

Sisukord

1.	<i>Sissejuhatus</i>	2
2.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
3.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	3
3.1.	Alusplaan	3
3.2.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	3
3.3.	Olemasolev olukord	4
3.4.	Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	4
3.5.	Kujad	6
3.6.	Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	6
3.7.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	8
3.8.	Haljastus ja heakord	9
3.9.	Tehnovõrgud	10
3.9.1.	Üldosa	10
3.9.2.	Veevarustus	10
3.9.3.	Reoveekanaliseerimine	10
3.9.4.	Sademevee ärajuhtimine	10
3.9.5.	Soojavarustus	11
3.9.6.	Elektrivõrk	11
3.9.7.	Telekommunikatsioonivõrk	11
3.9.8.	Välisvalgustus	11
3.9.9.	Gaasivarustus	11
3.9.10.	Tehnovõrkude rajamise vajadus	12
3.10.	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
3.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	13
3.12.	Servituudid ja maade avalik kasutus	14
3.13.	Planeeringu rakendumine	14
4.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)</i>	16
5.	<i>Kooskõlastused (skaneeritud)</i>	17
6.	<i>Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte</i>	19
7.	<i>Joonised</i>	21
	Situatsiooniskeem	23
	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	24
	Olemasolev olukord	25
	Põhijoonis	26
	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	27
	Tehnovõrgud	28
	Tootmisvajadusi ja –paigutust illustreeriv joonis	29

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on OÜ BD DESIGN. Detailplaneeringu alasse jääb krunt Jänese 16a, osaliselt krunt Roosi 91 ja Narva mnt 171 ning lõik Roosi tänavast. Planeeringuala suuruseks on ca 6.5 ha, millesse kuulub ka reformimata riigimaad.

Planeeringu eesmärkideks on:

maakasutussihotstarbe, ehitusõiguse, hoonestusprintsipiide ja arhitektuursete tingimuste määramine tootmistegevuse laiendamiseks krundil Jänese 16a lähiaastatel;

kommunikatsioonide planeerimine, liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 18. märtsi 2004. a korraldus nr 579 ja selle lisana olev Jänese 16a krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud, mõningate tööde puhul osaliselt, järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobril 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 20. detsembri 2001. a otsusega nr 487 kehtestatud Raadi kruusakarjääri detailplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 18. augusti 2003. a otsusega nr 187 kehtestatud krundi Jänese 2 detailplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002. a otsusega nr 113 kehtestatud Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähiala üldplaneering;
- AS Elpec Ülejõe-Emajõe 110 kV kaabelliini trassi valiku projekt (PL8051-K1);
- Hydea S.R.L Tartu joogivee- ja reoveekanaliseerimise rekonstrueerimise projekt.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Aluskaardiks on võetud Wew OÜ poolt 2004. aasta augustis koostatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500 koos maa-aluste tehnovõrkude digitaalsete joonistega, töö nr GEO-291-2004.

3.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu linna äärealal Raadi asumis. Piirkonnas asuvad nii väikeelamud kui ka tööstus- ja äriettevõtted.

Planeeringualast vahetult lõunas, teisel pool Jänese tänavat asuvad nii väikeelamud kui ka kahekorruselised korterelamud. Hooned on rajatud valdavalt kohustuslikule ehitusjoonele piki tänavat, seda nii Jänese tänaval kui ka teistel ümberkaudsetel tänavatel (välja arvatud Roosi tn endist sõjaväeosa läbiv lõik).

Hoonete kõrguseks antud piirkonnas on peamiselt üks kuni kaks korrust, kuid esineb ka kolmekorruselisi hooneid. Roosi tänava ääres asuvad miljööväärtuslikud lennukiangaarid, millede kõrgus on visuaalse vaatluse järgi 12-14 m. Kontaktvööndis asuvatel hoonetel on peamiselt 30°-45° kaldega katused, kuid esineb ka lame- ja kaarkatuseid.

Planeeringuala kontaktvööndis asub Raadi kruusakarjäär ja kalmistu. Raadi kruusakarjääri on kavandatud vabaõhuspordikeskus. Maa-alale ehitades tuleb arvestada, et Raadi kruusakarjääripoolne külg peab olema kujundatud arhitektuuriselt kõrgetasemeliselt ja esteetiliselt.

Planeeringuala ida- ja põhjaosas asuvad endiste sõjaväehoonete varemed ja ala on ebaesteetilises seisukorras.

Planeeringualaga piirnevad Jänese ja Roosi tänav. Jänese tänav on asfaltkattega ja Roosi tänav on planeeringuala piires halvas seisukorras kruusakattega tänav, planeeringualast kesklinna poole on Roosi tänav asfaltkattega. Planeeringuala side linnakeskusega kui ka linnast väljuvate maanteedega on hea – planeeringu koostamise ajal mööda Narva mnt. Tulevikuks on kavandatud alast põhja poole Tartu valla maadele suurem

liiklussõlm, mis saab tõenäoliselt osaks Tartu ringteest, mille kaudu on juurdepääs erinevatele maanteedele. Lähim ühistranspordi peatus asub Narva mnt-l.

3.3. Olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Jänese 16a krundi ja osaliselt Roosi 91 krundi. Jänese 16a hoonete omanik on OÜ BD-Mööbel. Planeeringualal asuvad okupatsiooniar mee kasutuses olnud sõjaväeosa hooned ja hoonete varemed. Planeeringuala lõunaosa on praegusel hetkel kasutusel tootmis- ja ärimaana. Olemasolev maakasutus on esitatud tabelis 1.

Detailplaneeringu koostamise ajal asuvad Jänese 16a krundil kaks kasutusel olevat telliskividest tootmishoonet, millest üks on 1-korruseline ja teine 2-korruseline. Eelnimetatud hoonetes toimub mööbli tootmine.

Planeeringuala põhjaosa on räämas ja ebaesteetlises olukorras, nii sõjaväehoonete varemete kui ka selle tõttu, et inimesed kasutavad ala ebaseadusliku prügi mahapanekukohana.

Sõidukite juurdepääs toimub planeeringuala lääneosas olevalt Jänese tänavalt. Planeeringualal on kruusakattega teed.

Planeeritud alal on välja ehitatud veetorustikud, elektriliinid, reoveekanaliseerimisitorustik, telekommunikatsiooniliinid ja soojavarustus.

AS Elpec'i Ülejõe-Emajõe 110 kV kaabelliini trassi valiku projekti (PL8051-K1) alusel on planeeringuala läbiv kõrgepingeliin kavandatud rekonstrueerida lähiaastatel maa-aluseks.

Tabel 1

Olemasolevate kruntide pindalad ja sihtotstarbed

Krundi aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Jänese 16a	37728	Tootmishoonete maa 100 %
Roosi 91	294204	Transpordimaa 100 %

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuala juhtfunktsiooniks kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa ning üldkasutatavate haljasalade maa.

3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud lõpptulemusena kolm krundi, mille pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 3. Planeeritavate kruntide piirid on

esitatud joonisel 4. Krundi piiride määramisel on arvestatud olemasolevaid krundipiire ja tootmise laiendamise vajadust.

Tabel 2

Maakasutuse bilanss

Maaüksuse aadress	Planeeringueelne pindala (m ²)	Planeeringujärgne pindala (m ²)
Jänese 16a	37728	57145
Pos 1	0	110
Roosi 91	294204	274677
Kokku	331932	331932

Tulenevalt kehtivast maaõigusest tuleb planeeringus esitatud lõpplahenduse saamiseks teha krundipiiride muutmine etapiviisiliselt. Maakorralduslikud toimingud on kavandatud vastavalt joonisel nr 5 esitatud skeemile. Maakorralduse vaheetapis jagatakse Roosi 91 maaüksus kaheks üksuseks, millest 19527 m² liidetakse hiljem Jänese 16a krundiga. Olemasolevast Jänese 16a krunt jagatakse kaheks krundiks, millest 110 m² moodustatakse krunt Pos 1 alajaama tarbeks. Osa Roosi 91 krundist liitmine on vajalik tootmise edasiseks arendamiseks ja on põhjendatud sellega, et ettevõttel asuvad naaberkinnistul samuti tootmishooned. Krundi tootmislogistika kavandamisel on arvestatud naaberaladega – krundi lõuna osasse, mille naabruses on elamuala, on kavandatud kontoripool, krundi põhjaosasse on kavandatud veokite liiklus ja tootmispool.

Krundi ehitusõigusega (tabel 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või otstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus (suhtelise ja absoluutkõrgusena). Tabelis 3 on arhitektuurse nõudena esitatud ka lubatud katusekalle.

Tabel 3

Planeeritavate kruntide pindalad, kruntide ehitusõigus, lubatud katusekalle

Krundi aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline ja abs kõrgus, m)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Jänese 16a	57145	80 % Th, 20 % Ä	8	18500	12/67.6	0 -15
Pos 1	110	100 % Th	1	24	3/56.4	0 -15

Ä - ärimaa;

Th - tootmishoonete maa.

Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*.

3.5. Kujad

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP 1.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaärtustest.

Juhul, kui projekteeritavatele hoonetele tulenevad kehtivatest tuleohutusnõuetest kõrgemad nõuded, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida kõrgemaid tuleohutusnõudeid.

3.6. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on lubatud krundile Jänese 16a püstitada uued tootmishooned ja olemasolevad hooned rekonstrueerida.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud uusi ja olemasolevaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalale vastavalt kruntide ehitusõigusele (vt tabel 3). Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ning istutada puid ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid.

Planeeritud hoonestusala suurus ja kuju lähtub mööblitootmises esinevate erinevate tootmisprotsesside paiknemisest ja ruumivajadusest.

Kavandatavas tootmishoones peab olema nahaladu (1240m²), juurdelõikus (795 m²), õmblus (1000 m²), liimimine (550 m²), polsterdus (2700 m²), metall (2380 m²), puit (3300 m²), padjavalu (600 m²), poroloonilõikus (600 m²), materjalideladu (3500 m²), valmistoodangu ladu (1800 m²). Krundile Jänese 16a krundile kavandatava mööblitootmise ruumivajadus on esitatud

tootmisvajadusi- ja paigutust illustreerival joonisel (joonis 7). Planeeringu lisades on esitatud BD Design OÜ tootmisprotsessi skeem.

Krundil Jänese 16a on lubatud kasutada välisviimistlusmaterjalidena kivi, metalli (va kitsaprofiiliga plekki), klaasi, krohvi, betooni või nimetatud materjale omavahel kombineerituna. Hoonete lubatud katusekallete vahemik on 0°-15°. Krundil Jänese 16a planeeritud hoonestusalale on lubatud ehitada ka kaarhalli. Katusekattmaterjalidena on lubatud kasutada plekki ja rullmaterjale.

Planeeringualal olevate kruntide kõikidel piiridel peavad olema piirded. Piirete suurim lubatud kõrgus on krundil Jänese 16a 2 m. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga, piirded peavad olema avaustega – ei tohi kasutada läbipaistmatud piiret. Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire.

Raadi kruusakarjääri poolt ja Roosi tänavalt alale vaadatuna peab avanema korralik esteetiline vaade. Hoone peab olema liigendatud, esinduslik ja kaasaegne.

Krundil Jänese 16a enne esimese hoone projekteerimist tuleb alale koostada hoonestuskava, kus määratakse ära peamised arhitektuursed mahud, transpordiskeemi, parkimislahenduse ning haljastuse põhimõtted. Krundile Jänese 16a planeeritud parkimise-haljastuse lahendus võib põhjendatud vajaduse korral naaberkrunte kahjustamata muutuda ja parkimise-haljastuse lahendust täpsustatakse projekteerimise käigus.

Krundil Jänese 16a ehitatavate hoonete võimalikud loendid ehitise kasutamise otstarbe järgi vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":

Teenindushooned -

- sõidukite teenindushoone (12332);
- muu teenindushoone (12339);

Tööstushooned -

- ehitusmaterjalide ja toodete tööstuse hoone (12515);
- puidutööstuse hoone (12517);
- muu tööstusharu tootmishoone (12519);
- kergetööstuse hoone (12516);
- põhihoone – büroohoone (12201).

3.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääsud planeeritud alale on kavandatud nii Jänese kui ka Roosi tänavalt. Jänese tänava liikluskorraldust käesoleva planeeringuga ei muudeta, küll aga Roosi tänava oma.

Roosi tänaval on arvestatud kaherealise tänava sõiduraja laiuseks 3.5 m, sõidutee laiuseks 7 m. Tootmisalane juurdepääs krundile peab toimuma Roosi tänavalt. Jänese tänavalt on lubatud krundile sõita vaid sõiduautodel ja bussidel. Roosi tänava lääneküljele on kavandatud 3 m laiune kergliikluse tee jalakäijate ja jalgratturite koosliiklemiseks. Kergliikluse tee tuleb välja ehitada tänava rekonstrueerimise käigus. Roosi tänava sõidutee ja kergliiklustee peavad olema kõvakattega. Roosi tänava idaküljele on planeeritud 2 m laiune jalgtee. Roosi tänava koridor on planeeritud 14 m laiune, mõlemal pool tänavat on ette nähtud meeter maad varuruumi tänava paremaks väljaehitamiseks – tänava projekteerimise käigus on lubatud kergliiklusteed ehitada laiemana või liigutada sõiduteest kaugemale.

Teid ja parklaid võib ehitada Jänese 16 a krundil põhijoonisel näidatud krundisisesele liiklusmaa alale ja ka hoonestusalasse.

Planeeringualasse jääva krundi juurdepääsude asukohad on näidatud joonisel 4 – on säilitatud olemasolev juurdepääs Jänese tänavalt (lubatud krundile sõita vaid sõiduautodel ja bussidel), on kavandatud kaks uut juurdepääsu Roosi tänavalt. Lisaks on planeeritud alal kavandatud uus juurdepääs krundilt Jänese 16a krundile Jänese 8.

Planeeringualal on parkimine lahendatud krundisisesele. Jänese 16a krundile kavandatakse mööblitööstuse tootmishoonet. Arvestades reaalsete loodavate töökohtadega ning töötajate töö käimise iseloomuga on planeeringu koostamise käigus koostöös arendajaga leitud vajalikuks parkimiskohtade arvuks 150 parkimiskohta. Krundi Jänese16a minimaalne parkimiskohtade arv on vastavalt projekteerimismuutnormidele (1 parkimiskoht/150 m² suletud brutopinna kohta) 192. Planeeringuga on esitatud 226 võimalikku parkimiskohta, kuid planeeringu realiseerumise käigus ei ole tarvis rohkem parklaid välja ehitada, kui on vajadus reaalsete parkimiskohtade järele. Juhul kui muudetakse tegevust kavandatavates hoonetes ning sellest tingituna suureneb pargitavate sõidukite arv, on tarvis suurendada ka parkimiskohtade arvu. Juhul, kui vastavalt hoone

kasutusele ette nähtud normatiivijärgne parkimine ei mahu krundile ära, tuleb vähendada ehitatava hoone pindala.

Tabel 4

Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivist tulenevad parkimiskohad

Aadress	Maks suletud brutopind	Norm parkimiskohti	Tegelikult parkimiskohti krundil
Jänese 16a	22625 x 0.85 x 1.5	192	226

Tänavate kõrgusarve ei ole planeeritud muuta, krundisiseselt tuleb täpsustada maapinna ja teede kõrgusarvud projekteerimise käigus arvestusega, et tänava kõrgusarvud jäävad samaks ning et sademevett oleks võimalik kokku koguda.

3.8. Haljastus ja heakord

Planeeringualal on kõrghaljastus isetekkeline ja vabakujuline. Planeeringuga on ette nähtud krundil Jänese 16a likvideerida võsa ja 9 puud – kõiki puid ja põõsaid, va eraldi tähistatud säilitatav põõsarida planeeringuala läänenurgas, on lubatud maha raiuda.

Planeeritud haljasalad moodustavad krundi pindalast 20% ja sellest üle 10% moodustab kõrghaljastusega ala. Jänese tänava äärsete väikeelamu kruntide ja Jänese 16a krundile planeeritud hoonestusala vahele on jäetud lausistutusega kõrghaljastuse puhverriba, mille vähim laius on 20 m. Planeeringuala põhjaossa on kavandatud kõrghaljastustusega ala tootmishoonete ja karjääri vahele.

Planeeritud alal Rooski tänava poolisel haljasribal on kavandatud puuderida paralleelselt Rooski tänavaga – projekteerimise käigus võib sinna ette näha ka mitu puuderida või puuderidadest tekkivaid geomeetrilisi kujundeid.

Maa-aladele, mis on põhijoonisel esitatud lausistutusega kõrghaljastuse alane tuleb istutada erineva kasvukõrgusega heitlehiseid ja igihaljaid puid, arvestades, et olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei istutata ligemale, kui seda näevad ette normatiivaktid.

Parklad on osaliselt ette nähtud liigendada haljastusega, parkla liigendamiseks võib kasutada nii puid kui ka põõsaid.

Planeeringualal maapinna kõrgusarve tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Kõrgepingeliini kaitsevööndisse taimede istutamine võib toimuda vaid liini valdaja loal.

3.9. Tehnovõrgud

3.9.1. Üldosa

Planeeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustatus. Krundidel on olemas vajalikud tehnovõrgud, täiendavalt on kavandatud krundile Jänese 16 a sademeveekanaliseerimine. Krundisiselt on lubatud projekteerida tehnovõrkusid detailplaneeringus esitatust erinevalt. Projekteerimise käigus tuleb teha koostööd kõigi tehnovõrguvaldajatega, vajadusel tuleb küsida tehnilised tingimused. Koostatavad projektid tuleb kooskõlastada tehnovõrguvaldajatega.

Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrgud maa-alustena.

3.9.2. Veevarustus

Jänese 16a krundil säilib olemasolev veetorustik. Roosi tänavale sõidutee alla on planeeritud veetorustik. Krundil tohib olla vaid üks liitumine veevõrguga.

Lähim tuletõrjehüdrant 117 asub Mäe ja Orava tänava ristmikul. Detailplaneeringuga on kavandatud uued tuletõrjehüdrandid Roosi tänavale.

3.9.3. Reoveekanaliseerimine

Jänese 16a krundil säilib olemasolev kanalisatsioonitorustik. Roosi tänavale on planeeritud reoveekanaliseerimine. Reoveekanaliseerimise ei ole lubatud juhtida sademeveest.

3.9.4. Sademevee ärajuhtimine

Jänese 16a krundile ning Roosi tänavale on kavandatud sademeveekanaliseerimine.

Sademevesi tuleb juhtida pikki Roosi tänavale kavandatud sademeveekanaliseerimistoru Pikal tänaval olevasse sademeveekanaliseerimise. Väljapoole krundi piire, va sademeveekanaliseerimise, sademevee juhtimine ei ole lubatud.

Kõik üle 5- kohalistest parklatest lähtuv sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Sademevee täpne ärajuhtimine tuleb lahendada projekteerimise käigus.

3.9.5. Soojavarustus

Krundil Jänese 16a soojavarustus on lahendatud olemasoleva Jänese 2 krundil asuvast katlamajast lähtuva soojatoru abil, mis tuleb krundilt Jänese 8. Detailplaneeringuga on planeeritud Rooski tänavale kaugküttetorustik. Detailplaneeringuga on kavandatud soojatoru Jänese 16a krundilt Jänese tänavale.

3.9.6. Elektrivõrk

Planeeritud krundil säilib olemasolev elektrivõrk, olemasolevat elektrivõimsust ei suurendata. Rooski tänaval on väga palju kaableid, mille tehnilisi üksikasju ei teata, kuna omal ajal olid need sõjaväe kaablid. Pikemas perspektiivis asendatakse vanad sõjaväekaablid ja vana alajaam uutega.

Vajadusel tuleb täiendav madalpingekaabel ühendada krundil Jänese 2 asuvasse alajaama olemasoleva kaabli kohal.

Ala läbiv kõrgepingeliin on kavandatud rekonstrueerida maa-aluseks.

AS Elpec on koostatud Ülejõe-Emajõe 110 kV kaabelliini trassi valiku projekti (PL8051-K1). Antud planeering muudab Ülejõe-Emajõe 110 kV kaabelliini asukohta viies selle osaliselt planeeringualast välja.

Kavandatud on planeeringualal Rooski tänava äärsel alajaama likvideerimine – selle asemel ehitatakse krundile Pos 1 uus alajaam. Olemasoleva alajaama likvideerimine on ette nähtud põhjusel, et Rooski tänaval poleks muidu olnud võimalik antud kohas kergliiklusteed planeerida. Uus alajaam on ettenähtud krundi Jänese 16 A sisemuse poole, vastavalt joonisele 3 ja 4.

3.9.7. Telekommunikatsioonivõrk

Krundil Jänese 16a säilivad olemasolevad telekommunikatsiooniliinid. Rooski tänavale tee serva on planeeritud telekommunikatsioonikanalisatsioon.

3.9.8. Välisvalgustus

Välisvalgustus on planeeritud Rooski tänava lääneküljele. Valgustite asukohad täpsustatakse tänava projekteerimisel.

Krundisisesele võib panna valgusteid, mis saavad toite vastavalt krundilt.

3.9.9. Gaasivarustus

Planeeringualal puudub gaasivarustus ja seda ka ei planeerita.

3.9.10. Tehnovõrkude rajamise vajadus

Tehnovõrkude rajamise koondtabelisse (tabel 5) kantud planeeritud uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud krundi Jänese 16a piiresse ja väljapoole krundi piire jääva tehnovõrgu liini pikkusena. Tehnovõrkude pikkused täpsustuvad projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete ja parklate konkreetsetest asukohtadest ja suurustest.

Tabel 5

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

	Veetoru (jm)	Reovee-kanalisatsioon (jm)	Soojatoru (jm)	Telekanalisatsioon (jm)	Sademevee-kanalisatsioon (jm)	Kõrgepingekaabel (jm)	Madalpingekaabel (jm)	Välisvalgustuse kaabel
Jänese 16a	0	0	0	0	525	157	127	0
Muu maa	325	259	363	323	363	173	26	320
Kokku	325	259	363	323	888	330	153	320

3.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Enne ehitamist või ehitamise käigus tuleb selgitada välja, kas alal on pinnase jääkreostust ja selle olemasolul tuleb jääkreostus likvideerida.

Planeeritud alalt ei tohi väljuda suuremat müra, kui on kehtestatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" elamute välisterritooriumil – $L_{pA,eq,T}$ (dB), päeval 50, öösel 40. Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis tekitab suuremat müra, kui nimetatud määruuses lubatud, tuleb müra tekitaval krundil võtta kasutusele meetmed, et tekitatav müra ei ületaks lubatud piirväärtust.

Planeeringualale kavandavad saasteainet õhkupaiskavad korstnad, ventilatsiooniavad ja –torud peavad olema vähemalt 11 meetri kõrgusel maapinnast. Sellisel tingimusel tagatakse saasteainete takistusteta hajumine.

Vastavalt OÜ Hendrikson & KO poolt tehtud detailplaneeringu lisas esitatud **Tartus, Jänese tn 16a krundi ja lähiala detailplaneeringuga kaasneva välisõhu kvaliteedi muutuste hinnangule** tekivad maksimaalsed kontsentratsioonid u 50 m kaugusel põhilisest saasteallikast ning ei ulatu väljapoole tootmisterritooriumi piire. Saasteallika mõjupiirkond on atsetooni

puhul 130 m (ulatus elamuteni), atsetaatide puhul – 100 m (ei ulatu elamuteni), teistel saasteainetel juba tunduvalt lähemal saasteallikale. Vastavalt OÜ Hendrikson & KO poolt tehtud lisa esitatud **Tartus, Jänese tn 16a krundi ja lähiala detailplaneeringuga kaasneva välisõhu kvaliteedi muutuste hinnangule** kavandatava mööblitööstuse rajamine eelnimetatud töös arvestatud tingimustel krundile Jänese 16a, ei too kaasa selliseid muutusi ümbruskonna välisõhu kvaliteedis, mis oleksid vastuolus Välisõhu kaitse seaduse alusel kehtestatud normidega.

Krundil, mille maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa ja ärimaa, tuleb kasutusele võtta abinõud, et väljapoole nimetatud krundipiire planeeritud alale kavandatud väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidele ei juhitaks tolmu, gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma ja muud seesugust elamupiirkonna väärtust vähendavat kahjulikku mõju. Juhul, kui tootmishoonete maa ja ärimaa krundile kavandatakse tegevust, mis võib tekitada elamupiirkonnale kahjulikku mõju, tuleb selle vältimiseks kasutusele võtta meetmed. Planeeringualalt lähtuv välisõhu saaste peab tootmisalaga piirnevate elamute juures jääma kõikide saasteainete puhul seadusandlusega lubatud piiridesse.

Kõik üle 5- kohalistest parklatest lähtuv sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Krundile tuleb paigutada erinevat liiki jäätmete kogumise konteinerid, et oleks võimalik taaskasutada jäätmeid koguda.

Prügikonteineri(te) täpseid asukohti krundil pole planeeringuga määratud, kuid soovitatav on see paigutada selliselt, et see jääks külastajatele märkamatuks. Juhul, kui soovitakse paigutada eeskujulik jäätmete kogumise keskus, siis võib selle paigutada ka hästi nähtavasse kohta. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- ✓ konkreetsed 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 järgnevaga:

- ✓ jälgitavus (videovalve);
- ✓ parklate valgustatus;
- ✓ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- ✓ atraktiivsed materjalid, värvid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed; suunaviidad;
- ✓ üldkasutatavate alade korrashoid.

3.12. Servituudid ja maade avalik kasutus

Planeeritaval alal krundil Jänese 16a on kavandatud isiklik kasutusõigus. Vastavalt Asjaõigusseadusele § 225- le isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Planeeringualas olev Roosi tänava lõik on planeeritud avalikuks kasutamiseks.

Tabel 6

Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Jänese 16a	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada läbi kinnisasja elektri kõrgepingeliini.

3.13. Planeeringu rakendumine

Krundile juurdepääsude ja krundi piiresse jäävate parklate, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdaja ja võrguvaldaja vahelisele kokkuleppele. Sademeveekanalisisatsioonitorustiku ehitamise kohustus on Tartu linnal vastavalt oma plaanidele. Kui planeeritud ala arendaja soovib kiiremat väljaehitamist, kui on linna plaanis, siis tuleb seda teha maa-ala

arendajal. Avaliku tänava, va juurdepääsud kruntidele, väljaehitamise kohustus on Tartu linnal.

Tulenevalt kehtivast maaõigusest tuleb planeeringus esitatud lõpplahenduse saamiseks teha krundipiiride muutmine etapiviisiliselt. Maakorralduslikud toimingud on kavandatud vastavalt joonisel nr 5 esitatud skeemile. Maakorralduse vaheetapis jagatakse Roosi 91 maaüksus kaheks üksuseks, millest 19527 m² liidetakse hiljem Jänese 16a krundiga. Olemasolev Jänese 16a krunt jagatakse kaheks krundiks, millest 110 m² moodustatakse veel krunt Pos 1 alajaama tarbeks. Krundil Jänese 16a enne esimese hoone projekteerimist tuleb alale koostada hoonestuskava, kus määratakse ära peamised arhitektuursed mahud, transpordiskeemi, parkimislahenduse ning haljastuse põhimõtted.

Planeeritud alajaam krundil Pos 1 tuleb välja ehitada ennem olemasoleva alajaama likvideerimist ja tuleb tagada tarbijatele elektrienergia varustus uue elektrivõrgu väljaehitamisel.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

4. Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)

KOOSKÖLASTATUD 735
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond
"21." 10. 2005. a. allkirj. [signature]
TINGIMUSTEL: Veeproj. [signature]
koostöö teostada [signature] vald
Enn Kitsnik
juhtivspetsialist
Tartu piirkond

ÜLE VAADATUD

"09" 10. 2005. a.

VALDUR LINTS
Elion Ettevõtte AS
sideliiniinsener

[signature]

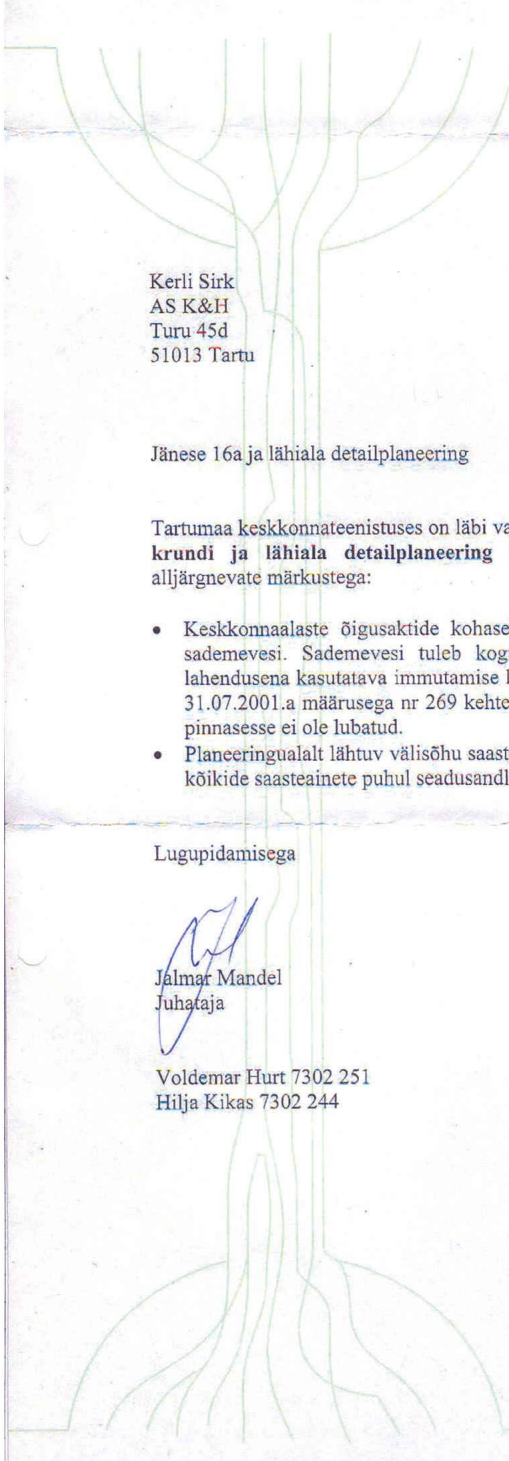
AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD

"27" 10. 2005. a. nr. 836


[signature]



5. Kooskõlastused (skaneeritud)



KESKKONNAMINISTEERIUM
Tartumaa Keskkonnateenistus



Kerli Sirk
AS K&H
Turu 45d
51013 Tartu


Teie: 17.07.2005 nr 3/4-345
Meie: 20.07.2005 nr 41-12-3/ 3163

Jänese 16a ja lähiala detailplaneering

Tartumaa keskkonnateenistuses on läbi vaadatud AS K&H Töö nr 04DP63 A-806 **Jänese 16a krundi ja lähiala detailplaneering** (I ja II köide) ning kooskõlastan planeeringu alljärgnevate märkustega:

- Keskkonnavalaste õigusaktide kohaselt tuleb kasutada mõiste sajuvesi asemel mõistet sademevesi. Sademevesi tuleb koguda ja juhtida sademeveekanaliseerimisele. Ajutise lahendusena kasutatava immutamise korral peab sademevesi vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele. Reostunud sademevee immutamine pinnasesse ei ole lubatud.
- Planeeringualalt lähtuv välisõhu saaste peab tootmisalaga piirnevate elamute juures jääma kõikide saasteainete puhul seadusandlusega lubatud piiridesse.

Lugupidamisega



Jalmar Mandel
Juhataja

Voldemar Hurt 7302 251
Hilja Kikas 7302 244

SISSE TULNUD
"1" august 2005 a.
Nr. 5-5/347

Narva mnt 7a
15172 Tallinn
Reg nr 70001231

telefon 730 2240
faks 730 2241
tkk@tartu.envir.ee

Postiaadress:
Aleksandri 14
51004 TARTU



6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond:



KOOSKÖLASTATUD, tööprojektid kooskõlastada täiendavalt, E.Kitsnik, 31.10.2005.a /allkiri/
(lk 16);

Elion Ettevõtted AS:

ÜLE VAADATUD, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, 09.08.2005.a sideliiniinsener V.Lints
/allkiri/ (lk 16);

AS Tartu Veevärk:

ÜLE VAADATUD, 27.10.2005.a spetsialist H.Piho /allkiri/ (lk 16);

Tartumaa Keskkonnateenistus:

Kooskõlastatud 29.07.2005.a kirja nr 41-12-3/3163 tingimustel, juhataja J.Mandel /allkiri/ (lk
18);

Tartumaa Päästeteenistus:

Kooskõlastatud, 31.10.2005.a juhtivinspektor P.Kaitsa /allkiri/ (joonis 4)

Tartu Linnavalitsuse Linnamajanduse osakond:

Kooskõlastatud, 07.11.2005. a juhataja M.Raamat /allkiri/ (joonis 6);

7. Joonised

Situatsiooniskeem

Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Olemasolev olukord

Põhijoonis

Planeeritud maakasutus ja kitsendused

Tehnovõrgud

Tootmisvajadusi ja –paigutust illustreeriv joonis