

Vallikraavi Kinnisvara AS

Reg. nr 10051688

Ülikooli 8, 51003 Tartu

Tel. 7413 288, Faks 7413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr 1/06

KUU 24 KRUNDI DETAILPLANEERING

Esimene köide - planeering

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Kuu tn 24***

*Tellija: **Vallikraavi Kinnisvara AS***

*Töö täitja: **Vallikraavi Kinnisvara AS***

Juhataja: /INDREK RENTEL/

Planeeringu koostaja: /TRIIN MALMRE/

PLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta	4
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
3.1. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	4
4. Planeerimisettepanek	5
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
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 parkimiskorralduse põhimõtted.....	9
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
4.8. Ehitistevahelised kujad.....	12
4.9. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad.....	12
4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	12
4.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine.....	12
4.9.3. Elektrivarustus.....	13
4.9.4. Välisvalgustus.....	13
4.9.5. Sidevarustus.....	13
4.9.6. Soojavarustus.....	14
4.9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.....	14
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	14
4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	15
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	15
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
4.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	16
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
4.16. Planeeringu rakendamise võimalused.....	16

II KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	17
III GRAAFILINE OSA	20
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	21
2. Olemasolev olukord M 1:500.....	22
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2 000	23
4. Planeeringu põhikaart M 1:500	24
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500	25
6. Tehnovõrkude planeering M 1:500	26

I SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 30.06.2005 otsus nr 457 "Kuu 24 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine".

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kuu 24 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine korruselamumaaks ning krundile äripinnaga korruselamu ehitamise tingimuste määramine. Planeeritava ala pindala on ca 2500 m².

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Kuu tn 24 (79508:063:0005) – omanik: AS Vallikraavi Kinnisvara, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa 100%; krundi pindala 1489 m².

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
2. Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002. a otsus nr 595 "Turu 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine".
3. Kalevi mikrorajooni detailplaneering 1988.

3.1. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on Maamõõdukeskus OÜ (litsents 343 MA, 18.12.2002) poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas M 1:500 (töö nr 25k022), mõõdistatud 16.05.2005 ning täiendmõõdistus (töö nr 27T061), mõõdistatud 01.10.2007..

4. Planeerimisettepanek

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuga hõlmatud maaüksus asub Tartu linnas Turu ja Kuu tänava nurgal. Ala piirneb põhjast Rebase tn 9 krundiga, lõunast Kuu tänavaga, idast Turu tänavaga ja läänest Kuu tn 22b krundiga. Planeeringuga käsitletava krundi olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on Maa-ameti andmetel väikeelamumaa EE (0010). Krundil asuvad amortiseerunud, lammutatav elamu ja kuur. Planeeringuala naaberkinnistu Kuu 22b krundi piiril vastu Kuu 24 kinnistut paikneb planeeringut mõjutav ca 22 m² ehitusaluse pindalaga puidust kuur.

Kõrghaljastus planeeringualal on ebaühtlase väärtusega (valdavalt vananenud viljapuud).

Kinnistut piirab rahuldavas seisukorras puitlippidest piire, Kuu 22b krundi piiril võrkaed. Juurdepääs kinnistule on Kuu tänavalt.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud kaardil 2.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

06. oktoobril 2005 Tartu Linnavolikogu määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering näeb planeeringuga käsitletavale krundile ette segahoonestusala (S) ja kuni 5 korrust juhtfunktsiooni, mille muutmiseks ei ole vajadust. Planeeringuala piiravad idast Turu tänav ja lõunast Kuu tänav. Põhjast piirneb planeeritav kinnistu ärimaa funktsiooniga kinnistuga Rebase 9 ja läänest väikeelamumaa funktsiooniga kinnistuga Kuu 22b. Peamine liikluskoormus langeb Turu tänavale. Lähiumbruse liikluskorraldus on lahendatud vastavalt kehtivale Turu 29 krundi ja lähiala detailplaneeringule (kehtestatud 20.06.2002 Tartu linnavolikogu otsusega nr 595). Kuu tänavasse sisse- ja tänavast väljapöörded on ette nähtud ainult parempöõretega. Olemasolevad kergliiklusteed laiuselga 3 m paiknevad mõlemal pool Turu tänavat. Juurdepääs Kuu 24 krundile on antud hetkel Kuu tänava poolse sissepääsu kaudu. Kuu tänava ääres on vastavalt kehtiva Turu 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu lahendusele kõnnitee laiuselga määratud 2,25 meetrit kummalgi pool tänavat (tõstetud sõidutee suhtes). Lähiumbruse jalakäijate ülekäigukohad on määratud kehtiva

detailplaneeringuga. Üle Turu tänava pääsevad jalakäijad Rebase ja Sõbra tänavate ristmikel.

Kuu tn 24 krundile on autodel üks juurdepääs Kuu tn kaudu. Jalakäijatele on planeeritud kaks juurdepääsu planeeritavale alale: üks Turu tänava poolt, teine Kuu tänava poolt.

Tartu Linnavalitsuse 01.12.1994.a korraldusega nr 1053 on kehtestatud Tartu linna Kalevi mikrorajooni hoonestuse eskiisi korrektuur. Selle järgi on Turu tänava hoonestusjoon astmeline – hooned on paralleelsed Nõva tänavaga. Antud planeeringus on järgitud sama põhimõtet.

Tartu Linnavolikogu otsusega 30.06.2005 nr 457 kinnitatud Kuu 24 krundi lähteülesandes punktis nr 4.13 on ette nähtud planeeritavale hoonele kohustuslik ehitusjoon Turu tänava suhtes arvestades Turu 29, 29A ja 29B krundidel oleva kohustusliku ehitusjoonega, mis paikneb 10,5 meetri kaugusel kinnistu Turu tänava poolsest piirist. Antud planeeringus ei ole eelpoolnimetatud lähteülesande punkti järgitud, kuna vastasel juhul ei oleks võimalik hoonet planeeritud mahus planeeritavale krundile ehitada, sest teiselt poolt piiravad krundi hoonestusala naabrusõigused. Planeeritud hoonestusala on paigutatud arvestades Turu tänava ääres asetsevate hoonete astmelist paiknemist, kus ühe hoone tagumine külg paikneb samal joonel eelmise hoone fassaadiga (vt kaardil 3 Vaba tn ja Turu tn rist, kus Vaba 27 hoone fassaad on ühel joonel Kuu 29B hoone tagaküljega). Seega antud planeeringulahendus jätkab väljakujunenud tendentsi hoonete paigutamisel Turu tänava äärde.

Turu tänav jaotab üldistatult ümbritseva ala ehituslikult ja miljöölt kaheks erinevaks tsooniks:

Planeeringualast idapoolse üle Turu tänava jäävad valdavalt individuaalelamud üksikute korterelamutega, mille maksimaalseks hoone kõrguseks on kaks korrust. Nimetatud hoonete ehitusjoon on paralleelne Sassi tänavaga. Planeeringualaga samal pool Turu tänavat paiknevate kinnistute hoonestus on valdavalt 4-5-korruselised korterelamud. Kuu tänava ääres asuvad ka üksikud kuni kahekorruselised eramud. Krundil Kuu 22b asuv kahekorruseline eramu ning krundipiiril asuv kuur seavad piirangud kavandatava korruselamu asukohale planeeritaval alal. Arvestada tuleb tuleohutusnõuete kohase ehitistevahelise kujuga,

samuti naabusõigustega. Korruselamu on planeeritud naaberkinnistu piirist 8,8 meetri kaugusele krundi põhjapoolsele alale, et planeeritava hoone paigutus jätaks naaberkinnistul paikneva elamu päikesele avatuks. Naaberkinnistul paikneva eramu ja kuuri kõrvale on planeeritud hoopis haljasriba ja jalakäijate juurdepääs.

Planeeritava krundi ja naaberkinnistu piirile on ette nähtud 1,9 meetri kõrgune läbipaistmatu piire, mis välistab naaberkinnistu elanike häirituse planeeritud kinnistul toimuva liikumise tõttu. Planeeritava hoonestusala ja naaberaia vahele on planeeritud 8 meetri laiune roheriba, mida on planeeritud ilmestada täiendava kõrghaljastusega ning lastele mõeldud atraktsioonidega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud kaardil 3.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundi piire planeeringuga ei muudeta. Ülevaate planeeringueelsest ja -järgsest krundi pindalast ja maakasutuse sihtotstarbest annab maakasutuse koondtabel (tabel 1).

Tabel 1 Maakasutuse koondtabel

Krundi aadress	Krundi pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Olemasolev Kuu tn 24 krunt	1 489 m ²	100% EE
Planeeritav Kuu tn 24 krunt	1 489 m ²	90% EK, 10% Ä

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine". EE (0010) – väikeelamumaa, EK (0011) – korruselamumaa, Ä (002) – ärimaa

4.4. Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus antakse 5-korruselise soklikorrusega korterelamu (maksimaalselt 24 korteriga, esimesel korrusel ka äripinnad) ehitamiseks. Planeeritava krundi Kuu 24 ehitusõigus on antud krundi ehitusõiguse tabelis (vt Planeeringu põhikaart).

Planeeritava krundi ehitise kasutamise otstarbed on:

- Kolme ja enama korteriga elamu (11220)
- Büroo- ja administratiivhoone (12200)

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Krundile Kuu 24 kavandatava hoone kõrgus (viis korrust + soklikorrus) on sarnane lähimate naaberhoonetega Turu tänaval (Turu 29, 29A ja 29B hoonestus). Hoone soklikorrus on lahtine st hoone asetseb postidel. Soklikorrusele on ette nähtud parkla. Nimetatud soklikorruse kõrguseks on planeeritud 2,2 m, millest 1,64 m moodustab maapealse osa. Hoonesse sissepääs on jalakäijatele ette nähtud Turu tänava poolt trepi kaudu, mis viib üles esimesele korrusele trepikotta. Esimesele korrusele pääseb trepi kaudu ka hoonealusest parklast. Teine jalakäijate juurdepääs on ette nähtud Kuu tänavalt, kust 2-meetri laiune kaldtee (invapääs) viib üles hoone esimese korruse tasandil asuvale terrassile. Terrassilt on ette nähtud teine sissepääs hoonesse (vt Kuu 24 korterelamu hoonestuskava, planeeringu lisade kaust, lk 44-48).

Hoone ehitusaluse pinna määramisel on arvestatud naabrusõiguste tagamisega krundi Kuu 22b osas. Naaberkrundi Kuu 22b piirist asub hoonestusala 8,0 meetri kaugusel. Tartu linna ehitusmääruse (Tartu Linnavolikogu 2003. aasta 19. juuni määrus nr 33) alusel on naabritel õigus nõuda hoonestusala kaugust krundi piirist kuni poole ehitise piiripoolse osa kõrguse ulatuses. Naabrite nõusolek antud planeeringulahendusega on saavutatud (vt Planeeringu põhikaart).

Kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil on 36.50 - 35.80 m. Kalle 36.36 - 35.80 antakse asfaltkattega sõiduteele (kalle Kuu tn poolt planeeritava hoone poole), samas krundi haljastatud alale olulist kallet ei anta.

Krundi ehitusõigus on kantud planeeringu põhikaardile (kaart 4).

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatav hoonestusala on seotud krundipiiridega. Hoonestusala kaugus naaberkrundi Kuu 22b piirist on 8,0 meetri kaugusel. Turu tänava poolse krundipiiri suhtes paikneb hoonestusala astmeliselt: põhjapoolne hoonestusala nurk paikneb Turu tänava piirist 6,5 meetri kaugusel ning lõunapoolne nurk 1,9 meetri kaugusel. Hoonestusala paiknemine naaberkinnistu Rebase 9 piiri suhtes on astmeline: 0,5 meetrit läänepoolne nurk ja 1,3 meetrit idapoolne nurk.

Hoonestusala ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Tänavate maa-alad on määratud olemasolevate kinnistute piiridega. Planeeringuala lähiümbruse liikluskorraldus on lahendatud vastavalt kehtivale Turu 29 krundi ja lähiala detailplaneeringule (kehtestatud 20.06.2002 Tartu linnavolikogu otsusega nr 595). Turu ja Kuu tänavate elementide laiused on kajastatud lõikel A-A ja lõikel B-B (kaart 4).

Juurdepääs Kuu 24 kinnistule mootorsõidukiga on ette nähtud Kuu tänavalt minimaalselt 5 meetri laiuse sõidutee kaudu. Planeeritud juurdepääs võimaldab kahe-suunalist liiklust. Kuu tänavalt planeeringualale pääseb nii parem- kui vasakpöördega, samuti planeeringualalt Kuu tänavale väljudes. Juurdepääs paikneb kohakuti Turu 29 sisse- ja väljasõiduteega. Turu tänava poolt on väljasõitude rajamine keelatud. Perspektiivis kavandatakse Turu ja Kuu tänavate ristmik foorjuhitavana.

Sisehoovi ja hoonealuse parkla liikluskorraldus on kavandatud sellisena, et mootorsõidukitega liiklemine toimub parkimiskohtade vahel ning seetõttu on sõidutee suhtes risti asetsevate parkimiskohtade juures sõidutee osa 7 m lai, tagamaks mootorsõidukitele vajaliku manööverdusruumi ning liiklusohutuse. Jalakäijatele on kavandatud kaks juurdepääsu. Turu tänava poolt planeeritud juurdepääs on 2,5 meetri laiune ja viib Turu tänaval asuvalt kergliiklusteel otse planeeritud hoone sissepääsutrepini, mis viib üles hoone esimesele korrusele trepikotta või alla hoonealusesse parklasse. Kuu tänava poolne jalakäijate juurdepääsutee on planeeritud 2 meetri laiuse ca 6 % kaldega kaldteena planeeritud hoone tagumise sissepääsu juurde (invajuurdepääs).

Parkimine krundil on ette nähtud krundisisesele. Planeeritav ala asub vahevööndis ja vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad" võib parkimisnormatiivi piirkonnas suurendada. Sellest tulenevalt on parkimiskohti planeeritud arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta ehk 24 parkimiskohta ning planeeritava hoone esimesele

korrusele planeeritud äripindade küllastajatele 1 parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta s.o. $215/100=2,1$ parkimiskohta. Kokku on planeeritud 26 parkimiskohta, mis on enamuses planeeritud lahendada hoone soklikorruse mahus. Parkimisarvutus on ära toodud ka tabelis 3. Vältimaks äri küllastavate klientide parkimist tänaval, ei ole lubatud projekteerida krundile pääsuks tõkkepuud krundi piirile. Parklale tõkkepuu projekteerimisel tagada äri küllastavate klientide parklakohtade olemasolu väljaspool tõkkepuuga piiratud ala krundi piires. Tõkkepuu arhitektuurne lahendus anda projekti mahus iseseisva joonisena ning see tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Loetletud planeeringulahendused on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

Tabel 3 Parkimisarvutus

<i>Krundi aadress</i>	<i>Ehitise liik</i>	<i>Parkimisnor m vahevööndis</i>	<i>Normeeritud vähim parkimiskohtade arv krundil</i>	<i>Planeeritud kohti</i>
Kuu 24	korterelamu (24 korterit)	0,9	$24 * 0,9 = 21,6$	24
	+			+
	uus väikese küllastajate arvuga asutus (brutopind 215 m ²)	1/160	$215/160 = 1,3$	2
				Kokku 26

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Enamuse krundi kõrghaljastusest moodustavad oma väärtuse minetanud vanad kidurad viljapuud. Kõrghaljastus (v.a. viljapuud), mis ei jää otseselt ette ehitustegevusele, kuulub maksimaalses ulatuses säilitamisele.

Krundisiseste vanade viljapuude osas tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek nende likvideerimiseks ning võrreldavas mahus uushaljastuse rajamiseks.

Uushaljastus on planeeritud rajada naaberkinnistu Kuu 22B piirile, kuhu on ette nähtud lisaks kõrghaljastusele ka heki rajamine. Planeeritud krundisisese haljastuse hulka peab kuuluma minimaalselt kolm igihaljast poolkõrget puud.

Krundile Kuu 24 planeeritud hoone õueala on planeeritud kujundada haljasalaks, mida on võimalik kasutada puhkenurgana ning laste mänguplatsina. Vastavalt

kavandatava hoone eskiislahendusele on haljasala astmeline ca 1,5 meetrise kõrguste vahega. Hoone soklikorruusel asuva parkla osa, mis ulatub hoone gabariitidest üle, moodustab hoone esimese korruse tasapinnal terassi. Nimetatud terassile on planeeritud haljasala. Terass-haljasala ja maapinna haljasala on ette nähtud ühendada turvavõrguga ning erinevate laste ronimisatraktsioonidega nagu ronimisredelid, -kõied, liumägi jne. Terass-haljasalale viib ka 2 meetri laiune jalakäijate kaldtee. Samuti pääseb terass-haljasalale esimese korruse korteritest ja hoone hoovipoolsest väljapääsust. Haljasala üldlaius on 15 meetrit, millest 7 meetrit moodustab terass-haljasala. Pikkust on nimetatud haljasalal 24 meetrit. Kogu haljasala võtab enda alla 360 m². Haljasala kujundus on ette nähtud lahendada vastava kujundusprojektiga, mille ülesanne oleks leida parim lahendus terass-haljasala ja maapinnal oleva haljasala liitmiseks ühtseks kompaktselt haljasalaks, kus leiaks rekreatiivset tegevust nii laps kui täiskasvanu.

Naaberkiinnistu Kuu 22B piirile on planeeritud rajada piire – 1,9 meetri kõrgune läbipaistmatu puitlaudis. Samuti on ette nähtud piirdega piirata terass-haljasala ja kaldtee ohtlikud ääred. Kergliiklusteed on ette nähtud katta kõnniteekividega (või asfaldiga), sõidutee ja parklaosa asfalteerida.

Vertikaalplaneerimise käigus on antud krundisisesele asfalteeritud sõiduteele ühtlane kalle Kuu tänava poolt planeeritud hoone suunas, mis tagaks sademete vee äravoolamise planeeritava hoone soklikorruusel asuvasse parklasse planeeritud õlipüüduriga sadeveekaevu. Planeeritud kergliiklusteed on põikikaldega, mis tagab sademete valgumise haljasalale. Krundi haljastatud aladel on sademevesi ette nähtud immutada pinnasesse.

Krundi konkreetsete haljastuse ja heakorra lahendused on ette nähtud lahendada konkreetsete haljastusprojektidega.

Säilitamisele kuuluvad puud, rajatav kõrghaljastus ja muud haljastuse ja heakorra põhimõtted on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

4.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Krundile Kuu 24 planeeritud ehitise tulepüsivusklassiks on TP-1. Hoonestusala paigutusega on tagatud hoonete vahel minimaalselt 8 m (minimaalne kuja TP-1 ja TP-2,3 tulepüsivusklassi hoonete vahel) tuleohutuskuja.

4.9. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on antud kaardil 6.

4.9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava krundi Kuu 24 veevarustuse tagamiseks on ette nähtud üks veeühendus Kuu tn veetorustikust DN 150. Vastavalt AS Tartu Veevärk 21.07.2005 tehnilistele tingimustele nr INF/1305 on ette nähtud rajatavale korterelamule projekteerida veeühendustorustik PE PN10. Ühendustorustikule krundi piirist ca 30 cm väljapoole projekteerida sulgarmatuur (maakraan või maa-alune siiber koos spindli pikenduse ja kapega). Tänavaalal asuv maakraan jääb liitumispunktiks linna ühisveevõrgustikuga. Planeeritavasse hoonesse on ette nähtud rajada AS Tartu Veevärk nõuetele vastav veemöödusõlm. Veemöödusõlmes võib kasutada ainult metallkere ja kuiva möõtekarbiga mitmejoalist tiivikmehhanismiga veearvestit.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Turu tänava magistraaltorustikul Kuu tänava ristmikul. Planeeritud hoonestusala kaugus nimetatud hüdrandist on maksimaalselt 50 m.

4.9.2. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeritavale krundile Kuu 24 on vastavalt AS Tartu Veevärk 21.07.2005 tehnilistele tingimustele nr INF/1305 kavandatud lahkvooline kanalisatsioon. Planeeritava korterelamu reovesi on ette nähtud juhtida Kuu tn kanalisatsioonitorustikku De 250. Tänavatorustikust projekteerida kinnistule PVC SN8 torudest ühendustorustik.

Kinnistu sademevesi on ette nähtud juhtida Turu tn sademeveetorustikku DN300. Ühenduskohaks on tänavatorustikul asuv olemasolev kaev. Parklast ja hooviseseselt sõiduteelt kogutud sademevee puhastamiseks on krundile planeeritava hoone all asuvasse parklasse sissesõidu juurde planeeritud õlipüüdur, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Õlipüüduri asukoha valikul projekteerimise etapis arvestada püünise ekspludatsiooni võimalikkusega (tühjendamine jne).

4.9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia AS 16.08.2005 tehnilistele tingimustele nr 67827 on planeeritava korruselamu elektrivarustuse toiteks ette nähtud 0,4 kV transiitkapp koos voolutrafodega liitumiskilbiga Kuu tänavale planeeritud krundi piirile. Transiitkapi toide on ette nähtud Kuu tänaval asuvast Karlova alajaama 0,4 kV jaotlast kahe kaabliga. Elektritoide liitumispunktist objekti peakilpi (peajaotlasse) on ette nähtud maakaabliga (17 m). Olemasolev madalpinge õhuliin on ette nähtud likvideerida.

4.9.4. Välisvalgustus

Välisvalgustus projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt Eesti Valgustustehnikaseltsi Eeskirjale VI:1994 "Välitöö- ja õuealade valgustus". Hoonealune parkla kuulub K4 valgustusklassi, mille valgustustihedus peab olema min 5lx. Välisvalgustus (parkla ja krundil paiknevad kõnniteed) lahendatakse hoone peajaotuskeskuse baasil vastavalt arhitektuursele lahendusele (üldjuhul valgustid hoone küljes).

Tänavavalgustus on lahendatud planeeritavat ala ümbritsevatel tänavatel. Krundiga piirnevate tänavate valgustuse lahendab vajadusel linna tänavavalgustuse valdaja.

4.9.5. Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS 29.07.2005 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 3893857 on planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks ette nähtud projekteerida ja ehitada alates Elionile kuuluvast Turu tänavast kaablikanaliseerimisest üheavaline 100 mm läbimõõduga PVC torudega kaablikanaliseerimine planeeritavasse hoonesse. Hoonesse on ette nähtud vajaliku mahuga andmesidekapp. Optiline kaabel on ette nähtud Turu tänavast kaablikaevus nr 1350 asuvast optilise kaabli jätkust planeeritavasse Kuu 24 hoonesse.

4.9.6. Soojavarustus

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugküttepiirkonnas ning täiendavat soojavarustust käesoleva planeeringuga ette ei nähta. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 27. jaanuaril 2006.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 1/06 on planeeritav soojatross ette nähtud ühendada soojusvõrguga ühinemiseks olemasoleva Kuu tn. soojustorustikuga. Selleks on vaja rajada tänavatorustikku 91,4 meetri pikkuses.

4.9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu kaardil (vt kaart 6). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused tabelis 4 on antud planeeringuala ulatuses.

Tabel 4 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Veetoru	19
Reoveekanaliseerimise toru	22
Sademeveekanaliseerimise toru	23
Sidekaabel	13
Madalpingekaabel	17 + 35*
Soojatross	15,7 + 91,4 tänaval

* - toitekaabel transiitkapi/liitumiskilbini

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada planeeringuala sissesõidu juurde sissesõidust vasakule planeeritud betoonalusele (vt kaart 4). Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Turu tänava suurest liiklusintensiivsusest tingitud liiklusrõõru tõttu on vajalik hoone projekteerimisel määrata abinõud normatiivse mürataseme saavutamiseks eluruumides.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded krundi Kuu 24 ehitiste välisviimistlusele on antud tabelis 5.

Tabel 5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone korruselisus	54.50 (5 korrust)
Hoone katusekalle	0°-20°
Hoone välisviimistluse materjalid	Kasutada soliidseid, ajas kestvaid materjale*, kasutada lahenduses rõõmsaid mahedaid värve.
Hoone kohustuslik ehitusjoon	Hoone Turu tn poolne fassaad peab olema paralleelne Nõva tänavaga
Hoone arhitektuur	Kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna elukvaliteeti tõstev. Rõdud ja terrassid võivad ulatuda üle ehitusala eeldusel, et nad ei takistaks jalakäijate ega autode liikumist.

* - keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine

Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt tabelile 6:

Tabel 6 Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Kuu 24	Kuu 22b	Elektri õhuliin
Avalik transpordimaa (Turu tn)	AS Tartu Veevärk	Tunnelkollektori isiklik kasutusõigus

Servituutide paiknemine on näidatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil (vt kaart 5).

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elamupiirkonnas kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- atraktiivsed materjalid, värvid, valgustatus; vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid).

Krundile Kuu 24 on ette nähtud hoovisisene välisvalgustus ning planeeringuala piiravatel Kuu ja Turu tänavatel on tänavavalgustus. Krundi tänavatepoolsed küljed on piireteta ja tänavatele avatud. Nimetatud meetmetega tagatakse visuaalne avatus ning hea vaadeldavus kogu planeeringuala ulatuses, vähendades sellega ka kuritegevuse ohtu.

4.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Puuduvad.

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundil ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Krundile Kuu 24 kavandatud juurdepääsude, haljastuse ja valgustuse rajamise ning Turu tn äärsete puude istutamise peab krundi valdaja tagama enne planeeritavale korterelamule kasutusloa saamist.

Kaevamine on Turu tänaval vastavalt kaevetööde eeskirjale keelatud kolme aasta jooksul pärast tänava rekonstrueerimist (2007.a).

II KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kuupäev	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja nimi ja amet	Märkused
12.11.2007	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Kaardil <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Enn Kitsnik, juhtivspetsialist Tartu piirkond	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
12.11.2007	Elion Ettevõtted AS	Kaardil <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Valdur Lints, sideliiniinsener	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
12.11.2007	AS Tartu Keskkatlamaja	Kaardil <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener	-
12.11.2007	AS Tartu Veevärk	Kaardil <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Peeter Pindmaa, arendusjuht	-
12.11.2007	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Kaardil <i>Planeeringu</i> <i>põhikaart</i> ja seletuskirjas lk12	Neeme Nurmoja, juhtivinspektor	-
12.11.2007	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Kaardil <i>Planeeringu</i> <i>põhikaart</i>	Tiit Sild, linnaarhitekt	Rõdud ja terrassid võivad ulatuda üle planeeritud hoonestusala eeldusel, et ei segata jalakäijate ja autode liikumist
13.11.2007	Tartu LV linnamajanduse osakond	Kaardil <i>Planeeringu</i> <i>põhikaart</i>	Mati Raamat, juhataja asetäitja	Märkused lähivaatuslehel nr 563 (põhikaustas lk 19)
14.11.2007	Naaberkrundi Kuu 22B omanik	Kaardil <i>Planeeringu</i> <i>põhikaart</i>	Eha Külv	-

Kuu 24 krundi detailplaneering

05.12.2007	Kaitseväe Üendatud Õppeasutus	Kaardil <i>Planeeringu</i> <i>põhikaart</i>	Madis Olvik, Haldusjaos- konna ülem	-
06.12.2007	Kaitseministeeriumi infrastruktuuri osakond	Kaardil <i>Planeeringu</i> <i>põhikaart</i>	Veiko Pärlin, Osakonnajuha- taja	-