

OÜ ARHITEKTUURIBÜROO 4 A

Töö nr: DP –5023

Asukoht: Tartu linn

Võru tn 120  
krundi  
detailplaneering  
eskiislahendus

Huvitatud isik : Avatar Holding OÜ

Keldri, Tila, Tartumaa 60501  
Registrikood 11042834

Juhatuse liige Romet Rand  
Tel 5065644; [romet@avatar.ee](mailto:romet@avatar.ee)

Planeerija: Vadim Tšentropov, volitatud arhitekt, tase 7(EAL)

Registrikood 10322578  
Ropka tee 19-4, Tartu 51013  
Tel 7349196, 56231137; [4a@4a.ee](mailto:4a@4a.ee)

TARTU 2016

## SISUKORD

<b>A.</b>	<b>SELETUSKIRI</b>	
A.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk-	3
A.2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
A.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus-	3
A.4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linaehituslikud seosed	4
<b>A.5.</b>	<b>PLANEERIMISE LAHENDUS -</b>	<b>5</b>
A.5.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
A.5.2.	Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus	5
A.5.3.	Põhilised arhitektuurinõuded-	5
A.5.4.	Ehitistevahelised kujad	6
A.5.5.	Parkimine ja liikluskorraldus	7
A.5.6.	Haljastuse ning heakorra põhimõtted	7
A.5.7.	Tehnovõrgud	9
A.5.7.1.	Elektrivarustus	9
A.5.7.2.	Soojavarustus	
A.5.7.3.	Veevarustus ja tuletõrjesevi Olme- ja sademeveekanaliseerimine.	9
A.5.7.4.	Sidevarustus	9
A.5.7.4.	Tehnovõrkude rajamise koondtabel	9
A.5.8.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine	9
A.5.9.	Servituutide seadmise vajadus	10
A.5.10.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
A.5.11.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
A.5.12.	Planeeringu elluviimise võimalused	11
<b>B</b>	<b>JOONISED JA ILLUSTREERIVAD MATERJALID-</b>	<b>12</b>
B.6.1.	Situatsiooniskeem	13
B.6.2.	Olemasolev olukord	14
B.6.3.	Planeeringu põhijoonis	15
B.6.4.	Tehnovõrkude planeering	16
B.6.5.	Maakasutus ja kitsendused	17
<b>C.</b>	<b>KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE-</b>	<b>18</b>
<b>D.</b>	<b>LISAD-</b>	<b>19</b>
D.1.	Tartu LV otsus nr 343 12.05.2016 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta	20
D.2.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused liitumiseks nr 241666	21
D.3.	Telekommunikatsioonialased tehn. tingimused nr 26620387 AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 22.06.2016 nr INF/394	27
D.4.	Ehitusgeol. uurimistöö aruanne, koostaja REIB OÜ, Töö nr GE-2113	28

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Avatar Holding OÜ esindaja Romet Rand. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 12.05.2016 otsus nr 343 „Võru tn 120 krundi detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi hoovialale täiendava korterelamu rajamiseks ning täiendava ehitusõiguse määramine. Lisaks tuleb lahendada parkimine, haljastamine, tehnovõrkude rajamine ja heakord.

Detailplaneeringu koostamisel võetakse aluseks Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005.a. otsusega nr 125 poolt kehtestatud Tartu linna üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala ja väikeelamute maa.

Planeeritav Võru tn 120 krunt asub Tartu linnas Karlova linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusosalal, millele on Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010.a. otsusega nr 42 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse - ja kasutustingimused“.

Võru tn 120 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 16.aprilli 2009.a. otsusega nr 497 kehtestatud Võru tn 120 krundi detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta krundil kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslik hoone.

Planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused“.

### 2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu linna üldplaneering (kehtestatud 06.10.2005);

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Karlova miljööväärtusega hoonestus-ala kaitse- ja kasutustingimused“ (kehtestatud 18.02.2010);

Võru 120 krundi detailplaneering (kehtestatud 16.04. 2009).

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud OÜ GPK (tegevuslitsents nr.560) poolt 07.2015.a. mõõdistatud geodeetilist alusplaanini mõõtkavas M 1:500, töö nr. G-176-15.

### 3. Olemasolev olukord

Olemasolev olukord on esitatud graafiliselt joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

Planeeritav ala suurusega ca 2165 m<sup>2</sup> asub Tartu linnas Karlova linnaosas ja hõlmab Võru tn 120 (79508:009:0006) krunti. Seoses juurdepääsu ja tehnovõrkudega on planeeritavasse alasse kaasatud osa Võru tänav T37 (79508:004:0034) transpordimaa katastriüksusest Planeeringualaga piirnevad maaüksused: põhjast Vaba 1a/Võru 118 (79508:009:0003) ja Vaba 1b (79508:009:0009), idast Vaba 1 (79508:009:0016) ja Sõbra 2 (79508:009:0015) ning lõunast Võru 124 (79508:009:0019) elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, läänes on piirinaabriks Võru tänav T37 (kat.üksus79508:004:0034).

Võru tn 120 katastriüksus: pindala 1818 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E);  
katastriüksuse tunnus 79508:009:0006

Võru tn 120 krundil asub 11 korteriga kolmekorruseline korterelamu (kaks täiskorrust, kolmas katusekorrus) ehitisealuse pinnaga 261 m<sup>2</sup>, ühekorruseline pesuköök (29,8 m<sup>2</sup>) ning kuurid ehitisealuse pinnaga 83,5 m<sup>2</sup> ja 17,1 m<sup>2</sup>. Korterelamus jagunevad korterid ühe- ja kahetoalisteks. Korterelamu on renoveerimisel, hoovi jäävad halvas seisukorras olevad puukuurid kuuluvad lammutamisele, pesuköök renoveerimisele.

Krundi idapoolses osas kasvab viljapuid ja põõsaid, samuti erinevaid lehtpuid (valdavalt kased). Maapind on ühtlase langusega ida suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53.80..55.90 meetrit.



Foto1 Sissepääs krundile



Foto 2 vaade elamule Võru tänavalt

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Juurdepääs planeeringualale (fotod 1, 2) toimub Võru tänavalt krundi edelanurgast.

Tehnovõrkudest jäävad planeeringualale maa-alused vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorud.

#### 4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Käsitlev planeeringuala asub Tartu linnas Karlova linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeringuala kontaktvööndis Võru, Vaba ja Sõbra tänavatel domineerivad 2-3 korruselised pere- ja korterelamud. Hooned paiknevad fassaadiga tänava poole.

Ehitusjoon on Võru tänaval kujunenud tänava äärde. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist või krohvi.

Teisel pool Võru tänavat Võru tn 55a// 55b // 55c (79508:004:0025) krundil asub kinnismälestis – endine Tartu tapamaja valvuri elamu aastast 1901.a, reg nr 7039.

Arhitektuurimälestisele pole määratud kaitsevööndit.

Võru ja Sõbra tänavad on kahesuunalise liiklusega, Vaba tänav ühesuunalise liiklusega. Tänavatel on asfalteeritud nii sõidutee kui ka kõnnitee osa. Tänu asukohale on piirkonna side üldkeskuse ja naaberaladega hea. Ühistranspordi liiklus toimub mööda Võru tänavat. Planeeringuala vahetus läheduses asub piirkonna olulisim kaubanduskeskus Sõbra Keskuse näol, lisaks kaubandusele on keskus populaarne vabaajakeskusena.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala ja väikeelamute maa, Võru tänava ääres on võimalik ärimaa kõrvalfunktsioon.

Koostatav planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda.

Positiivseks võib pidada krundi paiknemist logistiliselt heas kohas jaotustänava ääres ning kaubandus- ja vaba aja keskuse läheduses.

Planeeringuala funktsionaalsuse tagab infrastruktuuri elementide- bussiliikluse, side-ja elektrivarustuse, veetrasside jm lähedus.

Arhitektuuriliselt sobituvad olemasolevad ja kavandatav hoone ümbruskonda, olemasolev hoone järgib väljakujunenud hoonestuslaadi ja –mahtu, uus kavandatav hoone ei torka silma oma ehitusala suuruse poolest ega kõrguseliselt, sest oma kõrgusega ei ulatu hooned teistest üle. Hoonestustiheduse protsent jääb miljööväärtusliku alal välja kujunenud hoonestustiheduse piiridesse.

## 5. PLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi hoovialale täiendava korterelamu rajamiseks ning täiendava ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut krundipiiride ei muutmiseks ega kruntideks jagamiseks

### 5.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine

**Krundi ehitusõigus** kajastub graafiliselt ja tabelina eskiislahenduse põhijoonisel.

Krundi ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv, hoone suurim lubatud kõrgus, korruselisus ning hoonestusala maapinna kõrgus ja +/- 0.00 sidumine.

Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel EK– korterelamumaana on lähtutud siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjalist „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

Tartu Linnavolikogu poolt kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused“ kohaselt on Võru tn 120 krundile määratud võimalik hoonestusala Võru tn 124 krundi piirile.

Eesmärgiga tagada uuele korterelamule paremad valgustustingimused, lisaks kindlustada vajalikud tuleohutuskujud, planeeritakse uus korterelamu krundi lõunapoolsest piirist ca 6.m kaugusele. Teemaplaneeringu järgi on kvartalis, kus asub Võru tn 120 krunt, krundi täisehitusprotsent 15-25, planeeringuga kavandatakse täisehitusprotsendiks kuni 24.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel hoonestusala valikul on lähtutud olemasolevast olukorrast (olemasolev hoone ja juurdepääs), parkimis- ja manööverdusala vajadusest krundil, haljastuse rajamise võimaluste tagamine. Samuti on arvestatud hoonestusala kontaktvööndis ning piisavate vahekaugustega naaberkruntidega, tagamaks naaberkruntide eesmärgipärane kasutamine.

Planeeringu eskiislahenduse põhijoonisel on määratletud hoonestusala, so. krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned. Olemasolev elamu järgib Võru tänaval väljakujunenud ehitusjoont, planeeritava uue hoone hoonestusala minimaalne kaugus krundi piiridest on 6 m. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala määramisel peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukoha moodustama ruumilise terviku. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Järgitud on põhimõtet, mille järgi oleks tagatud ligipääs hoonetele, samuti tagatud elamutele siseruumide valgustus. Oluline on arvestatada kehtivat seadusandlust.

### 5.3. Põhilised arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuete seadmisel lähtutakse planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist.

Hoonestuse juures kehtib põhinõue: ehitised peavad olema kaasaegsed, kõrgetasemelised, sobima naabruses oleva hoonestusega ning parandama elukeskkonna kvaliteeti.

EhS § 7 kohaselt tuleb ehitise projekterida ja ehitada ning korras hoida hea tava kohaselt, hea tava tuleb järgida ka muus ehitusega seotud tegevuses, so. ehitamisega seonduv tegevus peab olema ohutu, võimalikult keskkonnasäästlik ning asjatundlik.

Ehitiste planeerimisel, projekterimisel ja ehitamisel lähtuda ehitiste sobivusest keskkonda.

Hoonete arhitektuurne ja viimistluslik külg peavad moodustama ühtse terviku.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks on 2009.a. kehtestatud detailplaneeringuga seatud järgmised tingimused:

- katuseräästa- ja harja kõrgust ei muudeta;
- algsena säilinud avatäited võimalusel restaureeritakse, järgides hoone ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, kujundust, profiile, konstruktsiooni ja materjale;
- välisviimistluses kasutatakse laia profileeritud puitlaudist, mille laius ja profiil vastavad algsele laudisele, ehitusaegsed dekoorielemendid säilitatakse, restaureeritakse, puuduvad taastatakse. Detailide (sh välisuste) taastamisel võetakse aluseks algne projekt või inventariseerimise joonised. Seinte soojustamine väljapoolt pole lubatud, kuna sellega kaasneks hoone oluliste detailide proportsioonide muutumine (aknad ei paikne seina välispinnas, räästad jäävad kitsaks jne);
- Värvilahendus peab sobima keskkonda.

Uue hoonestuse arhitektuuritingimused on järgmised:

- arhitektuur ja värvilahendus ei tohi rajaneda naaberhoonetega võrreldes kontrastiprintsibile, lahenduses tuleb arvestada naaberkruntide elanike võimalikult suure privaatsuse tagamisega. Seoses krundi paiknemisega miljööväärtusega hoonestusalal on soovitatav kavandada hoovipoolne hoone võrreldes tänavaäärse hoonega väiksemahulisena, eelistatud on hoovimaja rajamine rohkem krundi keskmesse;
- uue hoone suurim lubatud kõrgus kuni 8,4 m, lubatud korruselisus kuni 2;
- lubatud hoone katusekalle vahemikus 0 kuni 20 kraadi;
- välisseinte viimistlusmaterjalidena lubatud kasutada puitlaudist, krohvi jt ,
- katusekattmaterjalidena lubatud kasutada valtsplekki, kivi, puitu, lamekatusel rullmaterjale. Lubamatu on välisvooderduseta plastikvoodri, viimistluskatteta betooni, gaasbetooni, pleki ja algseid materjale imiteerivate materjalide kasutamine.

OÜ REIB- ist telliti geoloogilised uuringud (Töö nr GE-2113), täpsustamaks lähteandmeid juurdeehituse ja imbväljaku projekteerimiseks.

Uuringute põhjal selgus, et koheva õhukese liivakihi tõttu on juurdeehitise rajamiseks võimalik kasutada ainult madalvundamente, arvestades, et keldrita hoone tavalisele vundeerimissügavusele (ca 1,3m) jääv möllikas peenliiv võib põhjustada lubatust suuremaid vajumeid. Selle vältimiseks on vajalik teha tugevus- ja vajumisarvutused ning hoiduda hoone osades suurtest koormuste erinevustest. Suuremate vajumite puhul tuleb madalvundament rajada sügavusele, mille puhul on vajumistingimused rahuldatud.

Madalvundamendi tehnilistel või majanduslikel põhjustel mittesobivuse korral on võimalik hoone rajada vaivundamendile, mille puhul arvestada vajalike tingimustega (vaiade süvistamise ulatus jm).

Lubatud ehitiste kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja taristuministri 02. 06. 2015 määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ nõuetest. Kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 1:

Tabel 1 Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11222	muu kolme või enama korteriga elamu
12744	elamu abihoone

#### 5.4. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt ehitusseadustiku §11 lõikele 4 kehtestatud majandus -ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitiste-

vaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele, kui kuja laius jääb alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (tulemüür). Planeeringus on tuleohutuse tagamiseks ette nähtud tulemüüri rajamine. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on **TP2** (tuldtakistav, kahekorruseline, I kasutusviis), samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

### 5.5. Parkimine ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub kahesuunalise liiklusega Võru tänavalt, mis on jaotustänav. Sisse- ja väljasõit on ette nähtud ainult parempöördega.

Kahe sissesõiduvärava posti vahele jääv olemasolev juurdepääs tagab juurdepääsu lisaks olemasolevatele hoonetele ka uuele planeeritavale korterelamule. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringus „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused“ kohaselt kuuluvad Võru tn sissesõiduvärava postid säilitamisele. Ligipääsuks uuele korterelamule on planeeringuala keskele kavandatud murukivikattega sõidutee.

**Parkimine** lahendatakse krundisiseselt.

Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt on üldjuhul ümberehitatavate alade detailplaneeringus keelatud parkimiskohtade kavandamine magistraaltänavale. Käesolev planeering keelab parkimise väljaspool krunti tänavamaal.

2009.a. kehtestatud Võru tn 120 detailplaneeringu kohaselt on planeering osaliselt ellu viidud: planeeringuala õueala on kaetud suures ulatuses kõvakattega. Katte rajamisel arvestati vjalike parkimiskohtade tagamisega olemasoleva hoone juures, võttes nende gabariitide aluseks Eesti standard EVS 843:2003 esitatud näitajad.

Uue hoone tarbeks planeeritud parkimiskohtade kavandamisel tuginetakse Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parklakohtade arvutamisel on kasutatud nimetatud tabelit 9.1, mida kasutatakse juhul, kui planeeringus pole täpselt määratletud korterite arv ja tubade arv korterites. Käesoleval juhul on teada korterite arv elamutes, täpsustamata tubade arv korteris. Arvestused toimuvad vastavalt korruselamute ala normidele.

Minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) arvutatakse vastavalt elamute parkimisnormidele korruselamute alal suletud brutopinna (A) ja parkimisnormatiivi (n) korrutisena.

$P = A \times n$ , kus P-parkimiskohtade arv, A-suletud brutopind, n-parkimisnormatiiv (1/50).

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus sõiduautodele (SA)

Ehitise liik/ pind/ korruste arv	Max sulet. brutopind	Parkimisnorm. arvutus	Parkimis-kohtade arv	dp-ga kavand. kohtade arv
<b>Ol.olev korterelamu</b> 260 m <sup>2</sup> /korruste arv 2	260x2=520	520x1/50	<b>10,4</b> kohta	12
<b>Uus korterelamu</b> 110 m <sup>2</sup> korruste arv 2	110x2=216	220x1/50	4,4 kohta	5
kokku			15	17

Vajadusel on külalistel võimalik parkida sõiduvahend planeeringualast ca 150 m kaugusele jäävas Sõbra keskuse üldkasutatavas parklas.

Parkla katend tuleb lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele. Enamus parkimiskohtadest on kavandatud kõvakattega õuealale, erandiks on 5-kohaline parkla planeeringuala idaosas, kus parkla katendiks on määratud murukivikate. Kavandatud pinnakate tagab parkla sulandumise ümbrusega, kuna nii otsene juurdepääs parklasse (murukivikattega) kui ka planeeringuala idaosa on kavandatud haljastada. Samuti suurendab haljastatava ala pinda.

### **5.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine**

Käesoleval momendil jääb planeeringualal haljastuse osa tagasihoidlikuks.

Planeeritava ala kuulumise tõttu miljööväärtusega hoonestusalasse Karlova linnaosas, kus hoonestusala eesmärk on tagada endise Karlova mõisa maadele 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul rajatud linnaosa tervikstruktuuri, on oluline ala planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete, miljöölise tervikkuse ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb elamumaade planeerimisel näha ette majadevahelised haljasalad, mille kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5 m<sup>2</sup> ühe hoonealuse ruutmeetri kohta. Haljasala peab olema vähemalt 10-20% ulatuses kaetud kõrghaljastusega. Iga korteri kohta peab olema min 120 m<sup>2</sup> krundi pinda, kõvakattega pind ei tohi ületada haljasala pinda, 10% haljastusest peab olema kõrghaljastus.

Vaatamata asjaolule, et planeeritaval krundil on hoonestuse suurus normatiivses suhtes krundi pinnaga, pole võimalik täita nõuet haljastatuse osas, mistõttu haljastuse osa jääb lubatust väiksemaks (ca 100 m<sup>2</sup>).

Hoonestusest ja parkimisaladest vabad pinnad, mille osakaal krundil kujuneb väikeseks, haljastatakse (murupinnad, murukivikattega juurdepääs, hekid, puud).

Krundi tagaosas olevad viljapuud likvideeritakse. Säilitatavad olemasolevad kased krundi põhjapiiril ja keskosas on tähistatud eskiisi põhijoonisel eraldi leppemärgiga.

Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Madalhaljastusena kasutada hekki, hekk rajada krundi idapiirile ja laste ohutusnõudeid silmas pidades piirata hekiga mänguväljaku põhjapoolne külg.

Kohustusliku kõrghaljastamise nõuet (vähemalt 10% osas planeeritava haljasala pinnast) seada pole võimalik. Põhjusteks on ühelt poolt haljastuse nõude ebapiisav täitmine, teiselt poolt hoonete paigutamisest ja parkimisalade kavandamisest tingitud haljastamiseks vajaliku ruumi nappus. Kõrghaljastusena on soovitatav kasutada kuni 6 meetri kõrguseid elupuud, arvestusega, et rajatav haljastus ei ületaks naabruses paiknevate hoonete kõrgust ning elupuude näol on tegemist hooldamist mitte vajavate taimedega ning on kindla kasvusuurusega. Haljastuse lahendus, sh puude arv ja liik, täpsustatakse hoone projekteerimise etapis, võimalusel lahendatakse haljastuse rajamine haljastusprojektidega. Haljastamisel jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid.

Juurdepääsule on ette nähtud suletav värav. Piirdeaiana kasutada kuni 1,5 meetri kõrgust PVC kattega metallvõrkaeda, võimalusel dubleerida hekiga. Tänavapoolse piirdena ei ole lubatud võrkaed, samuti on lubamatu krundi piiramine plankaiaga.

Krundi hoonetevahelisele alale on kavandatud mänguväljak, mille projekteerimine seostada haljastusprojektiga.

Heakorra seisukohast lisandub haljastuse hooldamisele, lume koristamisele ja territooriumi puhtana hoidmisele konteinerite paigaldamine krundile keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks.

**Vertikaalplaneerimist** kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga ainult uue püstitatava hoone ümbruses, täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga.



### **5.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Olemasolevaid planeeringualale jäävaid tehnovõrke on käsitletud peatükis 3. Eskiislahenduse joonis 6 „Tehnovõrkude planeering“ on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

#### **5.7.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest nr 241666 (vt. lisa).

Korterelamute elektrivarustus on planeeritud Võru tänaval asuvast lähimast õhuliini mastist maakaabliga, elektritoide olemasoleva hoone kõrvale paigutatavast ühisest 0,4 kV liitumiskilbist objektini samuti maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Kuna Võru tänaval on olemas ühepoolne tänavavalgustus õhuliinil, näeb planeering ette selle säilitamise.

**5.7.2. Soojavarustus** lahendatakse gaasikütte baasil. Planeeringuala lõunapiirile paigaldatud gaasikapist on rajatud ühendus Võru tn äärse B kategooria gaasitorustikuga ja olemasoleva hoonega. Uue korterelamu gaasiliitumine on kavandatud samast gaasikapist.

#### **5.7.3. Veevarustus ja tuletõrjesevi. Olme- ja sademeveekanaliseerimine**

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele INF/394 22.06.2016.

Kogu kinnistu (kõik sellel asuvad hooned) varustatakse hoonetevahelise torustikuga, mis on ühendatud olemasoleva hoone veeühendustoru ja veemõõdusõlmega. Vajadusel tuleb olemasoleva hoone veeühendustoru alates tänavatorustikust läbimõõdu suurendamiseks asendada. Lähim tuletõrje hüdrant nr 722 asub Võru ja Õnne tänava nurgal ca 150 m kaugusel krundi piirist.

**Olmekanaliseerimise** eesvooluks on planeeritud Võru tn kanalisatsioonitorustikust kinnistu piirini rajatud De 160 PVC torudest ühendustorustik. Olemasolev amortiseerunud kanalisatsioonitorustik rekonstrueeritakse. Olemasoleva elamu reovesi juhitakse tänavatorustikku isevoolse kanalisatsiooniga. Uue elamu reovee kanaliseerimiseks on kavandatud isevoolne kanalisatsioon. Vältimaks survekanalisatsiooni planeerimist, mis on kallis ja tömahukas, kavandatakse reoveekanaliseerimine uuele hoonele põhjamaade meetodil.

**Sademeveekanaliseerimine** lahendatakse krundisisiselt.

AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehniliste tingimustega (INF/394) nähakse ette kasutada planeeringuala sademevee võimaliku eesvooluna Vaba tänavale projekteeritud sademeveekanaliseerimise, kus ühe võimalusena tuleks sademevee suunamiseks planeerida osaliselt isevoolse ning osaliselt survesüsteemina funktsioneeriv sademeveesüsteem, teise võimalusena näevad tingimused ette planeeritud isevoolse torustiku kaudu sademevee läbi naaberkinnistu viimise servituudi alusel.

Alternatiivse variandina on sademevee immutamine oma kinnistul lubatud juhul, kui selle võimalikkust kinnitavad geoloogilised uuringud. OÜ REIB- ist tellitud geoloogiliste uuringutega (Töö nr GE-2113) määrati kolme kuni 5 m sügavusega puuraugu puurimisega kindlaks uuringupunktide geoloogiline lõige, hinnati pinnase omadusi visuaalselt ja kontrolliti pinnasevee esinemist. Lähtudes ala ehitusgeoloogilistest tingimustest osutus imbväljaku rajamine võimalikuks krundi kirdeosas puuraugu PA 3 piirkonnas, kus ei tuvastatud savipinnaseid, mille filtratsiooniomadused on tagasihoidlikud.

Võttes arvesse hoonete suurusi, kujuneb kahe elamu katustele koguneva vihmavee hulk küllalt suureks. Olemasoleva elamu katusele kogunev vihmavesi jookseb poolles ulatuses Vaba tänava kollektorisse, teise poole sademevee kogumiseks rajatud õuepoolse osa sademevee kanalisatsioonitorustik ühendatakse planeeringuala kaguossa kavandatud immutussüsteemiga. Imbsüsteemi ette on ette nähtud liiva-mudapüüduriga õlipüüdur. Kavandatud imbväljaku süsteem tuleb rajada nõute- ja normidekohase projekti järgi, arvestades keskkonnakaitsealaseid seaduslikke akte ja kehtivaid määrusi

Uue elamu sadeveelahendusena suunatakse katusele kogunev sademevesi planeeringuga kavandatud sademeveetorustikku.

**5.7.4. Sidevarustus** lahendatakse lähtuvalt AS Telia telekommunikatsioonialastest tingimustest nr 26620387. Piirkonnas asuvad optilised kaablid sidekanalis, millega Võru 120 hoonele on olemas sideühendus. Tehniliste tingimuste kohaselt kavandatakse uue hoone sideühendus sidetrass sidekaevust 52/Võru tn 55d//55e poolsel küljel Alevi ja Võru tn ristil asuvast kaevust kuni hooneni. Kaabel otsastatakse hoones ning sidekaevus. Hoone sisevõrk ehitatakse optilise kaabliga, korterite sisevõrgud ehitatakse CAT5e/CAT6 kaabliga.

**5.7.5. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise koondtabel**

Tehnorajatis	olemasolev pikkus (m)	rajatava trassi pikkus (m)
veetorustik	15	min 43
kanalisatsioon (isevoolne)	38	min 40
sademeveekanalisatsioon	45	min 37
madalpinge elektrikaabel	2	min 70
gaasitorustik	52	min 29
sidekanalisatsioon	30	min 50

**5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga pole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Kavandatud imbväljaku süsteem tuleb rajada nõute- ja normidekohase projekti järgi, arvestades keskkonnakaitsealaseid seaduslikke akte ja kehtivaid määrusi. Konteinerite asukohad on kujutatud eskiislahenduse põhijoonisel. Jäätmete kogumine planeeringualal toimub vastavalt Tartu Linnavalikogu poolt 28.06.2012 poolt määrusega nr 71 kehtestatud jäätmekavale aastateks 2015-2020.

**5.9. Servituutide seadmise vajadus**

Isiklik kasutusõigus on vajalik seada tehnovõrkudele vastava trassi valdaja kasuks trassi kaitsetsooni laiuselt, vajalik servituudileping sõlmida elektriliini valdaja Elektrilevi OÜ-ga.

**5.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringulahenduse kavandamisel tuleb arvestada Eesti standardit EVS 809- 1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine,“ mille kohaselt on planeeringualal vajalik arvestada linnakujunduslike strateegiatena tagada elamutevaheline nähtavus (piirde max kõrgus 1,5m) ning piirata krundile sissepääsu võimalusi.

Krundiomanikel on soovitatav hoone projekteerimisel arvestada, et oleks tagatud hoonete jälgitavus (võimalusel video- või naabrivalve) ja valgustatus. Hoonete projekteerimisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale.

Süütamiste vältimiseks kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügikonteinereid.

#### **5.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

#### **5.12. Planeeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusprojektis ette nähtu koos krundi heakorra ja krundile juurdepääsuga.

Tehnovõrgud rajatakse tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Projekteerimistingimuste väljastamiseks peab hoone ehitusprojekt ehitusloa taotlemise korral vastama detailplaneeringu alusel väljastatud projekteerimistingimustele, koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismisnormidele ja heale projekteerimistavale. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tartu Linnavalitsusega, ehitusprojekt peab olema koostatud ja kontrollitud Ehitusseadustiku § 13 ja 14 nõuete kohaselt.

Seletuskirja koostas:

/Vadim Tšentropov/

## **6. Joonised**

- 6.1. Situatsiooniskeem
- 6.2. Olemasolev olukord
- 6.3. Planeeringu põhijoonis
- 6.4. Tehnovõrkude planeering
- 6.5. Maakasutused ja kitsendused