hoone 1. korrus läänepoolsel küljel kavandatud konsoolsena. Hoonemahu põhimõttelised lõiked on esitatud joonisel 3.

Kruntidele positsioon 1 ja 2 kavandatav hoone eristub ümbritsevast keskkonnast nii mahult kui funktsioonilt ja mõjutab nii ümbritsevat linnaruumi kui arheoloogiamälestise ala. Tagamaks ruumiliselt ja arhitektuuriselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, tuleb korraldada ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks arhitektuurikonkurss.

Krundile positsioon 3 kavandatud ühiskondliku otstarbega hoone on planeeritud kolme maapealse korrusega.

4.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Kuna planeeringuala paikneb linna keskses ning krundid on üsna väikesed, on hoonestusala määratud suurele osale kruntide pinnast. Ühe hoone rajamise eesmärgil on hoonestusala määratud krundil positsioon 1 loode, lõuna ja lääne suunas ning krundil positsioon 2 igas suunas (välja arvatud lõunasuunas, kus paikneb kavandatud juurdepääsutee) krundi piirini (joonis 3).

Krundile positsioon 3 kavandatud hoonestusala on piiritletud Lille tänava, planeeritud juurdepääsutee ja põhjasuunas oleva järsu nõlvaga. Lääne suunas on arvestatud, et hoonestusala ei tõkestaks väljakujunenud liikumisteed üle Lille mäe.

Kuna naabruses paiknevad hooned on kaugemal kui 8 meetrit (krundi positsioon 2 piiril paiknev kelder on maa-alune ehitis), on tagatud piisavad tuleohutuskujad.

4.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi-antennid jms) tuleb integreerida hoone arhitektuursesse lahendusse.

Kruntidele positsioon 1 ja 2 planeeritud hoonele on lubatud rõdude ja lodžade ning aktsentelementide kavandamine, kui need jäävad kruntide positsioon 1 ja 2 piiresse.

Terrassid võivad ulatuda hoonestusalast väljapoole, kokkuleppel omanikuga ka naaberkrundile. Kruntidele positsioon 1 ja 2 planeeritud väliterrassi üks võimalik asukoht on toodud joonisel 3.

Kruntidele positsioon 1 ja 2 planeeritud hoone arhitektuur peab lähtuma arhitektuurivõistluse tulemustest.

Kruntide positsioon 1 ja 2 hoone 0.00 kõrguseks on planeeringulahenduses arvestatud 52.00 (abs) m, krundile positsioon 3 planeeritud hoone 0.00 kõrguseks on planeeringulahenduses arvestatud 51.00 (abs) m. Fassaadimaterjale ja hoonete 0.00 kõrguseid täpsustatakse arhitektuurikonkursi ja projektiga. Oluline on, et kergliiklejad pääseksid vähemalt hoone põhiliste sissepääsude juures mugavalt hoone peamise otstarbega seotud korrusele.

Rajatised peavad hoonestusega kokku sobima.

4.5. PIIRDED

Piirete rajamine on planeeringualal keelatud (välja arvatud ohutuspiirded). Ohutuspiirete vajadus ja asukohad lahendatakse edasisel projekteerimisel, vastavalt kehtivatele normidele.

4.6. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

4.6.1. Planeeritud juurdepääsutee

Kruntidele positsioon 1 ja 2 planeeritud hoonesse on kavandatud kaks erinevat tasapinnal paiknevat juurdepääsuteed, mida saavad kasutada nii jalakäijad kui autod: juurdepääs maa-alusele parklakohtadele (korrus -1) on planeeritud krundil positsioon 2 paikneva väikese kaldega ühesuunalise tee kaudu. Kahesuunaline sisse- ja väljasõit tuleb tagada näiteks fooriga – sobiv lahendus täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Hoone 1. korruse ette pääsemiseks on planeeritud kahesuunaline ca 10 % kaldega segaliikluse ala. Selle juurdepääsutee kaudu toimub ka krundile positsioon 3 kavandatud hoone teenindamine (standardikohase ümberpööratavaks jaoks vajalik ruum on kujutatud joonisel 3), lisaks tagab tee vajadusel päästeauto juurdepääsu ning tulevikus on selle tee kaudu võimalik pääseda kruntidest positsioon 1 ja 2 põhja suunas paiknevale üldplaneeringukohasele ärimaale. Võimaldamaks hoonet teenindavate sõidukite

manööverdamist, peab krundil positsioon 2 paikneva hoone 1. korruse konsoolne osa olema vähemalt nelja meetri kõrgune.

Krundile positsioon 3 kavandatud hooneni pääsevad jalakäijad otse Lille tänavalt.

Lille tänava ja planeeritud sissesõiduteede ristumiskohta on jalakäijate ohutuse tõstmiseks planeeritud tõstetud ristmik, et Lille tänava äärne jalgtee saaks jätkuda katkematult.

Üldplaneeringukohase ärihoone maa-alale tulevikus juurdepääsu tagamiseks tuleb Riia tn 6 maaüksusele planeeritud juurdepääsutee põhjaosasse kavandatud tugimüüri konstruktiivses projektis arvestada demonteerimise võimalusega.

4.6.2. Parkimine

Standardi EVS 813:2016 „Linnatänavad“ kohaselt asub planeeringuala korruselamute piirkonnas. Uuringu „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ kohaselt on autode parkimismäär krundidel positsioon 1 ja 2 - 22%, krundil positsioon 3 - 15%. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete arhitektuursest ja funktsionaalsest lahendusest. Autode parkimisarvutus on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Autode parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Funktsiooni eeldatav osakaal arvestuslikust brutopinnast	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Normatiivikohane parkimiskohtade arv
POS 1	Hotell (majutus) 1/100	100%	486/100	5
POS 2	Hotell (majutus) 1/100	100%	3 166/100	32
Normikohane parkimiskohtade arv kokku				37
Planeeritud parkimiskohad (22% normikohasest arvust)				8
POS 3	Gümnaasium, põhikool või lasteaed 1/200	100%	1 512/200	8
Planeeritud parkimiskohad (15% normikohasest arvust)				1
KOKKU PLANEERITUD PARKIMISKOHTI				9

Krundidel positsioon 1, 2 ja 3 tuleb autode parkimine lahendada hoonesiseselt. Parkimiskohtade võimalikud asukohad kruntide positsioon 1 ja 2 on toodud joonisel 3, krundi positsioon 3 parkimiskoha paiknemine lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Jalgrataste parkimisarvutus on toodud tabelis 3. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete arhitektuursest ja funktsionaalsest lahendusest.

Tabel 3. Jalgrataste parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Normatiivikohane parkimiskohtade arv
POS 1 ja POS 2	Hotell (majutus)	Täpsustatakse projekteerimisel	6*
POS 3	Gümnaasium, põhikool või lasteaed 1/50	Täpsustatakse projekteerimisel	10* (gümnaasiumi või põhikooli korral) või 6* (lasteaia korral)
Kokku			vähemalt 16 (gümnaasiumi või põhikooli korral) või 12 (lasteaia korral)

*standardi kohaselt vähim parkimisnormatiiv.

Jalgrataste hoiukohad ja rattaparkla asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 3) – rataste parkimiskohtade asukohti võib projekteerimisel täpsustada.

4.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

4.7.1. Planeeritud haljastuslahendus

Tulenevalt eesmärgist tagada ehitustegevuse kavandamisel linnaruumiliselt ja arhitektuuriselt parim võimalik lahendus ning arvestades seejuures kruntide positsioon 1 ja 2 väiksust, asukohta kesklinnas ja asjaolu, et krundid piirnevad Lille mäe haljasalaga, tuleb üldplaneeringu kohased haljastuse põhimõtted realiseerida Lille tn 6 maaüksusel paikneval haljasalal.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 3) on näidatud Lille tn 6 maaüksuselt likvideeritava kõrghaljastuse asukohad.

4.7.2. Jäätmekäitluse põhimõtted

Kruntide positsioon 1, 2 ja 3 jäätmekäitus lahendatakse hoonesiseselt. Jäätmekäitluse lahendust tuleb täpsustada projektiga, ent juhul, kui jäätmekonteinerid rajatakse väljapoole hoonet, peavad need olema varjestatud ja ei tohi olla avalikust ruumist nähtavad.

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

4.8. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" tuleb tagada erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutusküja 8 m või kompenseerida tuleohutusküja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus tuleb lahendada piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Hüdrantide asukohad on toodud joonisel 1. Lille tänaval paiknevad hüdrandid jäävad kavandatud hoonetest ca 100 meetri kaugusele, Kalevi tänaval asuv hüdrant ca 250 meetri kaugusele.

Planeeritud hoonete sissepääsudele tuleb tagada päästeauto juurdepääsu võimalus (vähemalt 3,5 meetri laiune ja päästeautot kandev teekoridor). Lisaks tuleb kavandada avariolukorras hoones viibivate inimeste jaoks krundil positsioon 1 ja 2 paiknevale hoonele varuväljapääs (võimalik asukoht on näidatud joonisel 3, asukohta tuleb täpsustada projektiga). Kruntidele positsioon 1 ja 2 tuleb projekteerida hoone, millel on igal korral vähemalt 2 evakuatsioonitrepikoda.

4.9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mida on kujutatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ja asukohti tuleb täpsustada projektiga.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguettevõtelt tehnilised tingimused.

Riia tn 6 täiendaval hoonestamisel planeeringualast põhjasuunas on tulevikus lubatud rajada läbi kruntide positsioon 2 ja 3 vahelise juurdepääsutee täiendavaid tehnovõrkude ühendusi.

4.9.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 27.06.2025 tehnilistele tingimustele nr 25ARE-2-DT-13.

Kruntide positsioon 1, 2 ja 3 veevarustus on planeeritud olemasolevast Lille tänava De110 veetorustikust. Riia tn 6 maaüksusele kavandatud juurdepääsutee alla on kavandatud veevarustuse tänavatorustik. Planeeritud tänavatorustikust on kavandatud eraldi ühendustorustikud kruntidele positsioon 1 ja 2 planeeritud ärihoonele ning krundile positsioon 3 planeeritud haridusasutuse hoonele.

4.9.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 27.06.2025 tehnilistele tingimustele nr 25ARE-2-DT-13.

Kruntide positsioon 1 ja 2 ning krundi positsioon 3 reovesi on planeeritud juhtida Lille tänava olemasolevasse De 250 reoveekanaliseerimise torustikku.

Riia tn 6 maaüksusele kavandatud juurdepääsutee alla on planeeritud reoveekanaliseerimise tänavatorustik, millest lähtuvad eraldi reoveekanaliseerimise ühendustorud kruntidele positsioon 1 ja 2 planeeritud ärihooneni ning krundil positsioon 3 paikneva haridusasutuse hooneni.

Reoveekanaliseerimise planeerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool paisutustaset asuvate reoveejuhtide projekteerimisel tuleb kasutada kaitsvaid meetmeid.

4.9.3. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala sademeveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 27.06.2025 tehnilistele tingimustele nr 25ARE-2-DT-13.

Planeeringuala sademevesi on kavandatud juhtida Lille tänava sademeveekanaliseerimise torustikku.

Riia tn 6 maaüksusele kavandatud juurdepääsutee alla on planeeritud sademevee tänavatorustik, millest lähtuvad eraldi sademeveekanaliseerimise ühendustorud kruntidele positsioon 1 ja 2 planeeritud ärihooneni ning krundil positsioon 3 paikneva haridusasutuse hooneni.

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

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

Vajadusel tuleb planeeritud hoonete ümbruse drenaaž lahendada oma kinnistul või kasutades planeeritud juurdepääsutee ala Riia tn 6 maaüksusel.

Detailplaneeringuala kinnistute pinnad tuleb kujundada nii, et kõvakattega pinnalt ei satuks sademevesi haljasalale seal, kus see võib tekitada kaldnõlvade uhtumist ja pinnase nihkeid.

Maa-aluse parkla sissesõidutee projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku valingvihma aegse paisutusega torustikus ja tänaval. Uputuse tekkimine maa-aluses parklas peab olema välistatud. Maa-aluse parkla sissesõit tänavalt peab olema kõrgema valliga kaitstud.

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

4.9.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 10.06.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 498721.

Planeeringuala elektrivarustus lähtub Kalevi tn 1 maaüksusel paiknevast olemasolevast Lillemäe 402: (Veeriku) alajaamast.

Alajaamast on planeeritud kruntidel positsioon 1 ja 2 ning krundile positsioon 3 planeeritud hoonetele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid.

Planeeritud juurdepääsutee alla on kavandatud ka perspektiivne 10 või 0,4 kV maakaabli koridor juhuks, kui planeeringualast põhjasuunda soovitakse tulevikus rajada vastavalt Tartu linna üldplaneeringule täiendav hoone.

Kruntide positsioon 1 ja 2 hoone lääneküljele ning krundi positsioon 3 hoone kagunurka on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Juhul, kui krundile positsioon 1 soovitakse eraldi elektriliitumist, tuleb kavandada krundi positsioon 1 piirile eraldiseisev liitumiskilp.

Lille tänaval on olemas toimiv tänavavalgustus. Planeeringuala valgustuslahendust tuleb täpsustada projektiga. Vajadusel saab kavandada täiendavad valgustid planeeritud tugimüüridele.

4.9.5. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on kavandatud lahendada kas sidekaabli kaudu või juhtmevabade lahendustega.

Sidekaabli kaudu lahendatav telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt AS Telia Eesti 16.06.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39709197.

Planeeritud hoonete sideühendus on kavandatud Lille tänaval paiknevast sidekaevust nr 3146, 100mm UPOTEL PVC torust/multitorust. Igale hoonele on planeeritud eraldi sidekanalisatsiooni sisendid (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (vähemalt 24-kiuline magistraal) tuleb paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 94 (sidekaevude asukohad ja planeeritud kaabli trajektoor on kujutatud joonisel 1), kaabel tuleb ühendada jätku (tuleb paigaldada uus olemasolevale 24f kaabli varule). Projekteeritavatesse sidekaevudesse tuleb jätta kaablivaru ca 15m. Hoonetes tuleb otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem tuleb kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist. Eelnevalt on vajalik keevitada kolmes jätkus. Täpsem kiuskeem tuleb kooskõlastada koos ehitusprojektiga. Hoone sisevõrk tuleb projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest.

Hoonetesse tuleb paigaldada vajalikumahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk tuleb rajada jaotlast iga äripinnani SM- tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T-G.657standardile. Optilised kaablid tuleb otsastada SC/APC adapteritega. Äripindade sisevõrk tuleb lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Korterite/äripindade sidejaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

4.9.6. Soojusvarustus ja kaugjahutus

Planeeringuala soojusvarustus on lahendatud vastavalt AS Gren Tartu 30.05.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 119/25.

Planeeritud hoonete ühenduskohad olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Lille tänaval olevalt soojustorustikult (DN 250). Planeeritud soojustorustik on kavandatud rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaidaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks tuleb pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

Planeeritud hooned on võimalik tulevikus ühendada kaugjahutusega. Lähim jahutustorustik asub Kalevi ja Soola tänava ristmikul (joonis 1). Kaugjahutuse lahendust tuleb täpsustada edasiste projektidega.

4.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

4.10.1. Arheoloogimälestise alaga seotud tingimused

Enne ehitusõiguse realiseerimist tuleb alal läbi viia arheoloogilised uuringud, arvestades Muinaslabor OÜ poolt koostatud eeluuringut. Ehitusõiguse realiseerimisel tuleb teostada arheoloogilist järelevalvet.

4.10.2. Müra ja reklaamvalgusega seotud tingimused

Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega 16.12.2016 nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud piirväärtusi. Projekteerimisel on vajalik erinevate uute

tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Vajadusel tuleb leevendada müra levikut ehitustehniliste lahendustega.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta olulist müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitusaegse liikluse müra vähendamiseks on soovitatav korraldada ehitusaegne liiklus nii, et võimalikult vähe mõjutataks elamualasid. Vältida tuleb olulist ehitusaegse vibratsiooni teket, valides selleks sobilikud ehituslikud lahendused.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu väga aktiivselt kasutatava Riia tänava läheduses, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Valgusreklaamide paigutamisel tuleb vältida negatiivset mõju piirkonna elanikele ning reklaamide valgus ei tohi olla otse elamutele suunatud.

4.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek seada planeeringualal tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Tehnovõrkude kaitsevööndid on kujutatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

4.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal, videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid.

Soovitatav on kavandada hooned nii, et neile ei teki pimedaid ja mitteatraktiivseid nurki.

Planeeringuala lõunaosas paikneb lähikäidav linnatänav ning ümbruses paiknevad mitmed kõrgemad hooned (sh ka päevasel ajal aktiivses kasutuses olevad hooned), mille akendest avaneb vaade planeeringualale – seetõttu on piirkonnas kõrge sotsiaalne kontroll.

4.13. 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.

4.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus ja hoonete rajamise eeldus. Vastav kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Eesmärgiga tagada kvaliteetne, terviklik ja tasakaalustatud linnaruumiline lahendus, tuleb kruntide positsioon 1 ja 2 ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada ja võistlus korraldada koostöös linnaarhitektiga.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD

Detailplaneeringu realiseerimise positiivseks mõjuks on piirkonnas suurenev teenuste valik ning uute töökohtade loomine.

Planeeringul on linnaruumile visuaalne mõju, kuna kavandatakse kõrget hoonet – kõrgetasemelise arhitektuurikonkursi korraldamine tagab, et see mõju on positiivne. Juhul, kui likvideeritakse olemasolev amortiseerunud kelder, parandab see samuti piirkonna väljanägemist.

Negatiivne mõju on looduskeskonnale, kuna eemaldatakse olemasolevat kõrghaljastust ning senise haljaspinna asemele kavandatakse kõvakatendiga pinnad – kuna tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas ja suur osa Lille mäel asuvast haljasalast säilib, ei mõjuta see muutus eeldatavalt looduskeskonda oluliselt.

Planeeringualal paiknevale kinnismälestisele ei avaldata negatiivset mõju, kui järgitakse planeeringu ja planeeringu ajal koostamisel oleva arheoloogilise uuringu nõudeid.

Planeeringuala asukoht soosib planeeritud tegevuse majanduslikku jätkusuutlikkust. Planeeringuala paikneb Tartu kesklinna piirkonnas, kus leidub hulgaliselt äriteenuste tarbijaid ning planeeringuala naabruses oleval Lille tänaval on olemas hoonete toimimiseks vajalik tehnotaristu. Kesklinnalähedane asukoht ja piirkonnas paiknevad noorte huvitegevustega tegelevad asutused soosivad planeeritud ühiskondliku hoone toimimise jätkusuutlikkust.

6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 4.

Tabel 4. Kooskõlastused ja koostöö.

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
	Muinsuskaitseamet		
	Päästeameti Lõuna päästekeskus		
22.10.2025	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 39945382	Margus Kukk, Telia Eesti AS volitatud esindaja
04.12.2025	Tartu Veevärk AS	Üle vaadatud: 25ARE-3-DP-23	Liisa Unt, AS Tartu Veevärk arendusjuhi asetäitja
31.10.2025	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 915210388. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Maie Erik, Elektrilevi OÜ esindaja
03.11.2025	Gren Tartu AS	Üle vaadatud. SN: 1125-2D7B-FD41	Ülar Roose, Gren Tartu AS insener