

**Töö nr:** 61/17  
**Asukoht:** Tartu linn, Vasara tn 48

---

---

## **Vasara tn 48 krundi DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Tellija:

Ekspert1 OÜ

/Martti Malmre/

Tartu 2018

---

**SELETUSKIRI**

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	5
5	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	7
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	7
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	7
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	8
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....	9
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
	5.6 Ehitistevahelised kujud.....	11
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	11
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	15
	5.10 Servituutide vajaduse määramine.....	15
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	16
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....	17
 <b>JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)</b>		
	Joonis 1- Situatsioonijoonis .....	19
	Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	20
	Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500 .....	21
	Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500 .....	22
	Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500 .....	23
	Joonis 6-Maakasutus ja kitsendused, M 1:500 .....	24
	Joonis 7-Planeeringu lahendust illustreerivad joonised .....	25

## **1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Ekspert1 OÜ. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 31.10.2017. a korraldus nr 1123 "Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu algatamine ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks.

## **2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia OÜ poolt 2017.a novembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr GE-1231.

## **3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Vasara tn 48 kinnistu suurusega 12 509 m<sup>2</sup> paikneb Ropka tööstuse linnaosas. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 60% ulatuses ärimaa ja 40% tootmismaa. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel kaks hoonet: garaaž ehitisealuse pinnaga 679 m<sup>2</sup> ja õppekorpus ehitisealuse pinnaga 1064 m<sup>2</sup>, mida 2016. a antud ehitusloa alusel on lubatud 286 m<sup>2</sup> võrra laiendada ning ehitada ümber (kasutusotstarbed muu lühiajalise majutuse hoone ja muu tööstushoone). Planeeringuala vahetus naabruses, teisel pool Vasara tänavat, asub Tartu Lasteaed Rukkilill. Vasara tänav on lai ja asfalteeritud. Tänavaaäres puudub kõvakattega kõnnitee.

Planeeringuala reljeef langeb ca 3,5m Sepa tänav suunas. Krundil asuvad mitmed okas- ja lehtpuud, osa kõrghaljastusest on kahjustunud.

Planeeringuala hoonete välisviimistluse kaasajastamine on planeeringu koostamise ajal pooleli. Planeeringuala naaberkruntidel asuv hoonestus on tööstusliku arhitektuuriga- viimistlusmaterjalideks on valdavalt plekk, betoon, kivi jms. Planeeringualast teiselpool Sepa tänavat paikneb Vasara tn 50 neljakorruseline ärihoone, mis on läheduses asuv

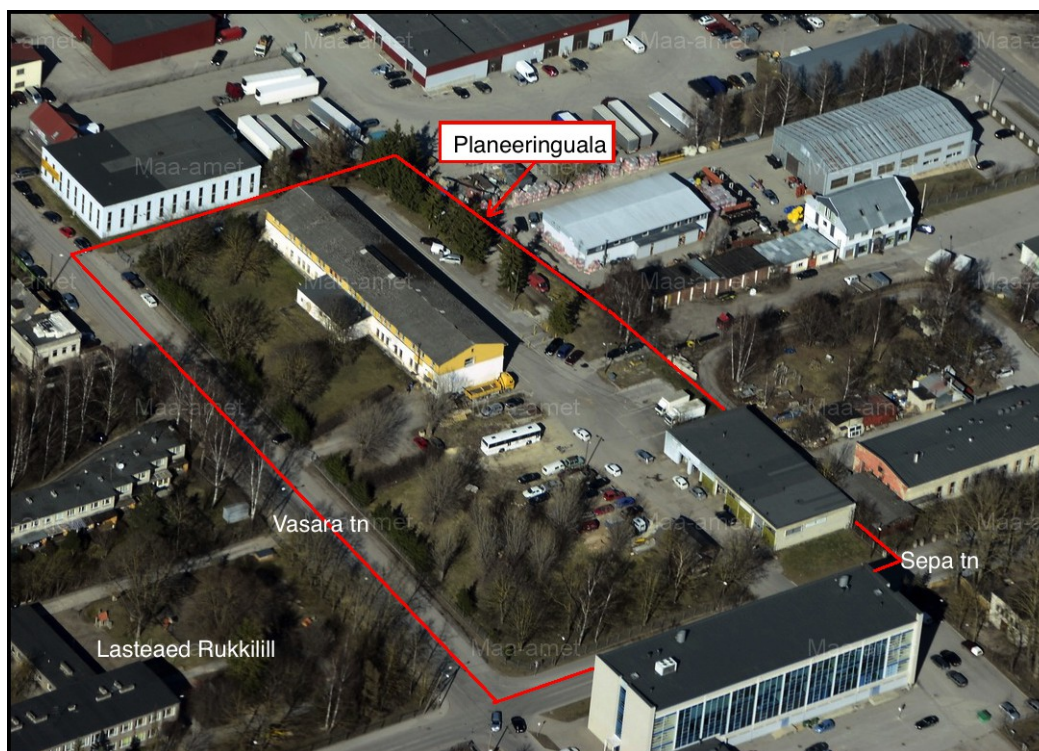
Vasara tn 48 krundi detailplaneering  
kõrgeim hoone. Teised naaberkruntide hooned on valdavalt kõrgete korrustega kahekorruselised hooned.

Vasara tn 48 krundil paiknevad mitmed parkimisplatsid ja krundile ligipääs on Sepa ja Vasara tänavatelt. Parkimisplatsid on asfalt-või killustikkattega, uued krundisisesed jalgteed on sillutiskivikattega.

Kruntide välispiirdeks on võrkaed. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel* 3.

### Vaade planeeringualale õhust

### Foto 1



(allikas: maa-ameti fotoladu. [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

**Planeeringuala krundi kitsendused****Tabel 1**

<b>Krundi aadress</b>	<b>Kitsendust põhjustav objekt</b>	<b>Ulatus</b>
Vasara tn 48	Sideehitis	1m mõlemale poole ehitist
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliinist

Andmete allikas: [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

Vasara tn 48 kinnistul kehtib Tartu Linnavolikogu 19. aprilli 2001. a otsusega nr 333 kehtestatud Vasara 48 krundi ja lähiala detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub eelnimetatud detailplaneering kehtetuks.

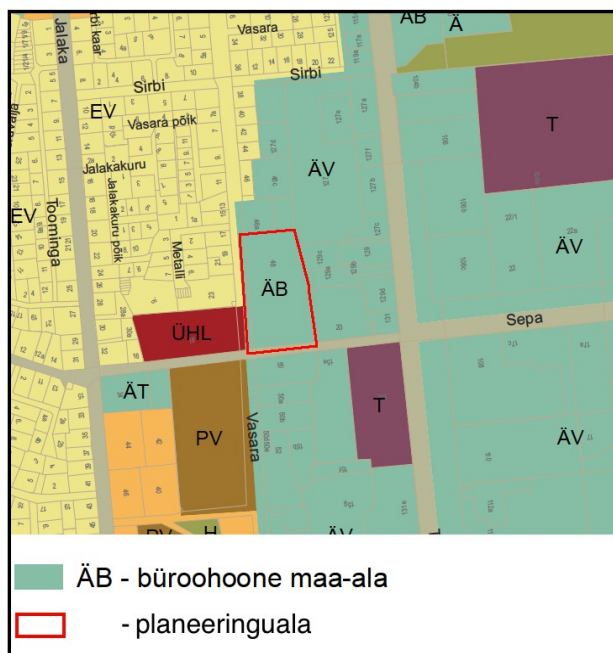
#### **4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Vastavalt linna üldplaneeringule asub Vasara tn 48 kinnistu alal, mille juhtfunktsioon on kontori- ja büroohoone maa-ala. Asustusüksusel, kus asub ka Vasara tn 48 kinnistu, on pikaajalise arengu tulemusena välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab sellel alal eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-ala mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.

Üldplaneeringuga on seatud nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

## Väljavõte üldplaneeringust



Planeeringualale lähim bussipeatus „Karete“ asub Jalaka tänaval ca 220m kaugusel planeeringualast ja teine lähim bussipeatus on „Tähesepa“, mis asub ca 280m kaugusel planeeringualast Tähe tänaval.

Vasara tn 48 krundile täiendava ehitusõiguse kavandamisel ja arhitektuurinõuete väljatöötamisel on arvestatud eesmärki paigutada uus hoone krundi tänavapoolsetest piiridest tagasiastega krundi sügavusse, nii et oleks võimalik tekitada äri-ja teeninduskompleksile mugavad parkimisvõimalused hoonete tänavate poolsetele külgedele säilitades seejuures võimalusel osa krundil kasvavatest puudest ja hajastusest. Uue hoone kõrguse määramisel on lähtutud teisepool Vasara tänavat asuva Vasara tn 50 ärihoone korruselisusest ja kõrgusest.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

## 5 Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringuala krundi jagamine, mille tulemusel moodustuvad 3 uute piiridega krunti. Moodustavate kruntide piire ja pindalaid on lubatud katastriüksuste moodustamise käigus täpsustada.

Moodustatavad kruntide piirid ja pindalad on kujutatud *joonisel 6*.

### 5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Planeeringuala kruntidele määratakse ehitusõigus olemasolevate hoonete säilitamiseks ja laiendamiseks ning uue ärihoone ehitamiseks.

Pos 1 krundile annab detailplaneering võimaluse katuse tõstmiseks nii, et hoone katusealune pööningukorrus oleks olemasoleva kaldega katust tõsta ja seeläbi katusealune pööningukorrus täiendavalt kasutusele võtta lühiajalise majutuse ruumidena. Samas annab planeering alternatiivina võimaluse ka muuta hoone katusekallet nii, et hoone ehitatakse ümber lamekatusega kolmekorruseliseks hooneks.

Tulenevalt hoone olemasolevast otstarbest on hoone lubatud kasutamisotstarbed:

*-12129- muu lühiajalise majutuse hoone ;*

*-12519- muu tööstushoone.*

Pos 2 krundile annab detailplaneering võimaluse olemasoleva garaazide hoonele juurde- ja pealeehitamiseks. Seetõttu määratakse ka hoone tulevased kasutamisvõimalused laiemana.

Lubatud kasutamisotstarbed pos 2 krundil on:

*-12200 – büroohooned;*

*-12300- kaubandus-ja teenindushooned;*

*-12330- teenindushooned;*

- 12430- garaazid;
- 12510- tööstushooned;
- 12520- hoidlad ja laohooned.

Planeeringu alusel moodustatavatele krundile pos 3 määratakse ehitusõigus ühe uue ärihoone püstitamiseks.

Lubatud kasutamisetstarbed pos 3 krundil on:

- 12200 – büroohooned;
- 12300- kaubandus-ja teenindushooned;
- 12330- teenindushooned;
- 12430- garaazid;
- 12510- tööstushooned;
- 12520- hoidlad ja laohooned
- 12130- toitlustushooned;
- 12129- muu lühiajalise majutuse hoone .

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) .

### **5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine**

Uushoonestusalade määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, naaberhoonete paiknemist, kujasid ja olemasoleva kõrghaljastuse ja parklate paiknemist.

Lähipiirkonnas asub väga erineva ehitisealuse pinnaga hooned nt üle Vasara tänava asuv Vasara tn 50 büroohoone ehitisealune pindala on 1302m<sup>2</sup> (abs kõrgus 65,62m), naaberkrundil Vasara tn 46a asuva halli pindala on 979m<sup>2</sup>. Suurim naabrekrundil asuv ehitis (ehitisealuse pinnaga 4347m<sup>2</sup>) paikneb Tähe tn 127 krundil.

Planeeringuga ettenähtud hoonete suurimad lubatud ehitisealused pinnad ja kõrgused sobivad seega kontaktvööndis asuvate ärihoonete mahtudega ja ehitisealuste pindadega.

Uushoonestuslala ja olemasolevate hoonete laiendamiseks ette nähtud alad on seotud mõõteketiga kruntide piiridest ja näidatud põhijoonisel (joonis 4).



## 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib juurdepääs avalikult kasutatavate Vasara ja Sepa tänavatelt olemasolevast asukohast. Sepa tänavalt Vasara tn 48 krundile suunduva sissesõidutee asukohta nihutatakse mõnevõrra.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt, maapealsena avaparklas ja hoonete sees garaazides. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega. Parkimiskohtade täpne paigutus lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kruntide parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratletakse lõplikult edasisel projekteerimisel, lähtudes rajatava uue hoone ja laiendatavate hoonete suletud brutopinna täpsetest suurustest ja arvestades hoonete sissepääsude asukohti.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Pos 3 jalgrataste hoiukohad lahendatakse hoone mahus hoiuruumides või hooneväliselt. Asukoht määratakse lähtuvalt hoone sissepääsude asukohtadest projekteerimise etapis.

### Parkimis kohtade arvutus

**Tabel 2**

Pos nr	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	Hotell (majutushoone)	2385m <sup>2</sup>	1/70- 34 kohta	1/50 - 47 kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	887m <sup>2</sup>	1/120- 7,4 kohta	1/200- 4,4 kohta
	Kokku:	3272m <sup>2</sup>	Normatiivne- 41,4 planeeritud-43 (garaazis - 8 avaparklas- 35)	Normatiivne-52,1 planeeritud- 53 (nendest garaazis 38)
Pos 2	Asutused	428m <sup>2</sup>	1/40- 10,7kohta	1/100- 4,2 kohta
	Kauplused	508m <sup>2</sup>	1/90- 5,6kohta	1/150- 3,3kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	1200m <sup>2</sup>	1/120- 10kohta	1/200- 6 kohta

	Kokku:	2136m <sup>2</sup>	Normatiivne-26,3 <b>planeeritud- 28</b> (garaazis-8 avaparklas- 20)	Normatiivne-13,5 <b>planeeritud- 14</b>
Pos 3	Restoran, kohvik	200 m <sup>2</sup>	1/70- 2,8 kohta	1/50- 4 kohta
	Asutused	1275m <sup>2</sup>	1/40- 31,8kohta	1/100- 12,7 kohta
	Kauplused	400m <sup>2</sup>	1/90- 4,4kohta	1/150- 2,6kohta
	Tööstusettevõtte ja ladu	675m <sup>2</sup>	1/120- 5,6kohta	1/200- 3,3.kohta
	Hotell (majutushoone)	2554m <sup>2</sup>	1/70- 36,4kohta	1/50- 51 kohta
	Kokku:	5104m <sup>2</sup>	Normatiivne-81 <b>planeeritud- 87</b>	Normatiivne-73,6 <b>planeeritud- 73</b>
	Planeeringualal kokku:		Planeeritud parkimiskohti sõidukitele: <b>158</b>	Planeeritud parkimiskohti jalgratastele: <b>140</b>

Detailplaneeringuga lähitänavatel liikluskorralduslikke muudatusi ei kavandata.

Vasara tänava äärde rajatakse planeeringuala ulatuses asfaltkattega kõnnitee.

Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata.

Projekteerimise käigus tuleb võimalusel säilitada planeeringus vastavalt tähistatud puud. Lubatud on täiendava madal-ja kõrghaljastuse rajamine. Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Kõrghaljastuse alla tuleb jätta vähemalt 10% maa-alast.

Kruntide välispiiridel säilivad olemasolevad võrkpiirded. Planeeringuala kruntide sees täiendavate piirete rajamine toimub vastavalt vajadusele- parkimiskohtade eristamiseks või turvalisuse kaalutlustel.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoone külge kinnitatavaid või parklatesse paigaldatavaid kohtvalgusteid, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Hoonestuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

## **5.6 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad kaugemal, kui 8m.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklassi täpsustada.

Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant asub planeeringuala juures Vasara tänava maa-alal.

## **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Vasara tn 48 olemasolevatel hoonetel on olemas ühendus kõikide tehnovõrkudega. Seoses planeeringualale uue hoone kavandamisega ning olemasolevate garaaide laiendamisega muudetakse osaliselt tehnovõrkude lahendust ja luuakse uued ühendused.

## **VEEVARUSTUS**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/821 kavandatakse igale planeeringualal jagamise tulemusel tekkivale krundile eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust.

Olemasolevale hoonel Pos 1 säilitatakse olemasolev Vasara tn veetorust rajatud veeühendus. Vajadusel tuleb olemasolev veeühendustoru läbimõõdu suurendamiseks

asendada. Olemasolevale laiendatavale hoonele Pos 2 planeeritakse veeühendus Sepa tn De 225 veetorustikust.

Uuele hoonele Pos 3 planeeritakse veeühendus samuti Sepa tn De 225 veetorustikust.

## KANALISATSIOON

Vasara tn 48 kinnistul asuv olemasolev kanalisatsioonitorustik on ühendatud Sepa tänaval asuva De 200 kanalisatsioonitorustikuga.

Krundi jagamise tõttu planeeritakse igale krundile eraldi ühendus vastava krundiga piirnevast tänavatorustikust. Olemasolev torustik ehitatakse vastavalt ümber ja ehitatakse uued ühendused. Tööst kõrvaldatavad torulõigud likvideeritakse, säilitatavad amortiseerunud torud rekonstrueeritakse.

Olemasoleva hoone pos 1 reoveetorustik ühendatakse Vasara tn kanalisatsioonitorustikuga De 200.

Olemasoleva laiendatava hoone pos 2 kanaliseerimiseks kasutatakse kinnistult Sepa tänava kanalisatsioonitorustikku suubuvat olemasolevat torustikku.

Uuele hoonele pos 3 planeeritakse ühendustoru Sepa tänava kanalisatsioonitorustikust De 200.

Kõik Vasara 48 kinnistul asuvad sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida.

## SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele tuleb igale planeeringuala krundile planeerida eraldi ühendus tänavatorustikust. Arevestades, et kruntidele on ühised juurdepääsuteed ning ühised parklate sademevete kogunemise alad, lahendatakse sademeveetorustike paiknemine lähtudes maapinna kalletest ning otstarbekusest.

Üks ühendus on planeeritud Vasara tn De 200 sademeveetorustikust ning kaks ühendust Sepa tänava sademeveetorustikust.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kruntidelt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Lisaks on kruntidele planeeritud kaks võimalikku vooluhulka reguleeriva mahuti asukohta.

Tänavatorustikku tohib ühelt planeeringuala krundilt sademevett juhtida maksimaalselt DN 100 läbimõõduga toru kaudu. Kinnistutorustik ja reguleeriv mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele paigaldada liivapüüdurid ja I-klassi õlipüüdurid.

Püüdurite asukohad jms sademeveetorustiku rajamist puudutav tehniline lahendus (sh ühtlustusmahutite rajamise korral nende täpne asukoht) määratakse täpsemalt hoone projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine olmekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

## ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 305116 tuleb planeeringuala hoonete elektrivarustus lahendada krundi piiridel paigaldatavatest 0,4 kV liitumiskilpidest. Kilpide toiteks on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid Vasara tn 23a kinnistul asuvast Metalli 374 alajaamast ja Sepa tn 20a kinnistul asuvast Rõivapuhastuse 80 alajaamast.

Varem kasutuses olnud planeeringualal paiknevad maakaablid likvideeritakse uute kilpide ja elektriühenduste loomisel.

Pos 1 ja 3 0,4kV elektrikilp paigaldatakse Vasara tänava äärde ühise sissepääsu lähendusse. Pos 2 liitumiskilp hoone seinalt demonteeritakse ja uus kilp paigaldatakse krundi piirile Sepa tänava äärde. Kilpidest hooneteni viiakse toide maakaablitega.

Hoonete valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

## KÜTE

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohases kaugküttepiirkonnas. Vasatavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 242/17 on olemasoleva majutushoone küte kaugküte ja see säilib ühendusena Vasara tänavalt. Planeeritav uus hoone Pos 3 ühendatakse Vasara tänaval asuva olemasoleva soojustorustikuga (80x2).

Laiendatava hoone pos 2 kaugküttega varustamiseks pikendatakse Vasara ja Sepa tänava ristmikul asuvat soojustorustikku Sepa tänavat pidi ida suunas ja luuakse hoonele ühenduskoht Sepa tänavale kavandatud soojustorustikult.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid.

Soojuspumpade ja päikesepaneelide kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

## SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29380520 paigaldatakse Vasara tänavalt olemasoleva majutushooneni kulgevale krundi sisesele sidekanalisatsioonile uus sidekaev. Alates Vasara ja Aardla tänava nurgal asuvast sidekaevust nr 69 paigaldatakse 12 kiuline singlemode optiline kaabel kuni Vasara tn 48 krundile rajatava sidekaevuni. Sidekaevu paigaldatakse splitter 1/8.

Uuele hoonele pos 3 ja laiendatavale hoonele pos 2 paigaldatakse sidekaevust kaevust 4 kiuline singlemode optiline kaabel. Mõlemasse hoonesse paigaldatakse 1/16 splitter.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*). Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

## 5.8 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse äri-, töö- ja majutuskeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ümbritsevatel tänaval.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav hoone projekteerimisel või olemasolevate hoonete ümber ehitamisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi.

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

### **5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Tänavaaärne hoonestus peab olema esinduslik. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

Keelatud on rammvaiade kasutamine ehitamisel.

Kruntidele kavandatavate rajatiste asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusesse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad).

### **5.10 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringualal moodustatavad krundid moodustavad terviklikult funktsioneeriva kompleksi.

Seetõttu on kaks juurdepääsu ja planeeringuala sisene peamine liikumistee ühiskasutuses ja sellele seatakse krundi jagamisel vaba juurdepääsu tagav vastastikune servituut.

Samuti rajatakse mõned tehnovõrgud (nt side, sadeveetorustik, elektri maakaabel) planeeringualale nii, et selleks tuleb seada isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdaja kasuks või servituudid kinnistutele.

Tänava maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks ja isiklike kasutusõiguste alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

Kruntide sisesed servituutide ja isiklike kasutusõiguse alad on illustratiivselt kajastatud planeeringu maakasutuse ja kitsenduste *joonisel 6*.

Kõikide servituutide ja isiklike kasutusõiguste alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele.

### **5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

\* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

\* hoida maa-ala korras;

\* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

### **5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad Vasara tn 48 krundil tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

### **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Vasara tn 48 krundi jagamisele ja jagamisel tekkivatele kinnistutele olemasolevate honete laiendamisele ning uue hoone ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja laiendatavad hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide



kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik kohe hõivama tekitatud kahju.

Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringualale pos 3 hoone püstitamiseks koos tuleb pos 3 omanikul rajada kõnnitee planeeringuala ulatuses Vasara tänava äärde. Kõnnitee tuleb valmis ehitada hoone kasutusloa taotlemise ajaks.

## 6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Veevärk	09.02.2018	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	09.02.2018	T. Borsevitskaja	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
AS Tartu Keskkatlamaja	15.02.2018	Ü.Roose	Lisade kaust	
Telia Eesti AS	15.02.2018	A.Kask	Lisade kaust	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	.....	.....	Lisade kaust	-