

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus	4
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	4
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
4.4. Krundi ehitusõigus	7
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
4.8. Ehitistevahelised kujad	9
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	10
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.12. Servituutide vajaduse määramine	12
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
4.16. Planeeringu rakendamise võimalused	13
5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised	14
6. Kooskõlastuste kokkuvõte	14

Kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000	lk 16
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	lk 17
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 18
4. Planeeringu põhikaart, M 1: 500	lk 19
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 500	lk 20
6. Tehnovõrkude planeering, M 1: 500	lk 21
6a. Planeeringuala kontaktvööndi soojavõrk, M 1:2000	lk 22
7. Arhitektuurne eskiisprojekt	lk 23

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tartumaa Päästeteenistuse direktor Eeri Rebane. Detailplaneeringu tellija on Lõuna- Eesti Päästkeskus, juhataja Margo Klaos. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek laekus 07. 06. 2005. a., ettepaneku nr LÜ - 055 - 2005.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine tuletõrjedepoo hoonetekompleksi projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Kaunase pst 73A kinnistut. Planeeritava ala suurus on ca 2,4 ha. (Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud kaartide paremaks lugemiseks krundi piirilt naabermaaiüksuste territooriumile).

Planeeritava krundi omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on järgmised:

Kaunase pst 73A

- krundi omanik – Eesti Vabariik;
- krundi maakasutuse sihtotstarve – 100% riigikaitsemaa;
- krundi pindala – 13 798 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 07.06.2005.a;
- Kaunase pst 73A krundile kavandatava tuletõrjedepoo detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr DP LÜ - 055 - 2005, mis on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 12.07.2005. a. korraldusega nr 1100.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 25. jaanuari 1996.a korraldus nr 70 'Annemõisa- Jaama t.- Kaunase pst. vahelise ala hoonestuse eskiisi täpsustamine';
- Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrus nr 40 'Tartu linna ehitusmäärus';
- Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määrus nr 27 'Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine'.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Maamõõdukeskus poolt oktoobris 2005.a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 25k051).

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult Kaunase pst 73A maa- ala.

Andmed olemasoleva krundi kohta (krundi piirid vt kaardilt nr 2):

Kaunase pst 73A

- krundi omanik – Eesti Vabariik;
- krundi maakasutuse sihtotstarve – 100% riigikaitsemaa;
- krundi pindala – 13 798 m².

Krundiga piirnevate Kaunase pst ja Jaama tänavate maa-ala on reformimata riigimaa. Kõrvalasuvad krundid- läänes Jaama 205 krunt on ärimaa (muudetakse ühiskondlike hoonete maaks Jaama 205 krundi detailplaneeringuga) ning idas Annemõisa 1A krunt on ühiskondlike hoonete maa. Kaunase pst 73A planeeringuala maa-ala sisse jääv Kaunase pst 73T krunt on transpordimaa. Lõuna suunas asuv garaažiühistu krundi maa-ala on väikeelamumaa.

Planeeringuala on seotud kehtiva detailplaneeringuga- 'Annemõisa- Jaama t.- Kaunase pst. vahelise ala hoonestuse eskiisi täpsustamine' 25. jaanuari 1996. a korraldus nr 70.

Planeeringuala maapind langeb ühtlaselt Jaama tn poolt Kaunase pst suunas, maapinna kõrguste vahe planeeringualal on ca 5,5 m. Jaama tänava absoluutkõrgused jäävad ca 58.48 - 60.40 piiresse. Reljeef pakub mitmeid huvitavaid vaateid ja vaatekoridore, kuna langus suunab vaadet. Ala keskel asub paar kõrgendikku.



Foto 1. Vaade Jaama tänavalt planeeringualale

Praegusel hetkel on planeeritava ala väärtuseks täisehitamata territoorium. Ala kasutatakse aastaringselt aktiivselt rekreatsioonialana lähimbruses elavate inimeste poolt.

Tegemist on suhteliselt avatud alaga, mis on suures osas kaetud võsastikuga, moodustades kohati visuaalseid barjääre- liigendab maastikupilti. Esteetiline kujundus ja hooldus puudub, välja arvatud Jaama tn äärne pihlakaterida ning Jaama tn äärde istutatud noored männid ja lehised. Puudest on kõige

enam esindatud pajud, millele järgnevad kased ning üksikud noored männid ja lehised (vt. Foto 1).

Planeeritaval krundil tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) ühendus puudub.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsioon riigikaitsemaa.

Planeeritav ala paikneb Tartu linna idaosas, Annelinna elamurajoonis, Anne III mikrorajoonis.

Annelinn on projekteeritud 1969. - 1973. aastatel RPI Eesti Projekt poolt, autorid on arhitektid Mart Port ja Malle Meelak. Mikrorajoonide tehnilised projektid on koostatud RPI Eesti Projekt Tartu osakonnas, autorid on Ines Jaagus ja Helmi Sakkov.

Annelinnale on omane kaarjas kuju. Tähtsamad vaatesuunad avanevad piki tänavaid. Annelinn koosneb magistraal- ja põhitänavatest ning nende vahel asetsevatest hoonetegruppidest. Mainitud liikumisteede ristumiskohtadesse on koondunud ühiskondlikud hooned, nagu koolid, lasteaiad, bensiinijaamad, poed, saun, postkontor jne.

Linnaosa toimib puhtakujulise elamupiirkonnana koos infrastruktuuriga, planeeringualale lähedale jäävad hooned on enamasti viie- ja üheksakorruselised korterelamud. Planeeringuala piiravad hooned on ehitatud raudbetoonpaneelist, hoonetel on lamekatused.

Majad Annelinnas on paigutatud vabaplaneeringu põhimõttel. Asumi keskosa on suletud planeeringuga, kuna vaateid piiravad igast küljest teised majad. Asumi äärealal avanevad vaated avatud maastikule.

Ala planeerimisel tuleb arvestada kontaktvööndis olemasolevate hoonete kõrguse ja hoonestusstiiliga, mis ei tähenda seda, et planeeritav ala peab omama samasuguseid hooned. Planeeritav ala peab kokku sobituma kõrgete paneelmajade ja liigendatud maastikuga.

Juurdepääs planeeritavale krundile on Kaunase puiesteelt, Jaama tänavalt ning Annemõisa tänavalt. Autoga juurdepääs krundile antud hetkel puudub. Jaama tänaval ja Kaunase puiesteel on kahesuunalise liiklusega kaherealised asfaltkattega teed. Annemõisa tänaval on kahesuunalise liiklusega kruusatee.

Jalakäijate teed asuvad mõlemal pool Jaama tänavat ning on samuti asfaltkattega. Lähimad ülekäigu kohad asuvad Kaunase pst ja Jaama tn ristmikul ning Jaama tänaval ning on tähistatud (liiklusmärk pluss teekatte märgistus). Lähimad bussipeatused on Kaunase pst-1 ja Jaama tn-1.

Planeeritud liikluskorraldust vt kaardilt nr 3 ja nr 4.

Piirkonna koolid on Tartu Kivilinna Gümnaasium (Kaunase 70, 71) ja Tartu Annelinna Gümnaasium (Kaunase 68). Lähedamal asuvad lasteaiad on 'Kelluke' (Kaunase 69) ning 'Triinu ja Taavi' (Kaunase 67).

Lähim kultuuriasutus on EEKB KL Tartu Annelinna Kogudus (Annemõisa 8).

Lähim kaubanduskeskus on Kivilinna kaubanduskeskus (Jaama 173).

Kontaktvööndi kruntide struktuur erineb piirkonniti. Lääne- ja lõunapoole jäävate korruselamutega hoonestatud krundid on väiksemad, planeeritava ala vahetus läheduses asuvad sotsiaal- ja ärihoonetega hoonestatud krundid on märgatavalt ulatuslikumad.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on kajastatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil.

Anne III mikrorajoon kuulub olemasoleva kaugkütte piirkonda, antud krundil aga küttesüsteem

puudub. Tartu linna üldplaneeringuga on ka käesoleval krundil ette nähtud kaugküttesüsteem.

Antud hetkel Lõuna- Eesti Päästkeskuse käsutuses olevate kruntide Aleksandri 11 ja Kalevi 20A kasutus jääb endiseks.

Eelpool toodud analüüsist lähtuvalt on põhjendatud planeeringuga määratud ehitusõigus ja maakasutuse tingimused (vt kaart nr 4).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeering teeb ettepaneku krundipiiride muutmiseks.

Tabel 1. Olemasolev olukord

Aadress	Kaunase pst 73A
Krundi planeeringueelne pindala	13 798 m ²
Krundi planeeringueelne kasutamise sihtotstarve	009. Riigikaitsemaa (R)

Tabel 2. Planeeritud lahendus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Krundi planeeringujärgne pindala	11 023 m ²	2774 m ²	7000 m ²
Krundi planeeringujärgne kasutamise sihtotstarve	009. Riigikaitsemaa (R)	0051. Üldmaa (Üm)*	007. Transpordimaa (L)

*Põhikaardil antud krundi kasutus koerte jalutusplatsina on üks võimalikke krundi kasutuselevõtu võimalusi. Detailplaneeringuga ei seata kohustust nimetatud kasutuse realiseerimiseks.

4.4. Krundi ehitusõigus

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Krundi planeeritud suurus	11 023 m ²	2774 m ²	7000 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	009. Riigikaitsemaa(R)	0051. Üldmaa (Üm)	007. Transpordimaa(L)
Lubatud ehitise kasutamise otstarve	Tuletõrjedepoo, administratiivhoone, eriladu	-	Tänavad ja teed
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Kuni 3 hoonet	-	-

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Max 2700 m ² (Tuletõrjedepoo max 1500 m ² , administratiivhoone ala max 900 m ² , eriladu max 300 m ²)	-	-
Hoonete suurim/vähim lubatud kõrgus	Hoone põhimahus min abs kõrgus 66.00 ning max abs kõrgus 72.00	-	-

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist- kehtiva planeeringu järgi planeeritud juurdepääsutänavast ning planeeritud juurdepääsudest Jaama tänavalt. Lisaks on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustus) ja võimaliku parkimiskorraldusega. Planeeritud hoonestusalade sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jäävad põhja poolt Jaama tänav ning ida poolt Annemõisa tänav. Jaama tn ja Kaunase pst on kahe-suunalise liiklusega kaherealised asfaltkattega tänavad, Annemõisa tänaval on kahe-suunalise liiklusega kruusatee. Jaama tn sõidutee laius on ca 15 m, Kaunase pst sõidutee laius on ca 15 m. Jaama tn- 1 on ca 1,3 m ja ca 2 m laiused asfaltkattega kõnniteed. Planeeringuala äärset Jaama tn kõnniteed eraldab sõiduteest haljasriba, Krematooriumi äärset kõnniteed mitte. Kaunase pst- 1 on ca 3 m laiune asfaltkattega kõnnitee, mida eraldab sõiduteest haljasriba. Jaama tn ja Kaunase pst ristmikul on jalakäijate ülekäigu kohad tähistatud (liiklusmärk pluss teekatte märgistus). Samuti on tähistatud ülekäigukoht Jaama tn- 1 krematooriumi vastas.

Jaama tänav sõidutee laius säilib olemasoleva laiusena.

Uued juurdepääsuteed on planeeritud Jaama tänavalt. Kahte juurdepääsuteed nõuab planeeritava ala regionaalne tähtsus ning tihe väljasõit planeeritud depoost. Otsest jalakäijate juurdepääsu olemasolevast Jaama tn bussipeatusest planeeritud hooneni ei pea Lõuna- Eesti Päästkeskus vajalikuks.

Uus tänav on planeeritud kehtiva detailplaneeringu- 'Annemõisa- Jaama t.- Kaunase pst. vahelise ala hoonestuse eskiisi täpsustamine', 25.01.1996 [LV korraldus nr. 70](#) - järgselt.

Juurdepääsutee osas uuel tänavakoridoril on antud kaks liikluslahendust.

I etapina on ette nähtud planeeritud tegevusele vajalik osa- kaherealine, üks sissesõit ja üks väljasõit. Tänavakoridori üldlaius on 35,2 m, sõidutee osa on planeeritud 8 m laiusena, kõnnitee planeeritava krundi poolses sõidutee ääres on ette nähtud 3 m laiustena. Sõidutee on planeeritud ääristada samal pool teed lehtpuureaga, sõidutee ja kõnnitee vahelise haljasvööndi laius on ette nähtud 4 m laiusena. Kuna planeeritavad juurdepääsuteed ristuvad kõnniteedega, siis on liiklusohutuse tagamiseks planeeritud ülekäigurajad.

II etapina on ette nähtud tänavamaa neljarealine terviklahendus, kaks sissesõitu ja kaks väljasõitu. Sõidutee osa on planeeritud 16 m laiusena, kõnniteed mõlemal pool sõiduteed on ette nähtud 3 m laiustena. Sõidutee on planeeritud ääristada lehtpuualleega, sõidutee ja kõnnitee vahelise haljasvööndi laius on ette nähtud 4 m laiusena.

Planeeritud tänavate ristprofiilid vt kaardilt nr 4.

Kruntide välised teed on planeeritud asfaltkattega. Kruntide siseste teede ja parkimisalade kateteks võib

kasutada asfalti ja betoonkivikatet.

Planeeritava tänava kõrgusarvud ja tänavaelementide kalded täpsustatakse teeprojektiga.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimiskohtade arvu planeerimisel on lähtutud parkimismormatiivist linna äärelinna vööndi kohta (Äärelinna vööndi puhul on parkimismormatiiv vähim lubatud väärtus, mida on lubatud suurendada). Vajalike parkimiskohtade arvu arvutamise aluseks on võetud ligikaudne korruste suletud brutopindade summa. Aluseks on võetud koefitsent 1/50- uue, suure külastajate arvuga asutuse kohta. Parkimiskohti on ette nähtud 70, sealhulgas on administratiivhoone esisele parkimisalale ette nähtud kolm invaparkimiskohta.

Päästeteenistuse hoonetele vajalike parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks võetud ka asutuse regionaalne tähtsus.

Parkimisalana on vajadusel lubatud kasutada ka kõvakattega võistlusrada.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kaunase pst 73A krunt on haljastatud, ala katab rohttaimestik, kõrghaljastuse osakaal on suhteliselt suur.

Likvideerimisele kuulub puudegrupp, mis jääb projekteerimisel planeeritud hoonete, parkimisala ning planeeritud kõnniteede alla ja vahetusse lähedusse. Juurdepääsude planeerimise tõttu Jaama tänavalt on ette nähtud kahe pihlaka ümberistutamine samale puudereale. Perspektiivsele kõnniteele jäävad puud on ette nähtud ümber istutada pos 2 krundile. Säilitatava, likvideeritava, ümberistutatava, vajadusel ümberistutatava ja likvideeritava ning planeeritava kõrghaljastuse asukohad vt kaardilt nr 4.

Uude tänavakoridori on planeeritud lehtpuuallee (nt hobukastan). Allee äärde on planeeritud asfaltkattega jalakäijateteed.

Krundisene jalakäijate liikumisala on planeeritud katta betoonkivikattega. (Katte valikul lähtuda põhimõttest, et juurdepääsutee ja parkimisala kate peavad olema sadevett läbilaskvad).

Krundi piirile on planeeritud piirdeaed. Piirdeaiaks on planeeritud võrkaed, max kõrgusega 1,5 m. Võrkaeda võib perspektiivse tänavamaa poolsest krundi küljest dubleerida hekiga. Läbipaistmatud piirded on keelatud. Samuti on keelatud piirded Jaama tänava poolsele krundi osale.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Planeeritavate hoonete min tulepüsisivusklass on TP-2.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Üldosa

Tehnovõrkude planeerimisel oli aluseks planeeritud hoonestus ja nende tehnilised näitajad.

Jaama tänaval ning lähipiirkonnas paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- kanalisatsioonitrassid Kaunase pst 73 ja 73T kruntidel,
- veetorustik Jaama tänaval ning Kaunase pst 73 ja 73T kruntidel,

- soojatorustik Kaunase pst 73T ning 73A kruntidel,
- sidekaabel Jaama tänaval,
- elektri õhuliin – madalpingeliin ja kõrgpingeliin Jaama tänaval ning Kaunase pst 73T krundil,
- drenaažitorustik Kaunase pst 73, 73T ning 73A kruntidel,
- gaasitrass Jaama tänaval ning Kaunase pst 73T krundil.

Nimetatud olemasolevate võrkudega on arvestatud käesolevas töös.

Sademevee kanaliseerimine ja дренаaz

Olemasolev olukord

Antud hetkel puudub planeeritaval alal lahkvoolne kanalisatsioon.

Planeeritud lahendus

Sademeveetorustiku eesvooluks on ette nähtud Kaunase pst sademeveetorustik DN 500. Sademeveetorustik on planeeritud Kaunase pst 73T perspektiivsele tänavaalale Kaunase pst- st kuni kinnistuni Kaunase pst 73A. Parkla sademevee puhastamiseks on krundile planeeritud õlipüüdur.

Olmereovete kanaliseerimine

Olemasolev olukord

Kinnistu lähipiirkonnas puudub linnatänaval asuv olmekanaliseerimistorustik. Lähim olmekanaliseerimine saab alguse Kaunase pst 73 kinnistult ning kulgeb läbi kruntide Anne jalakäijate kiire suunas.

Planeeritud lahendus

Ühendus on planeeritud ülalkirjeldatud kinnistutel paikneva kanalisatsioonitoruga DN300 perspektiivsel tänavaalal (Kaunase pst 73T kinnistul). Torustik on planeeritud piki planeeritavat tänavat Jaama tänavas suunas ühenduskohast kuni Kaunase pst 73A kinnistuni. Hoonele on planeeritud ühendus tänavatorustikust.

Veevarustus

Olemasolev olukord

Veetorustik kulgeb käesoleval ajal piki Kaunase pst 73A krundi serva ning läbib seda osaliselt, suundudes Kaunase pst 73 krundile.

Planeeritud lahendus

Olemasolev Kaunase pst 73 veetorustik Kaunase pst 73T teekoridoril on ette nähtud likvideerida ning samale tänavakoridori planeeritud uus veetorustik. Tänavakoridori veetorustikust on planeeritud planeeritava tuletõrjedepoo veeühendus.

Olemasolevale torustiku osale, mis läbib Kaunase 73A krundi serva, on ette nähtud seada servituut.

Soojavarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas, antud hetkel küttesüsteem puudub.

Planeeritud lahendus

Soojuskanal on ülekuumendatud vesi. Soojuskoormused täpsustada projekti käigus. Soojusvõrgu ühenduskoht on olemasolev soojustorustiku kamber 10K-28/6. Soojustorustik lõigus 10K-28/4 kuni 10K-28/5 on planeeritud perspektiivsele tänavas maa- alale. Jaama 205 krundi detailplaneeringuga ette nähtud soojatorustikule, mis läbib Kaunase pst 73A krundi, on seatud servituut Jaama 205 krundi

omaniku kasuks. Servituut on seatud ka Kaunase pst 73A krundil asuvale olemasolevale soojatorustikule (positsioonil 2) vastava võrgu haldaja kasuks.

Soojusandja parameetrid on: arvutuslik temperatuurigraafik 110/55°C; $T_{1min.}=65^{\circ}C$ tuleb võtta aluseks sooja vee arvutamisel. Maksimaalne rõhk soojusvõrgus 16 bar katsetuse ajal. Rõhkude vahe kõikumise piirid primaarpoole sisendil 4,5 – 0,8 bar.

Torustik projekteerida vastavalt eelisoleeritud maa-aluse seotud torusüsteemina vastavalt: eelisoleeritud torude standard EVS-EN 253, eelisoleeritud liitmike standard EVS-EN 448, eelisoleeritud ventiilide standard EVS-EN 488, eelisoleeritud liidete standard EVS-EN 489.

Torustik projekteerida vastavalt torustiku rõhuklassile PN 16 ja sisseehitatud signaalsüsteemiga. Torustiku liited projekteerida vahtpolüuretaan koorikuga ja topelt hüdroisolatsiooniga või keevisliidetega paigaldatav jätkuhülss isoleerida vahtpolüuretaaniga (PUR).

Kaevik varustada dreanaazisüsteemiga. Soovitav on eelsoojendusega paigaldusviis. Soojuskoormuse ühendamiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole. Soojusvõrgu ehitamine peab toimuma AS Tartu Keskkatlamaja esindaja tehnilise järevalve all. Võrguettevõtja ja liituja soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse kokkuleppeliselt ning selle kohta vormistatakse piiriltusakt. Hoone soojusvarustuse tööprojekt ja hilisemad projekti muudatused, mis tehakse ehituse käigus kooskõlastada AS-ga Tartu Keskkatlamaja.

Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Jaama tänaval on elektrivarustus õhuliinidega.

Planeeritud lahendus

Objekti elektrivarustuseks on ette nähtud Jaama 205 ja Kaunase pst 73A kruntide piirile 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga. 0,4 kV transiitkapi toide on ette nähtud Mõisa alajaama 0,4 kV jaotla erinevatest seksioonidest maa- aluste kaablitega. Planeeritava objekti toide on ette nähtud maakaabliga liitumiskilbist objekti peakilpi. Transiitkapi asukoht on kooskõlastatud Jaama 205 krundi detailplaneeringuga. Kehtivas detailplaneeringus "Annemõisa- Jaama t.- Kaunase pst. vahelise ala hoonestuse eskiisi täpsustamine" ette nähtud perspektiivse tänavamaa valgustus lahendatakse teeprojekti käigus. Krundisisene palliväljaku valgustus lahendatakse eraldi projektiga.

Sidevarustus

Olemasolev olukord

Jaama tänava kõnnitee all paikneb sidekanalisatsioon.

Planeeritud lahendus

Planeeritud kinnistu on ette nähtud telefoniseerida. Kaablikanaliseerimine on ette nähtud Elioni Jaama tänava kaablikanaliseerimisest. Hoonesse projekteerida vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp ja vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sidesisevõrk projekteerida ja väljaehitada tellija vahenditest, kasutades CAT5 sidekaableid ja koaksiaalkaableid. Sisekaablid siduda eelnimetatud ühenduskohaga. Igale töö- ja teenindusruumile on ette nähtud ühendus: individuaalne andmesidekaabel (CAT5/CAT6) ja koaksiaalkaabel hoone andmesidejaotlast.

Optiline kaabel on ette nähtud kaablikanaliseerimisest alates Anne RSS- ist Tuletõrjedepoo hoonetesse Kaunase pst 73A.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks või immutataks oma krundi piires.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga esitatav hoonestuse arhitektuurne eskiislahendus on aluseks hoonete projekteerimisele.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Näitajad	Nõuded
Katusekalded	0 – 5 kraadi
Katusekatte materjalid	rullmaterjal, plekk
Välisviimistluse materjalid	krohv, betoon, klaas, metall; Lubatud on esinduslikud kvaliteetmaterjalid.
Lubatud korruselisus	kuni kolm korrust
+/- 0.00	Lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.
Lisatingimused	<u>Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.</u>

Planeeritud on õppetorn, max kõrgusega 14 m. Õppetorn on tuletõrjajatele-päästjatele hädavajalik igapäevaste õppuste, treeningute ning võistluste läbiviimisel.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku servituudi (isikliku kasutusõiguse) seadmiseks seoses olemasoleva tehnovõrgu paiknemisega krundil ning seoses varemplaneeritud tehnovõrguga. Servituudi seadmise vajadusega ala on fikseeritud planeeringu tehnovõrkude joonisel. Servituut Kaunase pst 73a krundil seoses varemplaneeritud soojatorustikuga on seatud Jaama 205 krundi omaniku kasuks, olemasoleva vee- ja soojatorustiku servituudid (positsioonil 2) on seatud vastava võrgu haldaja kasuks.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub linnakeskuste ja üldkasutatavate alade piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

1. Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelvalvest.
2. Üldkasutatava paiga kasutamise kohta eksisteerivad kindlad reeglid.
3. Krundile juurdepääsude arv on minimaalne ja juurdepääsud on otse tänavaalalt, mis võimaldab ülevaadet, kes kuhu liigub.
4. Sõidukite parkla on planeeritud hoone esisele hea nähtavusega alale.
5. Üldkasutatavatele paikadele juurdepääsu piiramine piirdeaia vahendab hirmu ja vägivallaaktide riski.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hoone juurde viiva sissepääsutee selge eristamine;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Tänava kaitsevööndi piirang on 10 m. (Tee projekteerimise normid ja nõuded. RTL 2000, 23, 303. p. 1.8.(15).

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

4.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on olemasolevale krundile ehitusõiguse määramine tuletõrjedepoo hoonetekompleksi projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Kaunase pst 73A krundi piires realiseerib detailplaneeringu krundi igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud arendaja vajalikud tehnovõrkude ühendused, ka kanalisatsiooni- ja sademeveetorustiku (koostöös tehnovõrkude valdajatega).

Kehtivas detailplaneeringus "Annemõisa- Jaama t.- Kaunase pst. vahelise ala hoonestuse eskiisi täpsustamine" ette nähtud perspektiivsele tänavamaale planeeritud juurdepääsutee ehitab välja Lõuna-Eesti Päästkeskus.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

- 5.1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;
- 5.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 4.1., M 1:500;
- 5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p. 4.2., M 1:2000;
- 5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p. 4.3.- 4.8. ja 4.10., 4.11., 4.13., M 1:500;
- 5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., ja 4.14., M 1:500;
- 5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;
- 5.7. Planeeringuala kontaktvööndi soojavõrk, M 1:2000;
- 5.8. Arhitektuurne eskiisprojekt.

6. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond	13.11.2006.a kooskõlastusleht nr 640	Juhataja asetäitja M. Raamat	I Kõide kaart nr 4 ja I Kõide lk 14a	Kooskõlastatud kooskõlastuslehe märkustega.
2	Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond	15.11.2006.a	Linnaarhitekt T.Sild	I Kõide kaart nr 4	
3	Lõuna- Eesti Päästkeskus	27.10.2006.a	Juhtivinspektor P. Kaitsa	I Kõide kaart nr 4	
4	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	14.08.2006.a	Juhtivspetsialist E. Kitsnik	I Kõide kaart nr 6	Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.
5	AS Tartu Keskkatlamaja	06.09.2006.a	Arendus- ja haldusinsener Ü. Roose	I Kõide kaart nr 6	Üle vaadatud.
6	Elion Ettevõtted AS	07.09.2006.a	Sideliiniinsener V. Lints	I Kõide kaart nr 6	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
7	AS Tartu Veevärk	12.09.2006.a	Arendusjuht P. Pindma	I Kõide kaart nr 6	Üle vaadatud.

KAARDID JA JOONISED