

sSELETUSKIRI

Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel.

- Planeerimisseadus;
- Tartu linna ehitismäärus (Tartu Linnavolikogu 28.09.2006 a määrus nr 40);
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud 06.10.2005a);
- AS-i Topauto Tartu 23.08.2006.aettepanek Ilmatsalu 28 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;
- Tartu Linnavalitsuse 17.oktoober 2006.a. korraldus nr 1558 Ilmatsalu 28 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteülesande kinnitamise ja lepingu sõlmimise kohta;
- Lähteülesanne (Töö nr LÜ -098 -2006);
- Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise 12.02.2007 leping nr 823/21.3-13

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 17.oktoober 2006.a. korraldusega nr 1558 kinnitatud Ilmatsalu 28 kinnistu detailplaneeringu lähteülesande p 2 kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk ehitustingimuste määramine Ilmatsalu tn 28 olemasoleva ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning autode varjualuse püstitamiseks.

Kinnistu Ilmatsalu tn 28 kuulub AS-le Topauto Tartu (reg kood 10124163, vt Tartu Maakohtukinnistusosakonna registriosa väljavõte – lisa nr 1).

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on OÜ WeW poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr GEO-044-07) ja planeeringujoonised on vormistatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006 määruse nr 27 "Tartu linna ehitismääruse rakendusaktide kinnitamine" nõuetele.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Ca 0,5 ha suurune planeeringuala hõlmab kinnistut aadressiga Ilmatsalu tn 28 ja väikest osa Ilmatsalu tänav T11 kinnistust. Planeeringuga käsitletav ala paikneb Tartu linnas Veeriku linnaosas Ravila tänava, Ilmatsalu tänava ja Veeriku tänava vahelise kvartali põhjaservas, Ilmatsalu tänava ääres.

Planeeringuala kinnistute andmed:

| aadress | pindala m ² | kü tunnus | sihtots-tarve | hoonestus | kitsendused |
|----------------------|------------------------|----------------|--------------------|---|---|
| Ilmatsalu tn 28 | 4090 | 79502:006:0007 | 100% ärimaa | Sõidukite teeninduse hoone: ehr: 104039083 ehituslune pind 1380,2m ² | Tähtajatu isiklik kasutusõigus OÜ Jaotusvõrk kasuks maakabelliinile |
| Ilmatsalu tänav T 11 | 7979 | 79502:003:0052 | 100% transpordimaa | | |

Planeeringuga käsitletav Ilmatsalu tn 28 ärimaakrunt on ebakorrapärase ristküliku kujuga, reljeefilt tasane, väikese langusega lõunakaare suunas.

Ilmatsalu tänav T11 transpordimaa krunt on pikliku ristküliku kujuga, kahe loodesuunalise väljavenitatud sopistustega, mis hõlmavad hoonete vahelisi liikluspindu.

Kinnistu Ilmatsalu tn 28 on hoonestatud 1-korruselise sõiduautode müügi- ja teenindushoonega. Hoone on ehitatud mitmes etapis ja arhitektuurselt tagasihoidlik.

Hoone paikneb Ilmatsalu tn 34 ja Ilmatsalu tn 36 ning Ilmatsalu tn 28 kinnistute vahelisel piiril. Ilmatsalu tn 28 hoonest edelasse jääv krundiosa on piiratud metallvõrkpiirdega.

Parkimine on korraldatud omal krundil hoonest edelas. Mõned parkimiskohad on hoone ees, mis osaliselt ulatuvad ka Ilmatsalu tänav T11 kinnistule.

Ilmatsalu tn 28 kinnistu edelanurgas kasvab kolm kaske ja lõunapiiril lehtpuude rivi. Puudel ei ole täheldada mehaanilisi vigastusi ega haigusi ja välisel vaatlusel on tegemist tervete elujõuliste puudega, mis tuleks säilitada.

Murupinda on kitsas riba kinnistu lõunapiiril, ülejäänud osas on asfaltkate, kivikate või killustikkattega pind.

Ilmatsalu tn 28 kinnistut läbivad mitmed tehnovõrgud: elektrikaablid, SAT-TV õhukaabel (ehitusluba puudub, omanik tuvastamatu), kanalisatsioonitoru.

Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk kasuks on seatud ainult kinnistu edelanurgas paiknevale maa-kaablile.

Ilmatsalu tn 28 kinnistul paiknev tänavavalgustus kuulub AS-le Topauto Tartu ja see teenindab nii oma krundi kui ka idapiiril paiknevat üldkasutatavat kvartalisest sõidutee lõiku.

Alal ei ole täheldada pinnasereostust, kaitsealuseid objekte ei ole.

Olemasolev olukord kajastub joonisel nr 3 – *Olemasolev olukord*.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise kaardile *Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust* (vt lisa nr 1) on Ilmatsalu 28 krundile määratud juhtfunktsiooniks teenindusettevõtete maa (Ä), kus muuhulgas võib paikneda ka kaubandus- ja teenindushooneid. Lubatud suurimaks korruseliseks kuni 3 korrust.

Käesolev planeering ei sisalda Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Alal kehtiv detailplaneering puudub.

Kontaktalal kehtivad detailplaneeringud:

- Ilmatsalu 26a krundi ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 10.05.2006)
- Ilmatsalu tn 11 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 10.05.2006)

Ca 0,5 ha suurune planeeringuala (vt dp LÜ-098-2006) aadressiga Ilmatsalu tn 28 paikneb Tartus Veeriku linnaosas Ravila tänav, Ilmatsalu tänav ja Veeriku tänav vahelise kvartali põhjaservas Ilmatsalu tänav ääres.

Tegemist on äärelinna alaga, mille ühendus nii linnakeskuse kui ka Tartust lääne poolt mööduvate maanteedega (ca 600m kaugusel) on hea. Südalinn on linnulennult ca 2,5km kaugusel, lähim ristumine põhimaanteega 500m kaugusel. Lähipiirkonna tänavate, Ilmatsalu tänav ja Ravila tänav liiklus on kahe-suunaline.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad planeeringualast idasuunas Ilmatsalu tn 12 elamu ees (LKV) ja Ravila tänaval Ravila tn 49 elamu ees (Kannikese).

Detailplaneeringu koostamiseks määratud kontaktala on polüfunktsionaalne, kuna siin paikneb büroo-, kaubandus- ja teeninduspindu, korterelamud, üksikelamuid, kool ja lastead. Kruntide suurused on vahemikus 900m² kuni 1ha.

Ilmatsalu 28 krundist

- põhja pool Ilmatsalu tänavat paikneb suhteliselt suur ärimaa krunt Ilmatsalu tn 11, mille ehitusõiguse määramiseks on kehtestatud detailplaneering. Krundil paikneb Maxima-kehi kauplusehoone.
- kirde ja idasuunas paiknevad erinevatel aegadel ehitatud 2-4-korruselised korterelamud ja üksikelamute ala, aadressil Ilmatsalu tn 5 paikneb Eesti Energia büroo- ja tootmishoone;
- kagu ja lõunapoole jäävad lasteaiad „Meelespea“ ja „Kannike“ ning Ilmatsalu põhikool, Ilmatsalu 28 krundi lõunanaabriks on 5-korruseline hiljuti ehitatud kaasaegne korterelamu;
- edela ja läänesuunas paiknevad 3- ja 9-korruselised korterelamutekrundid suhteliselt suurte haljasaladega, elamute vahele jääb üks sotsiaalmaa krunt ja väike kauplus (autotarvikud).

Lähipiirkonnas keskkonda saastavaid tööstus- ja laomajandusobjekte ei ole. Lisaväärtuse piirkonnale annab Ilmatsalu tänav äärne allee, elamualade, kooli ja lasteaiade ümbruse haljastus.

Planeeringuga käsitletav kinnistu Ilmatsalu tn 28 piirneb põhja poolt Ilmatsalu tänavaga, lääne poolt Ilmatsalu tn 34 ärikrundiga ja Ilmatsalu tn 36 korterelamukrundiga. Lõunast on piirinaabriks Ilmatsalu tn 26a korterelamukrunt. Elamukrundi ja Ilmatsalu 28 krundi vahel kulgeb kergliiklustee. Nimetatud kergliiklustee ja idapiiril paiknev kvartalisene juurdepääsutee on Ilmatsalu tn T5 transpordimaa kinnistu osa. Idasuunas paiknevad vanemat tüüpi kahekorruselised korterelamud.

Kontaktala hoonestuse arhitektuur on mitmekesine: kahepoolsete kaldkatustega traditsioonilised väikeelamud ja madalakaldeliste katustega väiksemad nõukogude aja esimesel poolel püstitatud korterelamud, lamekatustega hilisema perioodi korterelamud ja koolihoone. Ilmatsalu tn 28 rekonstrueeritav ja laiendatav hoone on siduvaks ja kvartali Ilmatsalu tänava poolest fronti lõpetav lüli eriilmeliste hoonestuste vahel.

Hoonestusviis on piirkonnas valdavalt lahtine, hooned paiknevad üldiselt tänavaäärsel väljakujunenud ehitusjoonel.

Juurdepääs krundile Ilmatsalu tn 28 on nii Ilmatsalu tänavalt kui ka Ilmatsalu tänavalt alguse saavalt kvartalisiseselt teelõigult krundi idapiiril. Ilmatsalu tänava mõlemale poolele on ette nähtud kõnniteede rajamine. Kvartali sees on kvartalisisesed sõiduteed ja mitmetesse suundadesse kulgevad kergliiklus- ja kõnniteed.

Käesolev detailplaneering ei sisalda Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Ilmatsalu tn 28 kinnistu ei asu varem kehtestatud detailplaneeringu alal.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Krunt pos nr 1 aadressiga Ilmatsalu tn 28 kinnistu piire ja suurust käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta:

- krundi pindala 4090 m²
- krundi sihtotstarve 100% ärimaa.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kinnistust Ilmatsalu tänav T11 kahe krundi moodustamine, st olemasoleva kinnistu suurusega 7979m² piiride muutmise järgmiselt:

a) Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga *Ilmatsalu tn 28a* on ette nähtud moodustada Ilmatsalu tänav T11 kinnistu jagamise teel:

- krundi pindala 330 m²
- krundi sihtotstarve 100% ärimaa
- hoone ehitamise õigused

Tulenevalt väljakujunenud olukorrast kasutab ja hooldab kõnealust Ilmatsalu tänava T11 kinnistu osa autoteeninduse ja –müügiga tegelev ettevõtte AS Topauto Tartu oma teenindushoone esise parklana. Vastavalt omavalitsuse ja AS Topauto Tartu kokkuleppele on ette nähtud moodustada Ilmatalu tänav T11 kinnistust 330m² ärimaa krunt ning see hilisemalt võõrandada AS-le Topauto Tartu.

b) Krunt pos nr 3 on ette nähtud moodustada Ilmatsalu tänav T11 kinnistu jagamise teel:

- krundi pindala 7649 m²
- krundi sihtotstarve 100% transpordimaa

Kruntide sihtotstarvete määramise aluseks on Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Planeeritava ala kruntideks jaotamine vt joonis nr 4 - *Põhijoonis*.

5. Kruntide ehitusõigus.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aja jooksul on Ilmatsalu tn 28 kinnistu omaniku soov ja vajadus hoone ehitusõiguse ulatuse määramise osas täpsustunud võrreldes detailplaneeringu algatamise ettepanekus märgituga ja lähteülesandes määratule, st autode varjualuse ehitamist eraldiseisva hoonena ei kavandata. Krundi Ilmatsalu tn 28 ehitusõiguse ulatuse määramisel on lähtutud kinnistu omaniku vaja-

dusest teenindus- ja äritegevuse kaasajastamiseks, klientide mugavamaks ja kvaliteetsemaks teenindamiseks, töötajate töötingimuste parandamiseks jms. Et säilitada ühtset tänavapilti, on planeeritud hoone korruselisuse ja kõrguse määramisel lähtunud Ilmatsalu tänava äärsete lähinaabruses olevatekinnistute hoonete kõrgustest ja korruselisusest.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud Ilmatsalu tn 28 (**pos nr 1**) krundile ehitusõigus:

- lubatud suurim hoonete arv krundil: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pindala: 2500m²
- lubatud suurim hoone suletud brutopind: 3500m²
- lubatud suurim hoone korruselisus: 2 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus (-1)
- lubatud suurim hoone katuseharja kõrgus: 8,0m (abs 69.50)

Hoone lubatud katusekalle on vahemikus 0 – 20°, hoonestusviis lahtine.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on Majandus – ja kommunikatsiooniministri 26.nobembri 2002 a määrus nr.10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

| | |
|-------|----------------------------------|
| 12332 | Sõidukite teeninduse hoone |
| 12312 | Kauplus, mis ei ole toidukauplus |

Tartu linna ehitismääruse kohaselt loetakse ehitise suurimaks ehitusaluseks pinnaks ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvas osad ning sammastel olev ehitise osa.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud ärimaa krundile pos nr 2 hoone ehitusõigust ei ole ette nähtud.

Kruntide ehitusõigus on kajastatud joonisel nr 4 – *Põhijoonis*.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine.

Krundile pos nr 1 (Ilmatsalu tn 28) on ette nähtud hoone ehitusala piir olemasoleva hoone perimeetrist tulenevalt. Põhiline olemasoleva hoone laiendamine on ette nähtud lõunasuunas.

Teine, väiksem hoone laienduse ala on määratud Ilmatsalu tänava poole. Laiendus peab ühtlustama ja korrastama hoone Ilmatsalu tänava poolset peafassaadi. Kavandatud juurdeehituse paiknemine Ilmatsalu tänava ääres on tuletatud idapoolsete naaberkruntide olemasolevate hoonete väljakujunenud ehitusjoonest.

Planeeringuga on antud krundile ka maa-aluse korruse rajamise võimalus. Maa-aluse korruse rajamiseks on määratud ala, mis ulatub lõunasuunas maa-pealsest hoonestusalast väljapoole (tähistatud põhijoonisel eraldi leppemärgiga). Lõunapoolsest piirist kulgeb hoonestusala 7,00m – 23,8m kaugusel ja idapiirist 3,40m – 6,21m kaugusel. Ilmatsalu tn 28 kinnistu põhjapoolsest piirist 1,2m – 1,4m kaugusel. (vt joonis nr 4 – *Põhijoonis*).

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeringuala lähipiirkonnas on väljakujunenud liikluskorraldus. Ilmatsalu tänav ja selle äärne kõnnitee on ette nähtud rekonstrueerida vastavalt Ilmatsalu tn 11 detailplaneeringule. Lahedus on kantud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele.

Sissesõit Ilmatsalu tn 28 kinnistule on Ilmatsalu kahe-suunalise liiklusega tänavalt. Väljasõit on Ilmatsalu tänavalt algavale kvartalisisesele kahe-suunalise liiklusega tänavalõigule. Krundilt Ilmatsalu tänavale sõitmiseks projekteerimise etapis projekteerida sõidukite kiirust alandav element.

Planeeringuga käsitletav Ilmatsalu tn 28 kinnistu on suhteliselt väike, asukohast linnaruumis ja üldplaneeringuga lubatust eeldab loogika suurema hoone rajamist, kuid siis jääb õueala liiga väheseks, et rajada kinnistule vajalik haljastus. Sellest tulenevalt on ette nähtud autode parkimine paigutada hoone juurdeehituse soklikorrusele (26 kohta) ja teisele korrusele (24 kohta), õuealale jääb krundi lõunaossa 6 parkimiskohta, idapiirile hoone seina äärde 9 parkimiskohta ja Ilmatsalu tänava poole, hoone ette (krundile pos nr 2) 6 parkimiskohta.

Ilmatsalu tn 28 krundi parkimiskohtade vajadus on arvestatud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

| ehitise otstarve/ liik | norm.arvutus vahevõond | norm.parkimis- kohtade arv | plan.parkimiskohtade arv |
|--|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Sõiduautode müügi ja hoolde- keskus | 1/50 | 3500:50=70 | 83 |

Kuna siiani on Ilmatsalu tn 28 kinnistu edelanurga maa-ala kasutanud Ilmatsalu tn 36 korterelamu elanikud oma autode parkimisplatsina, siis käesoleva detailplaneeringuga on nimetatud asukohta ette nähtud 12 ristkasutusega parkimiskohta. Parkla kasutamiseks on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud servituudi vajadus KÜ Ilmatsalu tn 36 kasuks. Kinnistu omanikuga AS-ga Topauto Tartu sõlmida vastav leping. 12.04.2010 on vastav pöördumine AS Topauto Tartu poolt edastatud Ilmatsalu tn 36 korteriühistule, kuid pöördumine jäi vastuseta.

Planeeringuala idapiiril paikneval tänavalõigul on kahesuunaline sõidutee. Tänavarekonstrueerimisel normidekohase 6m laiuse sõidutee tagamiseks on vajalik seada servituut Tartu linna kasuks väikesele kolmnurksele siilule Ilmatsalu tn 28 kinnistu kagunurgas.

Planeeringuala Ilmatsalu tn 28 krundi osas on tänavakaitsevõond on määratud hoonestusalani.

Liikluskorraldus ja parkimine vt ka *joonis nr 4 – Põhijoonis* ja *joonis nr 5A – Parkimiskorraldus korruste kaupa*.

8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Piirkonnale annavad lisaväärtust üksikelamute suured aiad, kooli ja lasteaia haljasalad ning korterelamute vahelised haljasalad. Piirkonna kruntide haljastusele on iseloomulikud suurte puude ja ilupõõsaste grupid. Ümbruskonna krundid on rahuldava heakorraga.

Detailplaneeringuga käsitletava krundi Ilmatsalu tn 28 heakorrastus on lõpetamata ja rohealad praktiliselt puuduvad. Krundi lõunaossa jäävad kolm kaske ja krundi lõunapiiril olev kümnest lehtpuust koosnev puuderida on ette nähtud säilitada. Lisaks on määratud uus vabakujuline istutus krundi edelanurka. Haljastusena sobiks kasutada arukaske (6 tk). Olemasolev puuderida krundi lõunapiiril ja uus istutusala edelanurgas tagavad roheline ekraani autoteeninduse ja elamute vahele. Kavandatud haljasala koos puude istutamisega peab olema teostatud koos hoone rekonstrueerimisega/ehitamise ja on kasutusloa saamise üheks eelduseks.

Hoone tänavapoolses osas kasutada konteinerhaljastust.

Haljasala osakaal moodustab krundi pindalast 9,3%.

Hoone ja selle ümbruse planeerimisel lähtuda olemasolevatest maapinna absoluutkõrgustest. Krundipinna olulist tõstmist ei ole ette nähtud. Sõidu- ja parkimisalad on ette nähtud tolmuva kattega. Sadeveed koguda omal krundil ja juhtida lahkvoolsena linna sadeveekanalisisatsiooni eelnevalt õli- ja liivapüüduriga puhastatult.

Olme- ja autoteeninduse jäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil, soovituslikult hoone mahus sorteeritult. Konteinereid tühjendatakse vastavalt kinnistuomaniku poolt sõlmitud lepingutele jäätmefirmaga.

Haljastuse ja heakorra osa esitada hoone ehitusprojekti(de) mahus.

Haljastuse ja heakorra põhimõtteline kavand on esitatud *joonisel nr 4 – Põhijoonis*.

9. Ehitistevahelised kujud

Detailplaneeringualal hoone tuleohutusnõuete määramisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Ilmatsalu tn 28 krundile on olemasolevale hoonele juurdeehitused lubatud käesoleva detailplaneeringuga määratud hoonestusalale. Olemasolev hoone paikneb Ilmatsalu tn 28 krundi läänes osas Ilmatsalu tn

34 ning Ilmatsalu 36 kruntide piiril. Juurdeehitus on kavandatud olemasoleva hoone pikendusena lõuna-suunas. Nimetatud kruntidel asuvate hooneteni on min vahekaugus vastavalt 7,34m ja 13,55m. Põhjapoolisel küljel paikneb naaberhoonestus üle Ilmatsalu tänava, idasuunas üle kvartalisese tee (lähim hoone 14,5m kaugusel) ja lõunasuunas üle kergliiklustee ca 20m kaugusel.
(vt joonis nr 4 - Põhijoonis ja joonis nr 2 - Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed)

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Kinnistu Ilmatsalu tn 28 on varustatud elektriga, veevarustuse ja kanalisatsiooniga, sidevarustusega.

Detailplaneeringu **veevarustuse ja kanalisatsiooni** lahenduse koostamiseks on väljastanud AS Tartu Veevärk 29.09.2009 tehnilised tingimused nr INF/804.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kogu kinnistu sh juurdeehitised on varustatud veega olemasoleva Ilmatsalu tn veetorustikust rajatud veeühenduse kaudu. Veemõõdusõlm on ette nähtud teisaldada sisendi suhtes esimese välisseina taga paiknevasse ruumi. Veevajadus kinnistul ei suurene (ca1m³/d).

Planeeringualal on ette nähtud välja ehitada lahkvoolne kanalisatsioon. Koostatav planeering on seotud Ilmatsalu tn vee-, sademevee- ja reoveekanalisatsioonitorustike rekonstrueerimisprojektiga (Akvalius OÜ töö nr VK-0907).

Olmekanalisatsioon: käesoleval ajal on asub Ilmatsalu tn 28 kinnistul kanalisatsioonitorustik d315, mis on ühendatud kinnistu idaküljega piirneval tänaval asuva olmekanalisatsioonitorustikuga DN300. Ilmatsalu tn 28 kinnistul asuvasse kanalisatsioonitorustikku juhitakse ka Ilmatsalu 34 ja 36 kinnistute heitvesi. Osale torustikust on juba varem rajatud peale ehitise ning vastavalt planeeringu hoonestamise kavale jääb olemasolev torustik ka kavandatava ehitise alla. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud kanalisatsioonitorustiku ümberehitamine.

Ilmatsalu tn 34 ja 36 kinnistute kanalisatsioonitorustik on ette nähtud ühenduda Ilmatsalu tn kanalisatsioonitorustikku ning ühendus Ilmatsalu 28 kinnistu torustikuga likvideeritakse. Naaberkinnistuid läbivais lõikudes on torustikule ette nähtud seada torustiku valdaja kasuks servituudid.

Ilmatsalu tn 28 kinnistu reovee eesvooluks on planeeritud kinnistu idaküljega piirneval tänaval asuv torustik DN 300. Restkaevude ühendused olmekanalisatsiooniga on katkestatud (sademevee jaoks on planeeritud eraldi torustik).

Sademeveekanalisatsioon: Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb Tartu linna territooriumile rajada lahkvoolne kanalisatsioon, kus sajuvee eesvooluks on Emajõgi.

Vastavalt ülalnimetatud Ilmatsalu tn torustike projektile jääb Ilmatsalu tänaval sademeveetorustikuna tööle DN 500 kollektor. Planeeritava alaga piirneval põiktänaval asuv sademeveetorustik De 200 on ette nähtud likvideerida ja asendada toruga De 315, mis jääb planeeringuala eesvooluks. Olemasolevad restkaevud on ette nähtud ühendada sajuveesüsteemiga.

Koos reoveetorustiku ümberplaneerimisega on lahendatud ka Ilmatsalu tn 34 ja 36 kruntide sademevee juhtimine lahkvoolsesse sajuveesüsteemi Ilmatsalu tänaval.

| |
|--|
| Veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks tuleb AS-lt Tartu Veevärk taotleda täpsustavad tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada. |
|--|

Elektrivarustuse lahenduse kavandamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond 19.05.2009 väljastanud tehnilised tingimused nr 162501.

Väliselektrivõrgu osas kuni olemasoleva liitumispunktini elektrivõrgu osas muudatusi ei tehta. Müügihoolduskeskuse planeeritud peakaitsme 3x200A ja voolutrafod 200/5 0,2S paigaldab elektrivõrk olemasolevasse liitumiskilpi. Olemasolevaks peakaitsme suuruseks on loetud 3x160A. Müügihoolduskeskuse elektrivarustus on planeeritud alates liitumispunktist, mis jääb olemasolevasse liitumiskilpi tarbija toitekaabli otstele. Objekti toide liitumispunktist müügihoolduskeskuse peakilpi on ette nähtud kaabelliiniga. Olemasolev toitekaabel likvideeritakse.

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb OÜ-lt Jaotusvõrk Tartu piirkond taotleda täpsustavad tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS, 09.07.2007 nr 6421455 (kehtivusaega pikendatud 18.05.2009) Ilmatsalu tänaval planeeringuala läheduses asuvast sidekanalisatsiooni kaevust.

Hoonet köetakse täna elektri baasil. AS Eraküte Tartu osakond on väljastanud 16.07.2007.a.soojavarustuse tehnilised tingimused nr 44, kuid liitumine kaugküttega on kinnistu omaniku kaalutluste kohaselt ebaotstarbekas võimaliku liitumispunkti kauguse tõttu.

Sidevarustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb Elion Ettevõtte AS-lt taotleda täpsustavad tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada.

Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad vt joonis nr 5 – *Tehnovõrkude plaan*.

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

Planeeritav hoone ei mõjuta oma asukoha, kõrguse ja kauguse tõttu naaberhoonete eluruumide insolatsioonitingimusi.

Hoone projekteerimisel tuleb leida sellised tehnilised lahendused, mis välistavad ülenormatiivse müra ja saaste sattumise välisruumi. Eelnimetatu osas tuleb hoone projekti kohta koostada vastavasisuline eksperthinnang, mis esitada KÜ Ilmatsalu 26a juhatusele tutvumiseks enne ehitusloa väljastamist.

Olme- ja autoteeninduse tegevusest tulevate jäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil, soovituslikult hoone mahus sorteeritult. Tagamaks jäätmete regulaarset äravedu, sõlmida vastava jäätmefirmaga leping konteinerite tühjendamiseks.

12. Vajadus kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks puudub, kuna vastavad objektid puuduvad. Ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks käesoleva detailplaneeringuga ei esitata.

13. Vajadus miljööväärtusega hoonestusalade määramiseks ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmiseks puudub.

14. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 4 - *Põhijoonis*.

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Eriilmelise hoonestusega kvartali korrastamiseks ning andmaks kaasaegse arhitektuuriga hoone püstitamisega piirkonnale lisaväärtust ja atraktiivsust, peab uus hoone olema komponeeritud rahulikes vormides, tasakaalukalt, soliidsest. Hoone peab märkima tänavafrondi lõpetatust ning korrastatust, seepärast on hoonele määratud krundi Ilmatsalu tänava poolisel osal ehitusjoon.

Hoone katuseharja suund on paralleelne/risti Ilmatsalu tänavaga.

Hoonestuse ühtlustamiseks tuleb rakendada uute hooneosade mahtude illusoorse liigendamise ja ka-handamise võtteid, kasutada erinevaid fassaadikattematerjale. Hoone fassaadilahenduses kasutada esinduslikke kvaliteetseid välisviimistlusmaterjale.

| | |
|-----------------------------------|---|
| hoone lubatud suurim korruselisus | kuni 2 |
| katusekalle | 0-20° |
| välisviimistluses | kasutada klaas-, kivi- ja puitmaterjali, metallpindu, kombineeritud lahendusi |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | imiteerivate materjalide ja domineerivate plekkpindade kasutamine ei ole lubatud, välisviimistluses ei tohi kasutada plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, katusekivi imitatsiooniga profiilplekki |
| katusekate | lamekaldelisele katusele sobiv materjal |
| maapinna absoluutkõrguste vahemik | 60.60 – 61.30 |
| +/- 0.00 | 61.50 |

Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Piirdeid: krundi Ilmatsalu tänava poolsetele (põhjaosa) krundipiiridele piirdeid ette nähtud ei ole, idaküljele on piirdead ette nähtud hoone nurgast (kinnistu piirist seespool) kuni lõunapiirini. Piki lõunapiiri kulgeb piire kuni lääneosa parklani. Lääneosas kulgeb lükandväravaga piire parkimiskohtade juurest hooneni. Nii on võimalik tagada parkimiskohtade riskasutus ja Ilmatsalu tn 28 kinnistu turvalisus.

Tulekaitse abinõud: Ilmatsalu tn 28 planeeritud hoone tuleohutusnõuete määramisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Krundil olevale hoonel on ette nähtud hoonestusala piires juurdeehitised. Kavandatud hoonestusalade kaugused krundipiiridest on määratud arvestades TP 2 tulepüsivusklassi.

Tulekustutusvee vajadus on 25 l/s 3 tunni vältel. Väline tulekustutusvesi saadakse Ilmatsalu tänava tule-
tõrjehüdrandest. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest kül-
jest.

Hoone rekonstrueerimise/laienduse projekti koostamisel ja ehitamisel tuleb tagada hoone vastavus tule-
ohutusnõuetele. Hoone rekonstrueerimis/laiendusprojektid kooskõlastada Päästeametiga.

15. Servituutide vajaduse määramine.

Ilmatsalu tn 28 krundile on servituudi seadmise vajadus

- kanalisatsioonitorule kaitsevööndi ulatuses (1m+1m) toru valdaja kasuks
- sõidutee osale Tartu linna kasuks

Pos nr 2 krundile on servituudi seadmise vajadus

- olevale veetorule kaitsevööndi ulatuses (1m+1m) võrguvaldaja kasuks
- planeeritud sidekaablile kaitsevööndi ulatuses (1m+1m) võrguvaldaja kasuks
- krundi võõrandamisel AS-le Topauto Tartu sõiduteele (3,6m) Tartu linna kasuks
- parkimiskohtadele AS Topauto Tartu kasuks (krundi mittevõõrandamisel)

Servituudialad on kantud joonisele nr 5 - *Tehnovõrkude plaan*.

16. Vajadus riigikaitse otstarbega maa-alade määramiseks puudub.

17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

1. Jälgitavus, korrashoid, hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
2. Hea nähtavus vähendab sissemurdumiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, var-
guste ja süütamiste riski ja kuriteohirmu.
3. Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdumiste
riski.
4. Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukсед ja aknad , lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sisse-
murdumiste riski.
5. Sissemurdumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidenti-
de kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täie-
likku eemaldamist.
6. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videoalvet vähendab sisse-
murdumiste riski.

7. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalismiriski.
8. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmiste riski.
9. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski.
10. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
11. Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
12. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
13. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
14. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
15. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
16. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

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

Puuduvad.

19. Planeeringu elluviimise võimalused.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Enne ehitusloa taotlemist ja planeeritud insenerivõrkude ehitamist tuleb sõlmida omanike vahel vastavad servituutide lepingud. Planeeringu rakendamise võimalused ja kord määratakse vastavalt omavalitsuse ja arendaja vahelisel kokkuleppele.

Vajalike tehnovõrkude väljaehitamine toimub krundi omaniku ja tehnovõrgu valdaja omavaheliste kokkulepete alusel.

Ehitusluba hooneosa B laiendamiseks väljastatakse Ilmatsalu 28 kinnistust idasuunda jääva kõnnitee väljaehitamise järel, st enne parkimishoone ehitamist tuleb ehitada kõnnitee. Kui parkimishoonele taotletakse ehitusluba enne, kui linn on kõnnitee välja ehitanud, on kõnnitee ehitamise kohustus Ilmatsalu 28 krundi omanikul. Kui kõnnitee on vaja ehitada linna maale, tuleb enne ehitamise algust kokku leppida vastastikused kohustused ja õigused.