

Töö nr: 33DP11

Asukoht: Tartu linn

Huvitatud isik: AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant

**Aleksandri 51, 53 ja 55 kruntide ning lähiala
DETAILPLANEERING**

Projektijuht /Heiki Kalberg/

Planeerija /Herkki Rõõm/

Tellijä /Sulev Puusaar/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ÕSİMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID.....	3
3	DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	3
3.1	<i>Alusplaan.....</i>	3
3.2	<i>Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....</i>	4
3.3	<i>Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus.....</i>	4
3.4	<i>Kujad</i>	5
3.5	<i>Hoonestusala, arhitektuurinõõded ehitistele</i>	5
3.6	<i>Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus.....</i>	8
3.7	<i>Haljastus ja heakord.....</i>	9
3.8	<i>Tehnovõrgud.....</i>	10
3.9	<i>Keskkonnakaitse abinõõd ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks</i>	12
3.10	<i>Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</i>	12
3.11	<i>Servituudid ja maade avalik kasutus.....</i>	13
3.12	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võõmalike kahjude hüvitaja.....</i>	13
3.13	<i>Planeeringu rakendamise võõmalused</i>	13
4	KOOSKÕLASTUSED.....	15
5	KOOSTÕÕ	16
B	JOONISED	17
1.	<i>Situatsiooniskeem</i>	18
2.	<i>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....</i>	19
3.	<i>Planeeringu põhijoonis.....</i>	20
4.	<i>Tehnovõrkude joonis.....</i>	21
5.	<i>Planeeringulahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised.....</i>	22
6.	<i>Olemasolev olukord.....</i>	23

A S E L E T U S K I R I

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Ees-Karlova asumis Aleksandri ja Jõe tänavate ristmikupiirkonnas ca 8250 m² suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärkideks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine väikeelamumaast korruselamu- ja ärimaaks, kruntide liitmine ja kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 3-korruseliste hoonete püstitamiseks.

2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu otsuse eelnõu nr LVK-O-0353 juurde lisana kuuluv kruntide Aleksandri 51, 53 ja 55 ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne töö nr LÜ-089-2004.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalitsuse 06.05.2003. a istungi nr 34 protokolliline otsus nr 34 “Tartu linna liiklusskeemi heakskiitmine”;
- Tartu Linnavolikogu 20.06.2002. a otsus nr 589 Krundi Aleksandri 49 detailplaneeringu kehtestamine.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud WeW OÜ, litsents nr 702 MA, 02.03.2012. a koostatud töö nr GEO-025-12, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

3.2 Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Tartu linnas Ees-Karlova asumis. Juurdepääs planeeringualale toimub Aleksandri, Jõe ja Malmi tänavatelt.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad kahe- kuni kolmekorruselised korterelamud ja kuni kahekorruselised ühepereelamud. Aleksandri ja Jõe tänavate ääres paiknevad planeeringualaga kohakuti erinevad äriettevõtted – autode müük ja teenindus, majutusasutused, meelelahutus- ja toitlustusasutused.

Planeeringuala on valdavas osas hoonestamata va. Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamukrundid. Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel paiknevad ühepereelamud.

Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda ning lähinaabruses olevat situatsiooni on jõutud tulemuseni, et planeeringut koostades tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- planeeritav uushoonestus peab sobima nii paigutuselt kui ka arhitektuurselt antud keskkonda;
- arvestama olemasolevaid ehitusjooni ja tänavate paiknemist;
- säilitada võimalusel olemasolevat kõrghaljastust;
- luua roheala(sid) ja lastele mängimisvõimalus.

Planeeritava ala kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa. Tartu linna üldplaneeringuga on planeeringualale määratud kuni kolme korrusega korruselamute ja Aleksandri 49a, Malmi 1 ja 3 kruntide osas väikeelamute maakasutuse sihtotstarve.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Aleksandri 49a	1144 m ²	väikeelamumaa	puudub
Aleksandri 51, 53	2098 m ²	väikeelamumaa	puudub
Aleksandri 55	1409 m ²	väikeelamumaa	puudub
Jõe 2	1413 m ²	väikeelamumaa	puudub
Jõe 4	546	väikeelamumaa	puudub
Malmi 1	769	väikeelamumaa	üks ühepereelamu
Malmi 3	863	väikeelamumaa	üks ühepereelamu

3.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud kokku viis krunti, millede piirid, pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringuga (vt. joonis 4) on määratud: 1) krundi pindala 2) krundi maakasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud korruselisus 6) hoonete suurim lubatud kõrgus; 7) hoone lubatud katusekalle; 8) hoone tulepüsisusklass.

Tabelis 2 on ära toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise eelsed ja kehtestamise järgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed.

Maakasutuse bilanss

Tabel 2

Aadress	Pl-eelne pindala (m ²)	Pl-järgne pindala (m ²)	Pl-eelne sihtotstarve	Pl-järgne sihtotstarve
Aleksandri 51,53	2098 m ²	-	001 E 100%	-
Aleksandri 55	1409 m ²	-	001 E 100%	-
Jõe 2	1413 m ²	-	001 E 100%	-
Jõe 4	546 m ²	-	001 E 100%	-
Aleksandri 49a	1144 m ²	1144 m ²	001 E 100%	001 E 100%
Malmi 1	769 m ²	769 m ²	001 E 100%	001 E 100%
Malmi 3	863 m ²	863 m ²	001 E 100%	001 E 100%
Pos 1	-	5448	-	002 Ä 30%; 001 E 70%
Pos 2	-	18	-	007 L 100%
KOKKU	8242 m ²	8242 m ²		

3.4 Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Olemasoleva ja planeeritud hoonete omavaheline vahekaugus on lubatud minimaalselt 8 meetrit. Juhul kui hoonete omavaheline vahekaugus on vähem kui 8 m, tuleb kasutada hoone(te) juures tuld tõkestavaid lahendusi. Planeeritud hoonestus on ette nähtud kuni kolme korruselisena, lubatud madalaim tulepüsisusklass Pos 1 krundil on TP 2 ja Aleksandri 49a, Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel TP 3 (samal võib ehitada kõrgema tulepüsisusklassiga hooneid). Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel oleval väikeehitised, mis ei taga kuja 8 meetrit, tuleb kas lammutada või viia tuld takistavate meetmete rakendamisega kooskõlla tuleohutusnõuetega.

Tuletõrje veevõtt on tagatud olemasolevate hüdrantide abil Jõe ja Malmi tn ristmikul ning Aleksandri tänaval.

3.5 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt joonis 4). Hoonestusalale võib

ehitada ka erinevaid rajatise ning istutada puid. Rajatise võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Käesoleva planeeringuga on kavandatud neli elamukrunti. Pos 1 ja Aleksandri 49a elamumaakruntidel on planeeritud maksimaalne ehitusalune pindala kokku kuni 2450 m², maksimaalne korruselisus on kuni kolm korrust ning planeeritud maksimaalne korterite arv nelja korterelamu peale kokku on kuni 40 korterit. Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamumaa kruntidele on jätkuvalt kavandatud ühepereelamud.

Krundile Pos 1 on planeeritud kolm korterelamut, mis planeeringus on tähistatud hoonetena MAJA nr 1, MAJA nr 2 ja MAJA nr 3. Maksimaalne korterite arv kolme korterelamu peale kokku on kuni 36 korterit. MAJA nr 1 juures on lubatud hoone esimesel ja teisel korrusel äri ja büroopindade rajamine (äripindade täpne paiknemine antakse hoone projektiga) ning hoone teisel ja kolmandal korrusel korterite rajamine. MAJA nr 2 ja MAJA nr 3 on korterelamud. MAJA nr 2 ja MAJA nr 3 alla on planeeritud osaliselt maa-all paiknev parkla. Parklasse sisse ja väljasõit toimub Pos 1 krundi kaudu.

Planeeritud MAJA nr 1 hoonesse ei ole lubatud rajada äritegevust, mis tingib suure külastatavuse Aleksandri tänavalt (nt toidu-, esmatarbe- ja alkoholikaupluse). Seonduvalt planeeritavast äritegevusest ei kavandata Aleksandri tn äärde planeeringuala lõikes sõidukite parkimist (seda nii sõidu- kui ka kõnniteel). Kavandatud äriettevõtteid teenindav parkimine (töötajad ja kliendid) on ette nähtud MAJA nr 2 ja MAJA nr 3 maa-aluses parklas. Aleksandri tänaval lahendatakse sõidukite liikluskorraldus vastavalt tänava projektlahendusele või arvestades konkreetset liiklussituatsiooni. Rajatava(te) äriettevõtte(te) teenindamine (kaubaautod) peab toimuma planeeritud Pos 1 krundi siseselt (kasutades selleks kõnniteed). Lubatud ei ole teenindamine Aleksandri ja Jõe tänavatelt.

Detailplaneeringus on esitatud Pos 1 krundile kavandatud hoonete võimalik arhitektuurne eskiislahendus (vt planeeringu lisa). Arvestades antud piirkonna väga erinevat arhitektuurset kooslust, ei ole püütud planeeritavat hoonestust sellega otseselt siduda. Uued hooned on kaasaegsed, ehitamisel kasutatavad materjalid (tellis, klaas, puit jms) on sidusad lähiümbruse olemasolevate hoonetega.

Pos 1 krundil kavandatud hoonete arhitektuurne lahendus on astmeline ehk terrassiline. MAJA nr1 astmelisus avaneb Pos 1 krundi siseõue. MAJA nr 1 on Aleksandri ja Jõe tänavate poolsest küljest ilma tagasiasteta, täis kolm korrust. MAJA nr 1 Aleksandri ja Jõe tn nurk peab olema esimesel korrusel sisselõikega, mille täpne ulatus esitatakse projekteerimise käigus – nurgalahendus peab olema piisavalt suur, et tagada ristmiku

piirkonnas liiklusohutus (nähtavus). MAJA nr 2 ja MAJA nr 3 on Malmi 1 ja Malmi 3 elamute poolisel küljel astmeline. Antud lahendusega hoonete kõrgenedes selle põhimaht visuaalselt kaugeneb Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamutest.

Planeeritud hoonete arhitektuurne kontseptsioon on ülesse ehitatud selliselt, et hooned koosnevad nn blokkidest ning neid omavahel ühendavatest trepikodadest. Hooneblokkide paigutusel on kindel rütm, seda nii üksikhoonet kui ka kogu planeeritud hoonekompleksi silmas pidades. MAJA nr 2 ja MAJA nr 3 alla on ette nähtud osaliselt maa-alune parkla. Planeeringulahendus ei näe ette Pos 1 krundil maapealset parkimist, mistõttu on kogu tekkiv siseõu kasutamiseks puhke- ja rohealana.

Aleksandri 49a krundile on planeeritud kahe korruselise ja kuni 4 korteriga elamu.

Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel säilivad ühepereelamud. Käesoleva planeeringuga on mõlemal elamukrundil antud võimalus ehitusaluse pindala suurenemiseks. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 250 m² krundi kohta. Malmi tn 1 elamu olemasolev ehitusalune pindala on 111 m²; Malmi tn 3 elamu olemasolev ehitusalune pindala on 117 m².

Planeeritud hoonete põhikonstruktsioonide juures on lubatud kasutada kivi, betooni ja/või metalli. Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada krohv-, kivi- ja/või puitmaterjale, samuti kõigi kolme ehitusmaterjali kombineeritud variante. Hoone arhitektuurseks liigendamiseks on lubatud kasutada osaliselt klaaspindasid. Fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale - plekki ja plastmassi. Juhul kui Pos 1 ja Aleksandr 49a kruntidele kavandatud hoonetele on vajalik treppide ja/või panduste rajamine, ei tohi need ulatuda tänavamaa-alale.

Projekteerimise käigus tuleb Pos 1 ja Aleksandri 49 a planeeritud hoonetesse ette näha ruumid jalgrataste parkimiseks/ hoidmiseks.

Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema atraktiivne ja kaasaegne, kuid sobilik antud piirkonda.

Detailplaneeringus on määratud hoonete ± 0.00 absoluutkõrgusega (vt joonis 4). Planeeringuga on fikseeritud kõigi kavandatud hoonete maksimaalsed absoluutkõrgused (vt joonis 4). Analüüsidest planeeritud hoonete kõrguseid võrrelduna olemasolevate naaberhoonete kõrgustega võib väita, et planeeritud hooned ei ole valdavas osas naaberhoonetest kõrgemad. Planeeritud hooned võrrelduna Malmi tänava äärsete olemasolevate elamutega on madalamad. Aleksandri tänava äärsete olemasolevate majade kõrgused on varieeruvad. Naaberhoonete kõrgusvahe madalama ja kõrgema

hoone vahel on 8,3 m. Planeeritud hooned ei arvesta ega joondu kõrgeima olemasoleva hoone järgi, vaid arvestavad üldist keskmist.

Detailplaneeringuga on näidatud Pos 1 ja Aleksandri 49a kruntidel planeeritud jäätmekogumishoonete võimalikud asukohad. Jäätmekogumishoone suuruseks on arvestatud kuni 3,5 x 4,0 meetrit (täpne suurus ja arhitektuurne lahendus antakse projektiga). Jäätmekogumishoone kandekonstruktsioonide juures on lubatud kasutada puit-, kivi- ja/või metallmaterjale, viimistlusmaterjalide juures on lubatud kasutada puit ja kivimaterjale, krohvpinda, samuti viimistlusplaate (v.a. plekkmaterjale). Lubatud ei ole lahtiste jäätmekonteinerite paigaldamine. Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamumaa krundil jäätmekogumiskohta märgitud ei ole. Jäätmekonteineri asukoht määratakse projektiga.

Detailplaneeringuga on näidatud laste mänguväljakute võimalik paiknemine. Projekteerimise käigus võib mänguväljaku asukohta kindlasti piires muuta. Planeeringus näidatud mänguväljakute kuju ja paigutus on illustratiivne. Laste mänguväljakute rajamise juures tuleb mängukonstruktsioonide valiku puhul arvestada erinevate vanusegruppidega ning samas ka kõigi kehtivate ohutusnõuetega.

3.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub nii Aleksandri, Jõe kui ka Malmi tänavatelt.

Pos 1 krundile on kavandatud juurdepäas Jõe tänavalt, Aleksandri 49a krundile Aleksandri tänavalt ning Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamumaa kruntidele Malmi tänavalt. Silmas pidades privaatsust ja turvalisust, ei ole kavandatud planeeringuala läbivat juurdepääsuteed.

Kõnniteede laius planeeringuala siseselt on vahemikus 1,5 kuni 2,5 meetrit. Aleksandri ja Jõe tänavale näidatud kõnniteede laiuseks on 2,5 ja 3,0 meetrit. Kruntidele sissesõidukohtades tuleb kõnnitee projekteerida jätkuvana kõnnitee tasapinnas.

Jõe tänava ääres on ette nähtud osaline maa võõrandamine (Pos 2) avalikus kasutuses oleva liiklusmaakrundi kasuks. Pos 2 moodustamise eesmärgiks on Jõe tänava ääres avalikus kasutuses oleva 3,0 meetri laiuse kõnnitee rajamine.

Parkimiskorraldus planeeringualal on lahendatud kinnistute siseselt. Aleksandri 49a, Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel on planeeritud hooneväline maapealne parkimine. Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel lubatud lisaks hoonevälisele parkimisele ka garaaži rajamine. Pos1 krundil on kogu kavandatud parkimine (53 parkimiskohta) viidud planeeritud korterelamute (MAJA nr 2 ja MAJA nr 3) alla. Sisse-väljasõit hoone alusesse parklasse toimub Pos 1 krundi siseselt. Lubatud ei ole parklasse sisse- väljasõite rajada otse Jõe ja

Malmi tänavatelt. Pos 1 krundile planeeritud maa-aluseid parklaid ei tohi projekteerimise või ehituse käigus muuta maapealseteks avatud parklateks.

Pos 1 krundile on käesoleva planeeringulahendusega kavandatud kokku 53 parkimiskohta, mis katavad siinse parkimisvajaduse kavandatud korteritele ja äri/büroopindadele. Parkimise korralduse ning parkimiskohtade arvu juures on arvestatud maksimaalset korterite arvu planeeritud hoonestusaladel. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2003 Tabel 10.2- elamute parkimismormatiiv, parkimiskoht/ elamu (korter), lk 214. Pos 1 elamukrundile on ette nähtud kuni 36 korterit, Aleksandri 49a elamukrundile kuni 4 korterit. Iga planeeritud korteri kohta on ette nähtud üks parkimiskoht ja iga 80 m² äriotstarbelise brutopinna kohta peab olema vähemalt üks parkimiskoht. Lisaks on arvestatud ka külaliste parkimiskohtadega ning äri/büroopindade töötajate ja küllastajate parkimisvõimalustega. Aleksandri 49a krundi parkla konfiguratsioon ja täpne asukoht tuleb täpsustada hoone projektiga lähtuvalt projekteeritud korterite arvust ja parkimismormatiivist. Võimalike ehitusetappide korral tuleb igal etapil tagada krundi piires nõuetekohane parkimine nii korteritele kui ka äripindadele. Juhul kui kinnistu piires ei ole võimalik tagada normatiivset parkimist etapiviisilisele ehitamisele, tuleb planeeringus näidatud kõik kolm hoonet ehitada üheaegselt. Projekteerimisel tuleb tagada tehniline lahendus (tõkkepuu vms), mis tagab korterite parkimiskohtade puutumatus võimalike äripindade kasutajate ja klientide eest.

Juhul kui projekteerimise käigus selgub, et rajatavad tegevused nõuavad suuremat parkimiskohtade arvu, tuleb vähendada korterite arvu ja/või äripindade suurust, et tagada normatiivne parkimiskorraldus.

Parkimine on lahendatud 90° nurgaga, kus ühe parkimiskoha mõõtmeks on 2,5 x 5,0 (parkimiskoha pikkust võib vähendada 4,5 meetrini, kui parkimiskoha otsaserva piirab madal äärekivi (8-10 cm) - Eesti Standard EVS 843:2003) ning parkimisala teenindava teeosa laiuseks 7,0 m.

Elanike jalgrataste hoidmiseks tuleb projekteerimisel tagada kõigile korteritele jalgratta hoidmise võimalus kas põhihoone mahus eraldi panipaigana, põhihoone mahus ühise ruumina või eraldiseisva väikeehitisena ühise ruumina. Äripindade jaoks on lubatud paigaldada jalgrattahoidla ka Jõe tänavale.

3.7 Haljastus ja heakord

Planeeringuga on säilitatud võimalusel olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Täiendavalt on planeeritud istutada kõrg- ja madalhalbastust. Planeeritud puude ja

põõsaste liigiline koosseis tuleb määrata projektiga. Malmi 1 ja Malmi 3 krundipiirile istutatav hekk ei tohi olla kõrgem kui rajatav piirdeaed. Heki liik määratakse projektis ning kooskõlastatakse piirinaabrite vahel. Esitatud planeeringulahenduses on Pos 1 krundisisene haljastuse ja jalgteede alune maa-ala ligikaudu 55% krundi pindalast.

Planeeritud piirdeaedade tüüp ja kõrgus määratakse projektiga ning kooskõlastatakse piirinaabrite vahel. Lubatud ei ole kasutada plankaedasid.

3.8 Tehnovõrgud

3.8.1 Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud antud maa-ala varustus joogivee, reovee, sajuvee, kaugkütte, elektri ja telekommunikatsiooniga. Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrguliinid maa-alustena.

Planeeritud tehnovõrgud on näidatud olemasolevast tänavatrassist kuni kinnistupiirini. Tehnovõrkude paiknemine planeeritud elamukruntide siseselt antakse täpsemalt hoonete projektiga.

3.8.2 Veevarustus

Planeeringuala liitmine linna joogiveevõrku on ette nähtud Aleksandri, Jõe ja Malmi tänavatelt. Planeeritud kruntide liitumiskohad olemasoleva veetrassiga on ära näidatud tehnovõrkude joonisel.

Vastavalt Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele on Pos 1 krundil lubatud tänavatorustikust veeühenduste rajamine igale hoonele eraldi. Planeeringuga nähakse ette Maja nr 1 hoonele veeühendus kas Aleksandri tänavalt või Jõe tänavalt. Majade nr 2 ja 3 veeühendus on ette nähtud Jõe tänavalt.

Olemasolevale hüdrandid asuvad Jõe ja Malmi tänava ristmiku piirkonnas ning Aleksandri tänaval.

3.8.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeritud alalt toimub reovee juhtimine linna olmekanaliseerimise võrku. Planeeringualalt tulev reovesi juhitakse Aleksandri, Jõe ja Malmi tänavatel paiknevasse olemasolevasse reoveekanaliseerimise võrku. Planeeritud kruntide liitumiskohad olemasoleva reoveetrassiga on ära näidatud tehnovõrkude joonisel. Malmi tn elamukruntidel säilivad olemasolevad ühendused, mis vajadusel tuleb renoveerida (määratletakse projektis).

3.8.4 Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine

Tartu linna üldplaneering näeb ette sademevee lahkvoelse kanaliseerimise. Planeeringuala jääb Jõe tn sademeveekollektori valglasse. Planeeringualalt kogunev sadevesi on ette nähtud juhtida eelpool nimetatud lahkvoelsesse sademevee kanaliseerimise võrku. Krundile Pos 1 juurdepääsu rajamisega tuleb tagada

sademevee äravool sissesõidu juures olevasse restkaevu, vajadusel restkaev ümber ehitada.

Parkimismajast ja Aleksandri 49a parkimisplatsilt kokku kogutav sajuvesi/liigvesi tuleb juhtida läbi õlipüüduuri.

Tänaval asuva lahkvoolse sademeveetorustikuga liitumisel tuleb tasuda liitumistasu.

3.8.5 Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustusena ette nähtud Tartu linna kaugküte. Planeeritud ala liitmine olemasoleva kaugküttevõrguga toimub nii Aleksandri kui Jõe tänavatelt.

Pos 1 krundile on näidatud liitumiseks neli võimalikku varianti, täpne liitumise asukoht määratakse projektiga.

3.8.6 Elektrivõrk

Vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 174335) on ette nähtud planeeringuala toitealajaamaks Emajõe 110/10kV alajaam ning jaotusalajaamaks Silla 10/0,4kV alajaam. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piirile 0,4kV transiitkapid koos liitumiskilpidega.

3.8.7 Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala liitumine telekommunikatsioonivõrguga on ette nähtud Aleksandri, Jõe ja Malmi tänavatelt.

Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsiooni valdavalt ettevõttelt.

3.8.8 Välisvalgustus

Planeeringus ei ole kavandatud tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paiknemist. Avalikel linnatänavatel säilib olemasolev valgustus. Planeeritud elamukruntide sisene valgustuslahendus antakse projektiga.

Planeeringuga nähakse ette, et kõik tänavapoolsed sissepääsud peavad olema valgustatud.

Planeeringus on näidatud Jõe tänava ääres ümbertõstetavaks kaks olemasolevat valgustusmasti. Valgustusmastide ümbertõstetav asukoht määratakse Jõe tänava rekonstrueerimisprojektiga või kavandatud kaugküttetrassi projektiga. Olemasolevad kaks valgustusmasti tõstetakse ringi kas Jõe tänava rekonstrueerimis- või kaugküttetrassi ehitustöödega. MAJA nr 1 rajamisel võib ette näha valgustusmastide ümbertõstmise ja asendamise sobivamate vastu hoonestaja vahenditest.

3.9 Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringu lahendust koostades on võimalusel väärtuslikku kõrghaljastust säilitatud. Detailplaneeringus on ette nähtud ka uue kõrg- ja madalhaljastuse istutamine. Planeeritud puude põõsaste liigiline koosseis tuleb anda projektiga.

Pos 1 ja Aleksandri 49a kruntidel paiknevatest parklatest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Jäätmete kogumine planeeringualalt toimub selleks ettenähtud kohast ning vastavalt jäätmekäitlust reguleerivale seadusele. Pos 1 ja Aleksandri 49a kruntidel on jäätmete kogumiseks ette nähtud jäätmekogumishooned. Jäätmekogumishoone täpne suurus ning arhitektuurne väljanägemine antakse projektiga. Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel määratakse konteineri asukoht projektiga.

Ülenormatiivsete ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud ning maa-aluste parklate ventilatsiooni viigud tuleb suunata hoone(te) viimas(t)e korrus(t)e katus(te)le. Ventilatsiooni väljaviigud ei tohi olla suunatud Malmi tänava elamute suunas.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- valdavas osas piirete puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse (v.a. planeeringus näidatud kohtades);
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parklate valgustus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele (s.h. maa-aluse parkimisplatsi muutmine turvaliseks selle kasutajatele);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;

- hoonete sissepääsud peavad tagama nii elanike kui tänaval liikujate turvalisuse – olema valgustatud ja mitte liiga sügavad, et mitte võimaldada varitsemist või muud kuritegelikku tegevust;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.11 Servituudid ja maade avalik kasutus

Käesolevale planeeringualale pole antud detailplaneeringuga seatud ühtegi servituudi seadmise vajadust.

3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab vastava krundi igakordne omanik. Planeeringu realiseerimisel tuleb valida selline ehitusmeetod, et see ei kahjustaks ümberkaudseid hooneid. Planeeritud hoonete rajamisel on keelatud kasutada vundamendi ehitamiseks rammvaiasid. Vajadusel tuleb fikseerida naaberhoonete ehitustehniline olukord enne planeeritud hoonestuse ehitamist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised etapid ja tingimused:

1. Planeeringu kohane kruntimine, Pos 1 korterelamumaa ja Pos 2 liiklusmaa krundi moodustamine – katastriüksuse mõõdistamine, krundi omanikega sõlmitud kokkulepete tagamine, maa võõrandamine ning kinnistusraamatusse kandmine tuleb ette valmistada ja lahendada Pos 1 igakordsel omanikul.
2. Pos 2 võõrandatud maa tuleb liita tänavamaa krundiga. Pos 2 võõrandatud maa liitmiseks vajalike toimingute teostamise ja rahastamise kohustus on Pos 1 krundi igakordsel omanikul. Tänavamaa laiendamiseks vajaliku krundi üle andmine linnale toimub Pos 1 krundi igakordse omaniku poolt tasuta (s.o. linn ei omanda maad tasu eest) ja see teostatakse enne tänavale ehitusloa väljastamist. Pos 1 krundile kavandatavale hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kruntide moodustamine.

3. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate omavahelistele kokkulepetele. Tehnovõrkude ehitamisel Aleksandri tänavasse tuleb Aleksandri tänav taastada vastavas osas täislaiuselt. Kui kruntidele planeeritud ehitiste ehitamisest tingituna on vajalik muuta tänavarajatist (tee, sademeveekanalisisatsioon, valgustus vms), siis on vastava tänavarajatise ehitamise kohustus arendajal/ igakordsel krundi omanikul.
4. Rajatavad sõidu- ja kõnniteed ehitatakse välja vastavalt linna arengudokumentidele ja võimalustele. Kohalik omavalitsus ei võta endale kohustust välja ehitada Jõe tänava äärset kõnniteed planeeritud hoonete valmimise ja kasutusele võtmise ajaks. Juhul kui planeeringuala arendaja soovib antud lõigus kõnniteede ehitamist varem, kui seda näevad ette kohaliku omavalitsuse arengudokumendid, tuleb antud kõnniteed rajada planeeringuala arendaja kuludega.
5. Planeeringus näidatud Malmi tänava kõnnitee rajamine toimub kogu Malmi tänava rekonstrueerimisega. Tänavarekonstrueerimisega samaaegselt tuleb välja ehitada ka kavandatud tehnovõrgud. Kohalik omavalitsus ei võta endale kohustust Malmi tänava rekonstrueerimiseks samaaegselt käesoleva planeeringuala väljaehitamiseks. Malmi tänava, olemasolevate ning sinna kavandavate tehnovõrkude rekonstrueerimine ja väljaehitamine toimub vastavalt Tartu linna arengudokumentidele.

4 Kooskõlastused

Päästeameti kooskõlastus on põhijoonisel.

5 Koostöö

KOOSKÖLASTATUD

EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond

Nr 7182719936

" 12 " 12 2011

TINGIMUSTEL: *Tööprojektid
koostöös tunda laiendavalt.*

[Signature]
Enn Kitsnik
juhtivspetsialist
Tartu piirkond

ÜLE VAADATUD

" 13 " 12 2011 a.

Tööjoonised koostööstada
täiendavalt

VALDUR LINTS
Elion Ettevõtte AS
sideliiniinsener

[Signature]

ÜLE VAADATUD

" 19 " 12 2011 a.

ÜLAR ROOSE
AS Tartu Keskkattlamaja
arendus- ja haldusinsener

AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD

" 30 " 12 2011 a. nr. 594

*Perspektiivse sademeveetoru
analoog korrigeerida jõe kinnast.*
[Signature] H. Pindmaa

Malmi tn 3 ja Malmi tn 5 kinnistuomanikega tehtud koostöö on lisatud detailplaneeringu kausta Kõide II, planeeringu lisad (lk 62 – 64).

B J O O N I S E D

- 1. Situatsiooniskeem**
- 2. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed**
- 3. Planeeringu põhijoonis**
- 4. Tehnovõrkude joonis**
- 5. Planeeringulahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised**
- 6. Olemasolev olukord**