

TÖÖ NR A 12-03

Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud
ala detailplaneering

I KÖIDE SELETUSKIRI JA JOONISED

TELLIJA: Tartu Linnavalitsuse
linnaplaneerimise ja
maakorralduse osakond

PROJEKTI KOOSTAJA: Tinter-Projekt OÜ
Lastekodu 43
Tallinn

PROJEKTIJUHT: Peep Moorast

PLANEERIJA: Riina Lensment

Tallinn 2006

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Sissejuhatus	4
1.1. Planeeringu koostamise alus	4
1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud	5
1.5. Kirjavahetus	5
1.6. Planeeringu tellija andmed	5
1.7. Planeeringu koostaja andmed	5
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3.1. Planeeringuala skemaatiline asukoht Tartu linnas	7
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus	8
4.1. Supelranna ja kämpingu planeerimisest	12
5. Kruntide kitsendused ning arhitektuursed nõuded	12
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras	13
7. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord	15
8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	15
8.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon	15
8.2. Veevarustus	15
8.3. Tuletõrje veevarustus	16
8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus	16
8.5. Soojavarustus ja gaasivarustus	16
8.6. Sidevarustus	16
9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	17
10. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	18
11. Servituutide ja kasutusvalduste määramise vajadus	18
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	20
14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
15. Planeeringu rakendamise võimalused	20
16. Vajadus üldplaneeringu muutmiseks	21
17. Kooskõlastuste kokkuvõte	22

Tartu LMO kooskõlastus	23
Tartu AEO kooskõlastus	24
GRAAFILINE OSA	25
1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	26
2. Linnaehituslikud seosed M 1: 5000	27
3. Olemasolev olukord M 1:1000	28
4. Põhikaart M 1:1000	29
5. Põhikaart M 1:500	30
6. Maakasutus M 1:1000.....	31
7. Maakasutus M 1:500.....	32
8. Tehnovõrgud M 1:1000	33
9. Tehnovõrgud M 1:500	34
10. Kruntimine.....	35
11.1 Liiklus M 1:500	36
11.2 Liiklus M 1:500	37

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldusega 20.03.2003 nr. 886 kinnitatud lähteülesanne DP LÜ 32-2002.

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Puhke- ja spordikeskusele (s.h kämpingute maa-alale) vajaliku ruumilise ja funktsionaalse lahenduse leidmine;
- Fortuuna, Pikk ja Paju tänavate ning Emajõe vahelise ala ruumilis-funktsionaalse planeerimise ideevõistlusega haaratud alale detailplaneeringulise lahenduse andmine;
- Anne kanali supelranna piiritlemine.

Planeeritava ala pindala on ca 31ha.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

Fortuuna 36 (kinnistu nr: 36326) – omanik: Svetlana Sharapova; pindala: 546 m²; maakasutuse sihtotstarve: 55% ärimaa, 45% väikeelamumaa;

Fortuuna 36A – omanik: Tartu linn; pindala: 372 m²; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;

Fortuuna 38; Fortuuna 39 (kinnistu nr: 363) – omanik: Tartu linn; pindala: 860 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Fortuuna 40 (kinnistu nr: 38061) – omanik: Kvintett Kinnisvara OÜ; pindala: 2335 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Paju 1A (kinnistu nr: 37585) – omanik: OÜ Lion House; pindala: 1126 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Paju 2 (kinnistu nr: 3664) – omanik: Vello Haidak; pindala: 478 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Paju 3 (kinnistu nr: 28122) – omanik: AS Tartu Veevärk; pindala: 546 m²; maakasutuse sihtotstarve: 75% üldmaa; 25% tootmishoonete maa;

Pikk 55A – omanik: Tartu linn; pindala: 578 m²; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; **munitsipaliseeritav**

Pikk 57 – omanik: Tartu linn; pindala: 162 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Pikk 59 (kinnistu nr: 314) – omanik: Kvintett Kinnisvara OÜ; pindala: 789 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Pikk 61 (kinnistu nr: 46) – omanik: Viktor Tsõgankov; pindala: 313 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Pikk 63 – omanik: Tartu linn; pindala: 334 m²; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa;

Pikk 65 (kinnistu nr: 17068) – omanik: Tartu linn; pindala: planeeritava ala piires ca 28 ha (Pikk tn 65 kogupindala: 753878 m²); maakasutuse sihtotstarve: 75% üldmaa; 20% veekogude maa; 5% transpordimaa.

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavalikogu 06. oktoober 2005. a. määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalikogu 13. veebruari 2003. a. määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering;
- Tartu Anne kanali laiendamise eksperthinnang. AS Kobras. 2003;
- Fortuuna, Pikk ja Paju tänavate ning Emajõe vahelise ala ruumilis-funktsionaalse planeerimise ideevõistluse võidutöö `E-MOTION`;
- Tartu Puu tn jalakäigusilla ehitus üle Emajõe. Tehniline projekt AS K-Most. 1997;
- Puu ja Paju tn jalakäijate silla juurdepääsu projekt;
- Koostamisel olev Anne supelranna laienduse projekt OÜ Tinter Projekt.

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Tartu linna geotehniline kaart (AS GIB, 1998);
- Tartu linn Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud maa-ala geodeetiline alusplaan töö nr. 03G3795 AS K&H;
- OÜ Geoprojekt poolt koostatud maa-ala alusplaan mõõtkavas M 1:500 töö nr. Gpr 357/04 juuni 2004. a. (“Anne kanali põhja sügavuse mõõdistus”);
- Geoalus on aktualiseeritud koostaja poolt 20.01.2005.
- Kinnistute osa on aktualiseeritud koostaja poolt 20.03.2006.

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3
Tartu

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Tinter-Projekt OÜ
Lastekodu 43, Tallinn
Tel. / Faks: 6 678 088

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linnas, Emajõe vasakkaldal, Annelinna ja Ülejõe linnaosades. Planeeritavaks alaks on Anne kanali kesklinna poolse osa ümbrus, mida piiravad Emajõgi, Sõpruse sild, Pikk ja Fortuuna tänavad.

Anne kanal on suuruselt teine Tartu veekogu. Kanal on rajatud 1960. a-te II poolel. Eesmärgiks oli Emajõe lammi hüdrogeoloogiliste tingimuste parandamine Annelinna elurajooni rajamiseks. Kanal kavandati sõudevõistlusteks sobivana ja koos ümbritsevate haljasaladega ka Annelinna elanike vaba aja veetmise kohana.

Suviti on kanal linnaelanikele üheks enamkasutatavaks supluskohaks. Uue jalakäijate silla rajamisega on piirkond saanud otseühenduse kesklinnaga ja puhkeala igapäevaste kasutajate ring võimaluse laiendada.

Planeeritavale alale on juurdepääs peale jalakäijate silla veel Pikalt ja Fortuuna tänavalt. Pikk ja Fortuuna tn on seni kaherealised ja –suunalised kõnniteedega jaotustänavad. Pikale tänavale on tehtud laiendusprojekt. Tulevikus on Pikk tn 4-realine. Pikal tänaval liigub linna ühistransport.

Planeeritava ala kontaktvööndi hoonestus ja kruntide struktuur on eriilmeline. Vasakul pool Pikka tn, planeeritava ala ulatuses paikneb Annelinna korruselamute rajooni vanim osa, 1960. a-te lõpus ja 1970. aastail tüüpprojektide järgi rajatud peamiselt 5-korruseliste elamute ja mõne lasteasutusega kvartal. Planeeritava ala põhjatipu naabrusse jääb vanemate eramute, äri- ja väiketootmisettevõtete ning korruselamute segahoonestusala. Anne kanali ja Emajõe vaheline piirkond on hoonestuseta, loodusliku kõrg- ja madalhaljastusega kalda-ala.

Planeeritava ala väikeelamukruntidega osa on ühendatud linna veevärgi ja kanalisatsiooniga, olemas on elektri- ja sidevarustus.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala põhiosa moodustab Anne kanal ja selle ümbrus. Anne kanali loode- ja kirdekaldale on rajatud ca 8 m lai liivarand. Paigaldatud on riietuskabiinid, pingid ja laste mänguvahendid.

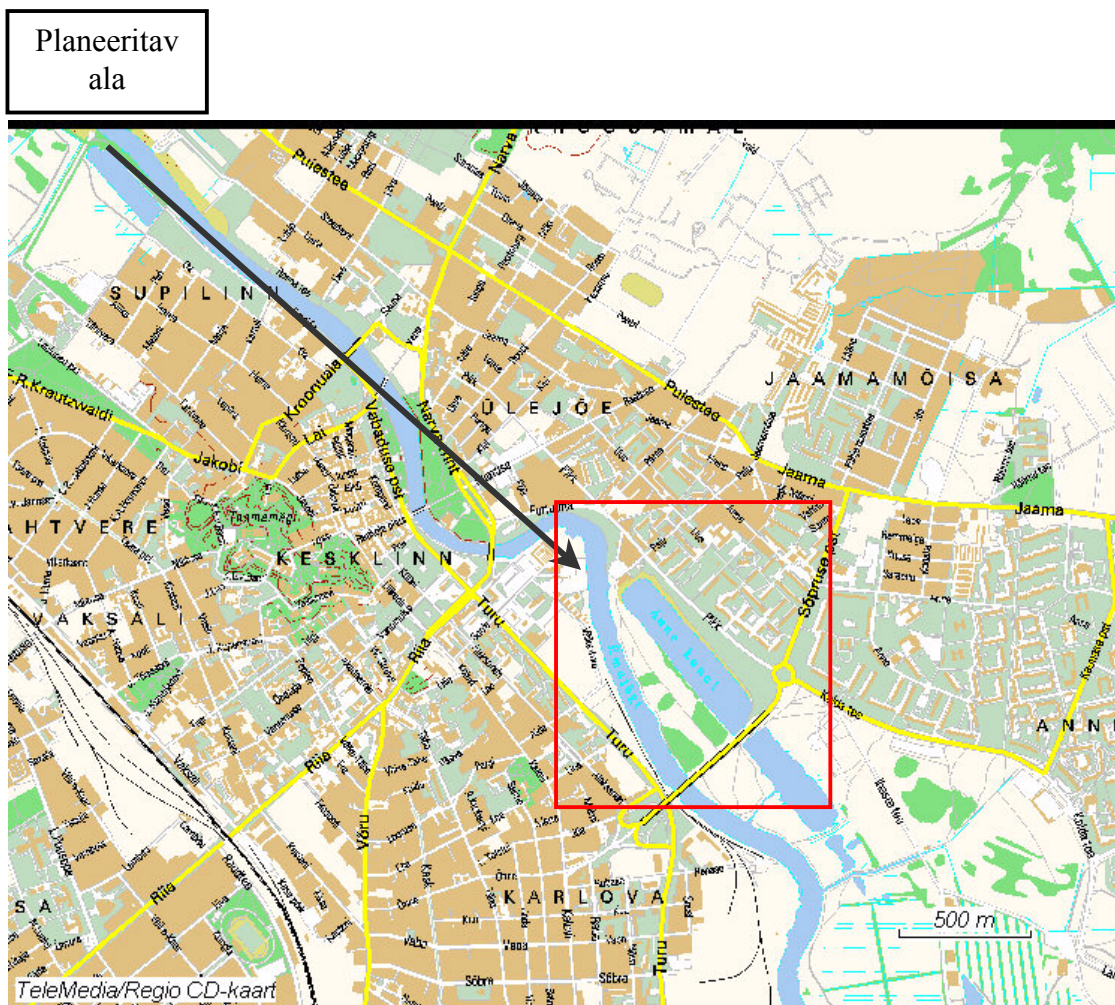
Planeeritava ala põhjatipus on väike eramutega kvartal. Hooned on puidust 1-2-korruselised. Hoonete seisukord on rahuldav. Omanikud on alustanud hoonete renoveerimist. Kruntidel on viljapuu- ja marjaaiad, kõrvalhooned.

Planeeritavale alale jääb uue jalakäijate silla algus ja juurdepääsutee ning Paju tn. ots. Haljastus on Anne kanali Annelinna poolisel küljel ja supelranna piirkonnas korrapäraselt hooldatav, muru ja puu- ning põõsagruppidega. Liikidest on enam esindatud harilik tamm, arukask, sirel, kontpuu ja tuhkpuu. Anne kanali ja Emajõe vaheline ala on looduslikuma ilmega, aeg-ajalt hooldatav puu- ja põõsagruppidega rohumaal, kuhu on istutatud harilikku tamme. Sõpruse silla juures omandab ala loodusliku metsaala ilme.

Planeeritava ala Fortuuna tn. poolne osa on korrapäraselt hooldatav, jalakäijate teedega Emajõeäärne haljasala.

Joonisel nr 3, Olemasolev olukord, on antud planeeritavale alale jäävate kruntide piirid, olemasolev hoonestus, taimkate ja andmed kruntide kohta.

3.1. Planeeringuala skemaatiline asukoht Tartu linnas



4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Tabel 1 Kruntide info, ehitusõigus ja arhitektuuri ning muud nõuded

Krundi info			Ehitusõigus				Arhitektuurinõuded	
Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve ja ehitise kasutusotstarve	Hoonete arv krundil	Hoonete alune pind m ²	Hoonete suurim lubatud kõrgus m	Maksim. korruselisus	Arhitektuuri ja muud nõuded
1	Pikk 63	334	Üh- ühiskondlike hoonete maa 25%, Üm – üldmaa 75%, (24124 Supelrannarajatis)	1	87	5	1	-
2	Paju 3	546	Ä-ärimaa (12131 Restoran, 12132 Kohvik, baar või söökla)	1	140	8	2	Kinnistule võib rajada ühe 2 korruselise hoone, absoluutkõrgusega 42,5 meetrit, hoone +0.00 on 34,5m , välisviimistluse materjaliks on lubatud klaas, ehitusalune pindala on 200m ² , katusekalle 0-10 kraadi, tulepüsivusklass täpsustatakse projekteerimisega. Hoone parima lahenduse saamiseks korraldada arhitektuurikonkurss; konkursi tingimused ja komisjoni koosseis kooskõlastada Tartu LV AEO arhitektuuri- ja linnakujundus-teenistusega; komisjoni peab olema kaasatud vähemalt üks AEO arhitekt.
3	-	3721	Ä - ärimaa (12111 Hotell,	1	1-3k	1-3k/	15	tulepüsivus klass TP1;

			12131 Restoran, 12132 Kohvik, baar või söökla, 12114 Sanatooriumi majutushoone, pansionaat, mis ei kuulu haiglate ja muude ravihoonete gruppi, 12205 Konverentsihoone, 12203 Administratiivhoone, 12312 Kauplus, mis ei ole toidukauplus, 12331 Ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun, 12614 Tantsusaal, diskoteek, kasiino, 12652 Spordihall, võimla (puuduvad kohad pealtvaatajatele))		3000 4- 15k 550	12 1- 15k/ 55		<p>Suurim ehitusalune pindala 1–3 korrusele 3000m²; 4-15 korrus 22% ehitusalusest pind kuni 550 m². Kinnistutel Fortuuna 40; Fortuuna 38,39; Fortuuna 36a; Pikk 59; Paju 2; Pikk 61; Fortuuna 36; Pikk 57 ei ole lubatud uute ehitiste püstitamine. Lubatud on olemasolevate ehitiste ja rajatiste rekonstrueerimine ja parendamine.</p> <p>Maapinnale mittetoetuvad terrassid ja rõdud võivad ulatuda hoonestusalast väljapoole. Hoone tehniliste ruumide mahud ei tohi ületada planeeringus ettenähtud kõrgusi ja kommunikatsioonide väljaviigud ei tohi domineerida arhitektuurses lahenduses. Hoone peab olema Suur-Emajõe poolset küljelt mahuliselt liigendatud;</p> <p>projekteerimisel tuleb tagada lahendus, kus uus hoonemaht arvestaks kruntide Pikk 68, 70, 76 ja 80 senist kasutust. Arhitektuurivõistluse võidutöö väljaselgitamise üheks nõudeks on sätestada mõju suuruse määramine eelpoolnimetatud kruntide piisavale loomulikule valgustusele ja aeratsioonile.</p> <p>Hoone parima lahenduse saamiseks korraldada arhitektuurikonkurss; konkursi tingimused ja komisjoni koosseis kooskõlastada Tartu LV AEO arhitektuuri- ja linnakujundusteenistusega; komisjoni peab olema kaasatud vähemalt üks AEO arhitekt.</p> <p>Mahu kõrgus on 55 m/ 15 korrust/89,5 m üle mere pinna, hoone 1-3 korruselise põhimahu maksimaalne kõrgus on 46,5m üle mere pinna, hoone +0.00 on 34,5m,</p>
4	-	320	Ä - ärimaa (12131 Restoran,	1	112	4	1	Lubatud rajada ajutine ehitise, suvekohvik.

			12132 Kohvik, baar või söökla)					
5	-	7490	Üm - üldmaa L-transpordimaa (21121 Tänav, 21124 Jalgtee, 21125 Jalgrattatee, 24212 Haljastus või heakorrastus)	1	-	-	-	-
6	-	8797	Üm - üldmaa (21124 Jalgtee, 21125 Jalgrattatee, 24212 Haljastus või heakorrastus)	-	-	-	-	-
7	-	687884	Üm - üldmaa (24124 Supelrannarajatis, (21124 Jalgtee, 21125 Jalgrattatee, 24212 Haljastus või heakorrastus)	-	-	-	-	Lubada võib ajutiste ehituste ehitamist vastavalt Tartu Linna ehitusmäärusele
8	-	32547	Üm – üldmaa 95% L- transpordimaa 5% (24124 Supelrannarajatis, 21121 Tänav, 21124 Jalgtee, 21125 Jalgrattatee, 24212 Haljastus või heakorrastus)	-	-	-	-	-
9	-	108817	V-veekogudemaa (-)	-	-	-	-	-
10	-	29430	L – transpordimaa 40%, T- tootmismaa 40%, Ä - ärimaa 20%(21511 Sadama kai, 21519 Muu sadama juurde kuuluv rajatis, 12113 Külalistemaja,	10	3062	7	2	Suurim ehitusalune pindala 1500m ² , tulepüsivus klass TP3, kämpingu paiknemine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus, vertikaalplaneerimine lahendada projektiga, säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust.

			12121 Puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, 12131 Restoran, 12132 Kohvik, baar või söökla, 24223 Laoplatz või laoväljak)					
11	-	23906	L - transpordimaa (21121 Tänav, 21124 Jalgtee, 21125 Jalgrattatee, 24212 Haljastus või heakorrastus)	-	-	-	-	-
12	-	1648	L - transpordimaa (21121 Tänav, 21124 Jalgtee, 21125 Jalgrattatee, 24212 Haljastus või heakorrastus)	-	-	-	-	-
13	-	30	T-tootmismaa (22246 6–35 kV alajaam ja jaotusseade)	1	25	4	1	Alajaama lähimbrus haljastada

4.1. Supelranna ja kämpingu planeerimisest

Supelranna planeerimisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 25.07.2000. a määrusest nr 247 ``Tervisekaitse nõuded supelannale ja suplusveele``.

Planeeringus on täidetud järgmised supelrandadele esitatavad nõuded:

- Supelranna kasutajale peab olema tagatud ohutu juurdepääs supelranda.
- Planeeritud supelranna laiendus vastab lisaks veel järgmistele nõuetele:
- Toitlustus-, kaubandus-, teenindusehitised, käimlad peavad asuma vähemalt 100m kaugusel veepiirist.
- Autode parkimisplats peab asuma vähemalt 50m kaugusel supelranna puhkealast, kuid mitte lähemal kui 100m veepiirist.
- Ujumisalade ulatus ja kalded ning teised täpsemad tingimused täpsustatakse projektide mahus.

Kämpingu maa-ala planeerimisel on lähtutud majandusministri 20. veebruari 2001. a määrusest nr 9 ``Majutusettevõtetele esitatavad kohustuslikud nõuded ja majutusettevõtte tunnustamise kord``

Planeeringus on täidetud järgmised kämpingule esitatavad nõuded:

- Telkimisplatsi kaugus peab olema üldkasutatavatest ehitistest 10m, käimlast 15m ja teedest 50m.

5. Kruntide kitsendused ning arhitektuursed nõuded

Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Välisviimistlusmaterjalid | <p>kivi, krohvipind, kvaliteetsed metallimaterjalid, klaas, puit</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Keelatud välisviimistlusmaterjalid | <p>plast- ja imiteerivad materjalid</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Paadisildade, supelrandade, ujumis, puhkekohtade inventari materjal | <p>kvaliteetmaterjalid</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Fassaad | <p>Hooned peavad olema võrdselt vaadeldavad igast küljest</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Hoonete tulepüsivusklass | <p>minimaalne TP3</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Katusekalle, katusetüüp | <p>0 ... 30 kraadi, lame- või kalletega katus, täpsustatakse projekteerimise käigus</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> • Piirete tüübid ja kõrgus | <p>piirded on ette nähtud krundile Pos 10, piirete kõrgus ei tohi ületada 2 m, piirded peavad olema läbipaistvad, kasutada koos hekiga</p> |

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras

Muudetud on olemasolevate sõiduteede laiusi, lisatud on parkimisplatse, jalakäijate- ja jalgrattateid. Fortuuna tn. lõpp on planeeritud ühesuunalisena.

Pikk tn on välja joonistatud 4-realisena, Anne kanali poolsele küljele on ette nähtud 3,5m lai jalakäijate- ja jalgrattatee. Foorjuhtimisega ristmik on Pika tn ja Paju tänava ristumine. Lisaks on planeeritud 3 jalakäijate ülekäiku foorjuhtimisega Pikale tänavale. Ülekäigukohtade foorjuhtimisega varustamine tuleb teostada kui Pika tänava aastane liiklussagedus ületab 500 autot/tunnis (EVS 843:2003). Pikk tänava väljaehitamine Paju ja Pärna tn vahelises lõigus on planeeritud kaheetapilisena (vt joonis Liiklus). Foorid ehitatakse Pikk tänava laiendamisel.

Jalakäijate liiklussagedus on aastaringselt suur Turu sillale pääsu piirkonnas. Rekreatsiooni perioodil suureneb planeeritaval alal jalgsi liiklejate arv veelgi. Pärna tänava ja Fortuuna tänava vahele on planeeritud bussipeatus. Planeeritud jalakäijate teed on 2-4m laiad, jalakäijate- ja jalgrattateed 2,5 - 3,5m.

Parkimine on lahendatud kruntidel Pos nr 2, 3 ja 5 krundisiseselt. Krundil Pos 3 on ette nähtud parkimiskorras hoonestusala siseselt. Üldmaa kruntide Pos nr 1, 6, 7, 8 parkimisvajadused rahuldavad kruntidele Pos nr 5 ja 8 planeeritud parklad. Krundile Pos nr 5 on planeeritud ka jalgrattaparkla. Lisaks on Pika (Pos 11) tänava äär kasutusel rekreatsiooni perioodil supelranna parklana parkimiskohtade arvuga ca. 100 sõiduautole.

Planeeritud parklatele ja juurdepääsuteedele ning jalgratta- ja rulluisuteedele on ette nähtud asfaltkate.

Parkimine, liiklusskeemid ja teede laiused planeeritaval alal on näidatud põhikaardil. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldkeskuseala.

Paatide sildumisalale ja kämpingualasse viiv jalakäijate- ja jalgrattatee projekteerida 1% üleujutustõenäosusega. Ratta ja rulluisutee projekteerida Sõpruse silla juues kõrgemale olemasolevast maapinnast.

Tabel 4 Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus EVS 843:2003)

Pos nr	Krundi aadress/hoone kasutussihtotstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Pikk 63/ühiskondlik hoone	1/300m ² (linnakeskus)	87/300=1	0 (parkimiseks kasutada üldkasutatavat parklat)
2	Paju 3/ärihoone	1/140m ² (linnakeskus)	280/140=2	6
3	Puudub /ärihoone	1/140m ² (linnakeskus)	15600/140=111	60
Kui soovitakse parkimiskohtade arvu suurendada tuleb need lahendada hoonestusala sees keldrikorrusel või muudel korrustel				
4	Puudub/ Planeeritud suvekohvik	1/500m ² (linnakeskus)	1	0(parkimiseks kasutada üldkasutatavat parklat)
5	Puudub/ Transpordimaa	-	-	23+20+9+9+6=67
6	Puudub/ Ühiskondlik maa	-	-	0
7	Puudub/ Supelrand	Arvestuslik mahutavus 4000in	4000/4=500	0
8	Puudub/ Ühiskondlik maa, transpordimaa	-	-	100
9	Puudub/ Veekogu	-	-	0
10	Puudub/Sildumisala, kämping	1 parkimiskoht/2 paadikohale (äärelinn), 1/100m ² (äärelinn)	86/2=43 + 3062/100=74	43+12+14+4=73
11	Puudub/ transpordimaa	-	-	100 (rekreatsiooni-perioodil, ühel sõidureal)
12	Puudub/ transpordimaa	-	-	0
13	Puudub/ tootmismaa	-	-	0
Planeeritud maa-alal kokku				306 sõiduautot+4 bussi (lisaks 100 kohta ajutiselt rekreatsiooni-perioodil)

7. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord

Planeeritava alal on lubatud likvideerida kõrghaljastust seoses teede, parklate ja planeeritavate hoonete rajamisega, tehes asendusistutusi krundil. Pikk tn äärne põõsasrida on ette nähtud pärast tänava laiendamist taastada. Planeeringu põhikaardil 4.9. on määratud Anne kanali ja Emajõe vahelisel alal maa-alade tõstmise maksimaalne ulatus. Vertikaalplaneerimine täpsustada edasise projekteerimisega. Tõstmise ulatus on kuni 3,5 meetrit olemasolevast maapinnast. Vertikaalplaneerimise täpne ulatus ja piirkonnad täpsustatakse haljastusprojektiga. Maapinna täitmisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastusega. Haljastus säilitada maksimaalselt. Projekteerimise käigus viia läbi haljastuse dendroloogiline hindamine. Projektis kavandada likvideeritava haljastuse asendusistutused. Uusistutusi mitte kavandada lähemale tehnovõrkudele kui 2 m. Istutusosaladel täpsustada istutus eraldi projekti käigus.

Maapinda tõstmisega on kujundatud atraktiivne ja rekreatsioonivõimalusi pakkuv maastik. Istutustena kasutada aktsentliike, mis ilmestavad maastikku.

Sildumisrajatiste projekteerimisel planeeringuga määratud hoonestusalasse tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Uued istutusosalad on välja toodud põhikaardil.

Olemasolevate tänavate ja ristmike kõrgusarve käesoleva planeeringuga ei muudeta.

8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Tehnovõrkude projekteerimiseks taodelda täiendavad tehnilised tingimused trassivaldajatel. Tehnovõrkude projekteerimisel mitte kavandada trasse olemasolevatele puudele lähemale kui 2m.

8.1. Sademetevesi ja kanalisatsioon

Tänavatelt kogutav sademetevesi juhitakse läbi olemasolevate trasside ja õlipüüniste Emajõkke. Anne kanalisasse ei tohi juhtida tänavatelt kokku kogutavat sadevett. Kõikidel uutel parklatel suurema parkimiskohtade arvuga kui 5 tuleb sadekanalisatsiooni lahendada läbi õlipüünise.

Kanalisatsioonivarustuses kasutatakse olemasolevaid trasse. Planeeritud kämpinguala ja sildumisala kanalisatsioonivarustus lahendatakse pumpamise kaudu olemasolevatesse torustikesse.

Hoonete kanalisatsioon tuleb projekteerida tagasivooluklappidega.

8.2. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse Pika tänava veetorustikust. Ühenduskohtadena kasutatakse olemasolevaid veetrassi sõlmi.

Reservis olev veetrass Pika tänava ja Turu tänava vahel tuleb rekonstrueerida ning kasutusele võtta. Antud trassist lahendatakse sildumisala ja kámpinguala veevarustus.

8.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud lábi olemasolevate kaevhüdrantide Pika tänava áares, lisaks on veevõtt Anne kanalist kámpingule ja avalik veevõtukoht Emajõest peale sildumisala. Veevõtu koht lahendada vastavalt normidele, tagada aastaringne tuletõrje vee káttesaamine. Korterelamu tuletõrjeveevarustus tuleb lahendada edasise projekteerimisega hoone siseselt.

8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud lábi olemasolevate kaabelliinide ja uute kaabelliinide. Uus alajaam on planeeritud Pika tänava áarde. Planeeritud koguvõimsus on kokku 1400 A.

Sildumisala ja kámpingualale on planeeritud kõrgepingetoide planeeritavast alajaamast ning trafopunkt.

Anne kanalit ületav kõrgepingeliin teisaldatakse tulevikus. Kõrgepingeliini teisaldamisega kaovad piirangud ala kasutamiseks.

Anne kanalit ümbritsev jalgrattatee valgustatakse täies ulatuses kõnnitee valgustitega. Valgustite tüüp ja lõplik kõrgus määratakse projektiga. Anne kanali supelranna laienduse osas püstitatakse 4 kõrget projekteerimiseks kanali valgustamiseks talvisel ajal.

8.5. Soojavarustus ja gaasivarustus

Hoonete kütmise aluseks on kehtiv Tartu linna üldplaneering. Soojavarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja poolt esitatud tehnilised tingimused 20.nov.2003.a.

Soojusvõrgu ühenduskohaks on Pika tänava soojatorustik. Positsiooni 10 soojavarustus lahendatakse lokaalküttel (elekter, puit, õli).

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on AS Eesti Gaas poolt väljastatud tehnilised tingimused 2003-12-01 nr. 206. **Gaasil põhinevat keskkütet ei ole lubatud rajada.**

Gaasivarustus on lahendatud algusega Fortuuna ja Pärna tn. ristmikul asuvast B kategooria gaasitorustikust.

8.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 2622167.

Kokku on planeeritud abonomentide võimsuseks 350 uut abonementi. Trassid on lahendatud Raatuse 84a ja Uus tn 61 RSS krossidest. Tehnovõrgu liitumispunkt jääb kinnistu piirile.

Tabel 5
Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trassid	Planeeringuga kavandatud (orienteeruv pikkus meetrites)
Side	900
Elekter	2500
Sadekanalisatsioon	180
Kanalisatsioon	255
Sh. surve	800
Vesi	1500
Gaasivarustus	180
Välisvalgustus	2500
Soojavarustus	320

9. Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamine tuleb läbi viia objektidele kui need toovad kaasa Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (RTI, 24.03.2005, 15, 87) alusel olulise keskkonnamõju.

Krundi vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee valgumine restkaevudesse, sealt läbi olemasolevate lokaalsete mudaõlipüüniste juhitakse vesi ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Sildumisala sadeveed juhitakse läbi õlipüüniste Emajõkke.

Lahendada eraldi projektiga Anne kanali väljavool.

Põhikaardil on näidatud maksimaalsed täitmise ulatused olemasolevast maapinnast kanali ja jõe vahelisele alale. Täitmise ulatus ja lõplik kuju täpsustada haljastusprojektiga.

Planeeritavale pumplale kehtib sanitaarkaitsetsoon 10m. Kaitsetsoon on välja toodud trassijoonisel.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Tartu linna jäätmehoolduseeskiri (Tartu Linnavolikogu 29.06.2000. a. määrus nr. 31, muudetud Tartu Linnavolikogu 01.03.2001. a. määrusega nr. 59). Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Alal rakendada jäätmete sorteeritud kogumist.

10. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeringuga tehakse ettepanek Emajõe kallasraja ümberviimiseks planeeritavast sildumisala vööndist 420 meetri ulatuses.

11. Servituutide ja kasutusvalduste määramise vajadus

Käesolevas planeeringus on määratud servituudid ja/või kasutusvaldused järgmistele objektidele.

Tabel 6

Kinnistu positsioon	Objekt	Pikkus/ m	Subjekt
POS 1	-	-	-
POS 2	Läbipääsu servituut	546 (pindala m ²)	-
POS 4	Läbipääsu servituut	320 (pindala m ²)	-
POS 5	Elektrikaablid	75	AS Eesti Energia jaotusvõrk (Tänavavalgustuskilpi)
	Elektriliinid	120	AS Eesti Energia jaotusvõrk (Paju tn 1a)
	Sidetrass	90	Elion Ettevõtted AS
	Vetrass	40	AS Tartu Veevärk
	Kanaliseatsioonitrass	475	AS Tartu Veevärk
	Kanaliseatsioonitrass		Pos 10
	Juurdepääsu-servituut	25 (pindala m ²)	Pos 7
	Juurdepääsu-servituut	120 (pindala m ²)	Paju tn 1a
	Soojatrass	40	AS Tartu Keskkatlamaja
	Soojatrass	5	Pos 4
	Gaas	16	AS Eesti Gaas
POS 6	Elektrikaablid	43	AS Eesti Energia jaotusvõrk
	Sidetrass	25	Pos 4
	Vetrass	25	Pos 4

	Kanalisatsioonitrass	25	Pos 4
	Kanalisatsioonitrass	65	AS Tartu Veevärk
	Juurdepääsu-servituut	30 (pindala m ²)	Pos 4
	Soojatrass	25	Pos 4
	Soojatrass	25	AS Tartu Keskkatlamaja
POS 7	Elektrikaablid	2500	AS Eesti Energia jaotusvõrk
	Kõrgepinge liin	560	AS Eesti Energia põhivõrk
	Soojatrass	50	AS Tartu Keskkatlamaja
	Sideatrass	30	Elion Ettevõtted AS
	Veeatrass	45	AS Tartu Veevärk
	Drenaaž	30	AS Tartu Veevärk
POS 8	Juurdepääsuservituut	730 (pindala m ²)	Pos 9
	Juurdepääsuservituut	730 (pindala m ²)	Pos 10
	Kanalisatsioonitrass	730	Pos 10
	Kanalisatsioonitrass	45	AS Tartu Veevärk
	Elektritrass	500	Pos 10
POS 9	Kõrgepinge liin	20	AS Eesti Energia põhivõrk
POS 10	Kõrgepinge liin	190	AS Eesti Energia põhivõrk
POS 12	Veevarustus trass	150	AS Tartu Veevärk
	Kanalisatsioonitrass	675	AS Tartu Veevärk
	Elektritrassid	65	AS Eesti Energia jaotusvõrk
	Sideatrass	35	Elion Ettevõtted AS

Servituuride ulatus täpsustada täiendavalt tehnovõrkude projekteerimise käigus vastavalt tehnovõrkude valdajate tingimustele. Servituudid seadustatakse vastavalt kehtivale seadusandlusele.

12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud järgimisi kuritegevuse riske vähendavaid tegureid:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirdeid;
- korrashoid;
- jälgitavus;

- atraktiivsed materjalid, värvid;
- valduste sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;

Lisaks peab edasisel projekteerimisel krundi omanik soovitavalt hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga täiendavalt.

13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Positsioonidel 7, 8 ja 9 kehtib kõrgepinge kaitsevöönd läbimõõduga 50 meetrit. Positsioonidel 7 ja 9 kehtivad tervisekitse nõuetega kehtestatud kaitsenormid supelrandadele. Ehituskeeluvöönd Emajõel ja Anne kanalil on määratud kehtiva üldplaneeringuga. Käesoleva planeeringuga ei muudeta üldplaneeringus sätestatud ehituskeeluvööndit. Kallasrada on Emajõel 10 meetrit kaldaastangust ja Anne kanalil 4m veepiirist.

Arheoloogiline kaitsevöönd Emajõel 10m veepiirist.

Muud trassidele kehtivad piirangud tulenevad vastavalt seadusandlusele.

14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab igakordne krundi omanik.

15. Planeeringu rakendamise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt. Planeeringuga hõlmataavale alale jäävate tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, gaasi-, elektri-, side-, vee-, kanalisatsiooni- ja sademevee kanalisatsiooni varustuse väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini on krundi valdaja kokkuleppel Tartu Linnavalitsusega ja tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Tehnovõrkude väljaehitaja selgitatakse kruntide valdajate kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Tehnovõrkude ja tänavate seosed hoonetega määratakse edasise projekteerimise käigus.

Pos 2 ja 3 hoonete teenindamiseks vajalikud ümberehitused avalikku kasutusse määratud parkimis- ja haljasalal teostavad nimetatud kruntide igakordsed omanikud. Nimetatud kinnistutel hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on parkimis- ja haljasala ehitusprojekti olemasolu ning hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on parkimis- ja haljasala ümberehituse kasutusloa väljastamine

16. Vajadus üldplaneeringu muutmiseks

Planeeringuga tehakse ettepanek Emajõe kallasraja ümberviimiseks planeeritavast sildumisala vööndist 420 meetri ulatuses.

17. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 7

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastatud kaardi asukoht
Põhikaart				
19.10.2005	Tartu LV AEO	kooskõlastatud	Karin Raid osakonna juhataja	Lisade kaustas
28.04.2005	Tartumaa Päästeteenistus	-	Gennadi Apevalov direktori asetäitja	
28.04.2005	Tartumaa Tervisekaitsetalitus	kooskõlastatud	Valentina Orav juhtivinspektor	
26.10.2005	Tartu LV LMO	Kooskõlastatud vastavalt kooskõlastuslehele nr. 127	Mati Raamat osakonna juhataja	
Tehnovõrgud				
15.02.2005/ 10.02.2006	Elion Ettevõtted AS	Üle vaadatud, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Valdur Lints sideliiniinsener	Lisade kaustas
19.02.2005/	Eesti Energia AS Jaotusvõrk Tartu Piirkond	Kooskõlastatud 062, tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	
03.05.2005/ 10.02.2006	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud	Ülar Roose arendus- ja haldusinsener	
02.05.2005/ 13.02.2006	AS Eesti Gaas	Läbi vaadatud, nr. 3488/ 88	I. Orlov	
14.02.2005/ 10.02.2006 nr. 88	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud, Nr. 14	Peeter Pindmaa Arendusosakonna juhataja	
Eraldi lehel				
05.05.2005	Tartu LV LMO	Kooskõlastatud vastavalt kooskõlastuslehele nr. 127	Osakonna juhataja Mati Raamat	
14.02.2005	Tartu LV AEO	Parandused sisse viidud	AEO juhataja Raal Kivi	

Tartu LMO kooskõlastus

Tartu AEO kooskõlastus

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooni skeem M 1:10 000

2. Linnaehituslikud seosed M 1: 5000

3. Olemasolev olukord M 1:1000

4. Põhikaart M 1:1000

5. Põhikaart M 1:500

6. Maakasutus M 1:1000

7. Maakasutus M 1:500

8. Tehnovõrgud M 1:1000

9. Tehnovõrgud M 1:500

10. Kruntimine

11.1 Liiklus M 1:500

11.2 Liiklus M 1:500