



Ökodisko OÜ
Reg. nr. 11838203
Kalevi tn 15, 51010 Tartu
info@okodisko.ee
www.okodisko.ee

MTR:
EEP002077, EEH007537, EEJ003407,
EEK001039, EPE000904, EEO003188

Vaksali tn 61 krundi detailplaneering

Tartu linn

I KÖIDE: SELETUSKIRI, KOOSKÕLASTUSED, JOONISED

Töö nr: DP-15.44

Detailplaneeringu koostaja:

Ökodisko OÜ

Rutt Piir

rutt@okodisko.ee

+372 58 048 522

Detailplaneeringu tellija:

International Aluminium Casting Tartu AS

Erkki Pärtin

erkki.partin@iac.ee

+372 52 046 91

Tartu 2016

SISUKORD

A – SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
3. Kontaktvööndi linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
5. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	7
6. Hoonestusala piiritlemine.....	8
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
9. Tehnovõrgud.....	9
9.1. Üldosa.....	9
9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademevesi.....	10
9.3. Soojavarustus.....	10
9.4. Gaasivarustus.....	11
9.5. Sidevarustus.....	11
9.6. Elektrivarustus ning välisvalgustus.....	11
10. Tuleohutusabinõud.....	11
11. Servituutide vajaduse määramine.....	12
12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	12
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
14. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
B – KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED.....	15
C – JOONISED.....	16

Joonise number	Joonise nimetus	Joonise suurus / mõõtkava	Lehekülje number
1	Situatsiooniskeem	A4 / M 1 : 5 000	17
2	Olemasolev olukord	A3 / M 1 : 1 000	18
3	Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	A3 / M 1 : 2 000	19
4	Põhijoonis	A1 / M 1 : 500	20
5	Tehnovõrkude joonis	A2 / M 1 : 500	21
6a-b	Vaated A - Vaated B	A3	22-23

A – SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 05.06.2015 a korraldus nr 636 „Vaksali tn 61 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus olemasoleva tootmishoone laiendamiseks, lahendada omal krundil parkimine ja liikluskorraldus, korraldada sademevee kogumine ning üldine heakorrastus ja haljastus.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 15. juuli 2004. a korraldusega nr 1368 kehtestatud "Kruuntide Vaksali 53 ja 61 ning nende vahelise ala detailplaneering", mis näeb ette tootmishoone laiendamise võimaluse edela suunas. Tootmise tehnoloogiast tulenevalt on vajalik tootmishoone laiendamine loode suunas, mistõttu ei ole kehtivat planeeringut realiseeritud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon väike- ja äriettevõtete maa. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamisega Tartu linna üldplaneeringut ei muudeta.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud GeoNik OÜ poolt 2015 a märtsis koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr. Ge-027-2015).

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud nii seletuskirjas kui joonistel. Planeeringu joonised ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Kooskõlastused asuvad käesoleva köite „B“-osas: Koostöö ning kooskõlastused peatükis. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites (LISAD).

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala asub Tartu linna põhjaosas Tähtvere linnajaos (vt. Joonis nr 1: Situatsiooniskeem). Planeering hõlmab 20119 m² suuruse Vaksali tn 61 maaüksuse (kat. nr 79501:003:0003). Planeeritav maaüksus asub Vaksali tänava mõttelisel pikendusel, kuid on juurdepääsetav F.R.Kreutzwaldi tänava kaudu.

Planeeritav maaüksus piirneb põhjast jätkuvalt riigi omandis oleva maaga, kus kulgevad AS Eleringile kuuluvad kõrgepingeliinid; läänest Vaksali tänav T53 krundiga (100% transpordimaa), mis on planeeringu koostamise ajal tühermaa; lõunast F.R.Kreutzwaldi tänav T7 krundiga (100% transpordimaa); ning idast F.R.Kreutzwaldi tn 60 krundiga (100% ärimaa), kus asuvad AS Tartu Näitused messihooned.

Vaksali tn 61 maaüksus on 100% tootmismaa. Seal asub AS International Aluminium Casting Tartu 4428,4 m² ehitisealuse pinnaga osaliselt 2-korruseline tootmishoone. Ettevõtte tegevusalaks on alumiiniumkomponentide sulatamine ja valamine, esialgne mehaaniline töötlemine ning koostamine.

Mootorsõidukite ja jalakäijate juurdepääs planeeringualale on lõunast, F.R.Kreutzwaldi tänavalt. Parkimine on lahendatud hoone lõunaküljel nii märgistatult omal kinnistul kui märgistamata tänavamaal.



Foto 1: Parkimine hoone lõunaküljel



Foto 2: Parkimine hoone kaguküljel

Kuna maaüksusel asub toimiv tehas, siis on tehnovõrkudega varustus olemas ja toimiv. Sademevesi on immutatud hoonet ümbritsevale haljasalale.

Vaksali tn 61 maaüksuse põhjaserva ulatub ca 10,5 m ulatuses AS Eleringile kuuluva kõrgepingeliini kaitsevöönd.



Foto 3: Eleringile kuuluv kõrgepingeliin hoonest põhjas



Foto 4: Puudegurpp tootmishoonest loodes

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;

- 2) õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- 3) kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis ehitada traattarasid.

Elektripaigaldise kaitsevööndis oleva maa-ala, õhuruumi või veekogu valdaja peab lubama elektripaigaldise omanikul elektripaigaldise käitu korraldada, teha vajalikke elektripaigaldise ja selle kaitsevööndi hooldustöid ning paigaldada elektripaigaldise tähiseid.

Maaüksust läbib AS Tartu Keskkatlamajale kuuluv DN250 soojatorustik. 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral on torustiku kaitsevööndi ulatus 3 meetrit.

Surveseadme kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada surveseadet, sealhulgas ei tohi:

- 1) tõkestada juurdepääsu surveseadmele, ladustada jäätmeid, kemikaale või väetisi, istutada puid ja põõsaid;
- 2) surveseadme omaniku loata ehitada, teha lõhkamis-, puurimis- ja kaevetöid, samuti üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, ladustada ja teisaldada raskusi ning organiseerida ülesõite või teha muid surveseadme ohutust mõjutada võivaid töid.

Vaksali tn 61 maaüksusel puudub korralik kõrghaljastus. Olemasolevast hoonest loodes asub väike grupp lehtpuid.

Kõrgusmärgid jäävad planeeringualal orienteeruvalt vahemikku 50,60...52,9 m merepinnast. Reljeef langeb lõunast põhja suunas.

Ehitusgeoloogilised uuringud teostati planeeringualal 2007 a juunis Alus-geoloogia OÜ poolt (töö nr 27035), vt detailplaneeringu lisad. Leiti, et ala on 0,3...1,4 m paksuselt erineva materjaliga täidetud. Selle alla on jäänud 0,15...0,35 m paksuselt mulda. Pinnakatte moodustavad peenliiv, kruusa- ja rohke liivaga savimõll ja mõllikas peenliiv. Aluspõhja kivimiks on keskdevoni aruküla lademe liivakivi. Pinnasevesi oli uuringu ajal 1,1...2,6 m sügavusel maapinnast, abs kõrgusel 49,8...51,25 m. Vesi esineb ülaveena moreenipealses peenliivas või moreeni sees olevates liivasemates kihtides. Uuringute ajal oli keskmine veetase. Kõrgveeperioodidel tõuseb veetase lühiajaliselt kuni 0,5 m sügavusele maapinnast.

Planeeringu koostamise aegne olukord on toodud Olemasoleva olukorra joonisel (vt joonis nr 2).

3. Kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tähtvere linnaosas, Vaksali ja F.R.Kreutzwaldi tänavate vahelisel alal raudtee lähedal. Lähipiirkonnas asuv hoonestus on jaotunud peamiselt tööstus- ja äriettevõteteks. Tartu Näituste Messikeskused asuvad planeeringuala idaküljel, 80 m kaugusel. Lähim ühiskondlik hoone, Eesti Maaülikooli õppekompleksi kuuluv Maastikumaja jääb kagusse 150 meetri kaugusele. Piirkonnast lõuna ja kagu suunas kaugemale kesklinna poole liikudes lisandub linnapilti ka väikeelamuid ja korrusmaju.



Foto 5: Tartu Näituste Messikeskused



Foto 6: Lähiumbruse tootmis- ning ärihooned

Enamus hoonestusest on 1-3-korruseline. Maaülikooli õppehooned on 4-6-korruselised ning piirkonna kõrgeim ehitis on 16-korruseline ühiselamu Torn. Ehitismaterjalide kasutus varieerub. Peamiselt on välisviimistluses kasutatud tellist, metalli ja puitu. Hooned on valdavalt lamekatusega või madalakaldeliste viilkatustega.



Foto 7: EMÜ Maastikumaja eestvaade



Foto 8: Piirkonna kõrgeim hoone, ühiselamu Torn

Juurdepääs Vaksali 61 kinnistule on praegusel juhul võimalik F.R.Kreutzwaldi tänavalt. Kreutzwaldi tänav on kahe-suunalise liiklusega Tartu-Tiksoja tugimaantee, millest mõlemale poole jäävad kõnniteed. Tänavat teenindavad Tartu linnaliini bussid, mille lähimad bussipeatused jäävad Eesti Maaülikooli Tehnikamaja ning spordihoone vahetusse lähedusse.



Foto 9: Juurdepääs F.R. Kreutzwaldi tänava ristmikult.



Foto 10: Vaksali 61 esine pinnatud juurdepääs

Tartu linn kavandab käesoleva detailplaneeringu ala kõrvale mitmetasandilist liiklussõlme, mis hakkab toimima muuhulgas ka Vaksali ja Kreutzwaldi tänavate ühendusena. Vaksali 61 detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Betooni tänava raudteeülesõidu detailplaneeringust tulenevate teedevõrgu ning krundistruktuuridega. Raudtee- ning kergliiklustee viaduktide rajamine tagab Vaksali 61 tootmist teenindavale transpordile mugavama ja ohutuma juurdepääsu.

Lähim kaitstav loodusobjekt asub planeeringualast üle poole kilomeetri põhjasuunas (F.R.Kreutzwaldi tn 66 asub laialehise neiuvaiba kasvukoht). Kultuurimälestistest paiknevad läheduses Tähtvere mõisale kuulunud hooned.

Linnaehituslikud seosed on toodud joonisel Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed (vt joonis nr 3).

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Vaksali tn 61 krunt jagatakse neljaks krundiks. Krundi jagamine on teostatud koostamisel oleva Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu eeskujul. Pos 1 aadressiks jääb Vaksali tn 61, Pos 2-3 määratakse transpordimaana kunagi tulevikus Tartu linna tänavate koosseisu ning Pos 4 on võimalik liita ärimaana F.R.Kreutzwaldi tn 60 koosseisu.

Kruntide moodustamine on bilansiliselt toodud Tehnovõrkude joonisel „Kruntide moodustamine“ tabelis (vt joonis nr 5).

5. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeering annab ehitusõiguse krundi kasutamise sihtotstarvetega kooskõlas olevate hoonete püstitamiseks ja kruntide teenindamiseks vajalike tehno-, liiklus- ja spetsiaalrajatiste, samuti haljastuse rajamiseks.

Andmed planeeritava ala ehitusõiguse kohta on esitatud Põhijoonisel asuvas tabelis „Ehitusõigus“ (vt joonis nr 4).

Ehitusõigus määratakse Pos 1-le, olemasoleva tootmishoone laiendamiseks. Pos 2-3 on planeeritud transpordimaa kruntideks ning Pos 4 hoonestusõiguseta ärimaa krundiks.

Pos 1 planeeritava hoone juurdeehituste arhitektuur peab olema keskkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Välisviimistluses on lubatud kvaliteetsed ja kestvad materjalid. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terrasse, katuseterrasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone üldise arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Projekteeritavatel hoone juurdeehitustel peab olema sarnane arhitektuurne käekiri, olemasolev hoone ja juurdeehitused peavad omavahel harmoneeruma.

6. Hoonestusala piiritlemine

Pos 1 hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasoleva hoone asukohast ja parameetritest ning kasutusotstarbest tulenevatest spetsiifilistest vajadustest. Hoonestusala on võimalik välja ehitada etappide kaupa.

Seoses hoonesisese logistika muutusega suunatakse peasissepääs ehitusetappide käigus krundi põhjaossa.

Planeeritud hoonestusala on näidatud planeeringu Põhijoonisel (vt joonis nr 4).

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga olemasolevat Vaksali tn 61 krundist väljapoole jäävat liikluskorraldust ei muudeta. Krundisisese lahenduse planeerimisel on arvestatud, et kunagi realiseeritakse Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneering.

Kuni Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu teedevõrgu realiseerimiseni võib Pos 1-le juurdepääsuna kasutada F.R.Kreutzwaldi põiktänavat kogu Vaksali tn 61 krundi lõunapoolse külje ulatuses (Tartu linnale kuuluv teemaa maaüksus 79501:002:0029). Sealjuures võib planeeringualani pääsemiseks kasutada põiktänaval väljakujunenud sõiduteed, mis asub osaliselt F.R.Kreutzwaldi tn 56, 56a, 56b, 56c ja 56e kinnistutel - juurdepääsuks säilib olemasolev olukord. Planeeritud põhjapoolsed juurdepääsud ehitatakse välja koos Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu realiseerimisega (vt skeeme Põhijoonise allservas – joonis nr 4)

Pos 1-le on planeeritud 6 m laiune kõvakattega sõidutee, mis kulgeb mööda Pos 1 läänepoolset krundipiiri. 3 m laiune kõvakattega jalg- ja jalgrattatee on planeeritud hoonestuse idaküljele, seda saab kasutada ka päästeautode ligipääsuteena. Hoone põhjaotsa jalg- ja jalgrattatee äärde on planeeritud varjualusega jalgrattaparkla ca 15-le jalgrattale.

Teede projekteerimisel tuleb tagada hoone tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Alal tuleb tagada võimalused puuetega inimeste liiklemiseks.

Autorongi ja auto sadulrongi 13,5 m läbimõõduga pööramisplats on planeeritud Pos 1 põhjaossa, kuhu lähedale projekteeritakse ka tehase ladu.

Parkimine on lahendatud valdavalt Pos 1 põhjaosas, kuhu on kavandatud peasissepääs. Parklad on jagatud kõrghaljastusega kuni 10-kohalisteks osadeks.

Parkimiskohtade arvu määramisel on võetud aluseks EVS 843:2003 „Linnatänavad“, mille kohaselt äärelinna planeeritava tööstusettevõtte parkimismatemaatika on 1 parkimiskoht / 150 m² suletud brutopinnaga: $10263 \text{ m}^2 / 150 = 68$ parkimiskohta.

Parkimiskohtade suurus on 2,5x5 m, äärmiste kohtade laius 2,75 m. Puuetega inimeste sõiduki parkimiskoha laius peab olema vähemalt 3,5 m. Parkimiskohtade sillutamiseks

võib lisaks kõvadele katetele kasutada ka murukivi.

Tänavamaal on parkimine lubatud vastavalt liikluseeskirjale.

Lumevallitus planeeringuala sõiduteedelt nähakse ette vastavalt EVS 843:2003 (hea). Lund saab lükata tee serva ja haljasalale. Parkimisalade lund saab lükata haljasalale.

Planeeritud liikluslahendus on kajastatud graafiliselt Põhijoonisel (vt joonis nr 4).

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on määratud, et kõrghaljastus peab moodustama vähemalt 10% Pos 1 pindalast. Uushaljastuse täpne maht, asukoht ja liigiline koosseis tuleb lahendada haljastusprojektiga. Soovitav on kasutada piirkonnale omaseid okaspuuliike – näiteks kombineerides harilikku mäнди ja mägimäнди, erinevaid kuuski. Okaspuude kasutamine hoiab liikumisteed ja tiigi lehtedest puhtad ning tagab aastaringse roheluse.

Parklad on jagatud kõrghaljastusega kuni 10-kohalisteks osadeks.

Elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse on lubatud istutada kuni 4m (täiskasvanud puu kõrgus) kõrguseid puid ja põõsaid. Kõrgepingeliini kaitsevööndisse taimede istutamine võib toimuda vaid liini valdaja loal.

Pos 1 krunt on lubatud tarastada. Pehme võrkaed on lubatud kasutada vaid koos pügatud või vabakujulise hekiga. Tara läbipaistvus peab olema vähemalt 15%. Tara ilme ja materjali valikul lähtuda ühtsusest ning hoone arhitektuuri ja ehitusmaterjalide kokkusobivusest. Elektri õhuliinide kaitsevööndis ei ole lubatud kasutada metallist piirdeid! Piirete asukohad täpsustada projektiga.

Sademevee juhtimine olmekanaliseerimiseks või naaberkinnistutele ei ole lubatud. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeritavad jäätmekonteinerite asukohad on tähistatud Põhijoonisel (vt joonis nr 4) hoone põhjakülje lähedal.

9. Tehnovõrgud

9.1. Üldosa

Planeeringuga on lahendatud Pos 1 sademevee lahendus ning ümber tõstetud krundi läbiv soojatorustik. Ülejäänud tehnovõrgud on lahendatud olemasolevate hoonesiseste süsteemide laiendusena. Torustike täpne paiknemine ning ühendused hoonega täpsustatakse projekteerimise etapis. Tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eriosade projektid, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

Olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud ning nende kaitsevööndid on vaadeldavad

Tehnovõrkude joonisel (vt joonis nr 5).

Planeeritavate tehnovõrkude orienteeruvad mahud:

Soojatoustik (2x)	241 m
Sademeveekanaliseerimisitorustik	475 m
Liiva- ja õlipüüdur	2 tk
Tiik	144 m ²
Valgustite toitekaabel	290 m
Valgustid	19 tk
Veetorustik (vajadusel)	77 m
Hüdrant veemahutiga (vajadusel)	1 tk

9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademevesi.

AS Tartu Veevärk on detailplaneeringu koostamiseks 22.04.2015 a väljastanud tehnilised tingimused nr INF/330.

Vaksali tn 61 krundil (Pos 1) on olemas toimivad vee- ja olmekanaliseerimisitorustikud. Juurdeehituse vee- ja olmekanaliseerimisiühendused lahendatakse krundisisiselt.

Pos 1 kinnistule planeeritakse lahkvoolne kanalisatsioon. Planeeringuala lähipiirkonnas detailplaneeringu koostamise hetkel sademeveetorustik puudub. AS Tartu Veevärk on tehniliste tingimustega pakkunud välja neli võimalust sademevee juhtimiseks lähimatesse sademevee võrkudesse, kuid kuna need asuvad üsna kaugel, siis on planeeringus kasutatud lokaalset lahendust – sademevesi kogutakse sademeveekanaliseerimisitorustikega kokku ning suunatakse planeeritavasse tiiki. Sademevee puhastamiseks on parklates ette nähtud I klassi liiva- ja õlipüüdurid.

Vastavalt 2007 a Alus-geoloogia OÜ poolt teostatud ehitusgeoloogilistele uuringutele (töö nr 27035) ning planeeritud ehitusmahtudele (hoonete katused ja kõvakattega sillutusala) on sajuveetiigi arvestuslikuks suuruseks planeeritud 144 m². Tiigi kaldad tuleb kindlustada. Tiigi täpne kuju, sügavus ning kalda konstruktsioon täpsustatakse vastava projektiga.

Kui Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu realiseerimisel ehitatakse Vaksali tn 61 kinnistu idapoolsel küljel välja tänava-alune sademeveetorustik, saab tiigi likvideerida ning juhtida krundilt tuleva sademevee tänavatorustikku. Siis lahendatakse sademevee ärajuhtimine komplekselt, arvestades piirkonna vajadustega.

Maapinna vertikaalplaneerimine, torustike täpne paiknemine, dimensioneerimine ning sõlmede lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

9.3. Soojavarustus

Pos 1 läbib olemasolev DN250 soojatorustik. Juurdeehituse võimaldamiseks on torustik planeeritud ümber tõsta hoonestuse idaküljele. Olemasolev hoone saab soojavarustuse nimetatud torustikust ning ka planeeritavad juurdeehitused lülitatakse samasse süsteemi.

Planeeringuga on lubatud kombineerida olemasolevat soojavarustuse süsteemi mõne individuaalkütte liigiga, nt elektriküte, maaküte, õhk-soojusküte, päikesepaneelid jne. Lubatud ei ole masuudi, põlevkivi ja kivisöe kasutamine küttematerjalina.

9.4. Gaasivarustus

Detailplaneeringuga gaasitorustikke ei planeerita.

9.5. Sidevarustus

Planeeringuga hooneväliseid sidevõrke ei muudeta.

9.6. Elektrivarustus ning välisvalgustus

Planeeringuga hooneväliseid elektrivõrke ei muudeta. Planeeritud on välisvalgustus.

Välisvalgustuse rajamiseks tuleb koostada vastav projekt, mille käigus täpsustatakse kaablite ja valgustite täpne paiknemine ja tüüp. Lubatud on valgusteid kinnitada ka hoone seinte külge. Välisvalgustus saab toite olemasolevast liitumiskapist või hoonesisesest võrgust.

10. Tuleohutusabinõud

Hoonete minimaalseks omavaheliseks kauguseks on 8 m. Hoonete madalaim lubatud tulepüsimisklass on: TP2, tuldakistav – ehitise kandekonstruktsioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast.

Vaksali 61 tootmishoone on ehitise tuleohutusest tulenev VI kasutusviis.

Planeeringualale lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub F.R.Kreutzwaldi tänaval. Hüdrant asub planeeritavast hoonemahust 20 m kaugusel kagus. Vastavalt AS Tartu Veevõrk viimasele mõõtmisele on nimetatud hüdrandi tootlikkus 13 l/s, rõhk torustikus 3,9. Lisaks on laiendatava hoonemahu põhjaküljele (ca 200 m kaugusele olemasolevast hüdrandist) planeeritud tiik (ca 144 m²), mida saab samuti kasutada tuletõrje veevõtu kohana. Kui projekteerimise etapis selgub, et planeeritava hoonemahu jaoks ei ole olemasoleva hüdrandi ning planeeritava tiigi tootlikkus piisav, tuleb lisaks projekteerida kuivhüdrant maa-aluse veemahutiga hoonemahu idaküljele. Hüdrandi kaugus hoonemahust peab olema vähemalt 10 m. Mahuti ja hüdrandi ehitus ja paigaldusviis peavad tagama nende kasutamise ka miinustemperatuuril. Mahuti suurus min 216 m³, tagada 20 l/s 3h jooksul. Kuivhüdrant peab olema varustatud tagasivoolumklapiga ja lisaks peab mahutil olema luuk veetaseme kontrollimiseks ja hoolduseks ning lisaõhuklapp. Tuletõrje veevarustus

lahendada vastavalt Päästeameti nõuetele.

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

11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga on seatud Vaksali tn 61 läbivale soojatorustikule ning krundile ulatuvale kõrgepingeliini kaitsevööndile isiklik kasutusõigus. Servituudialad, teenivad ja valitsevad kinnisasjad/ isikud on toodud Tehnovõrkude joonisel „Isiklik kasutusõigus” tabelis (vt joonis nr 5).

12. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks on koostatud OÜ Hendrikson & Ko poolt keskkonnamõju eelhinnang (töö nr 2311/15), kus kokkuvõttes toodi välja järgmised seisukohad:

1. kätises tuleb rakendada tõhusat juhtimissüsteemi, et vältida õhu- ja veekeskonna reostust;
2. kätise jäätmekäitlus on organiseeritud ning ümbritsevat keskkonda ei mõjuta;
3. kavandatud tegevus ei põhjusta mõjutusi pinna- ja põhjavee seisundile kätise piirkonnas. Tegevusega ei kaasne välisõhu kvaliteedi olulist mõjutamist;
4. piirkonnas puuduvad looduslikult tundlikud objektid ja alad (sh Natura 2000 võrgustiku alad), mida kavandatu võiks mõjutada;
5. sotsiaal-majandusliku keskkonna seisukohalt on juurdeehituse teostamine neutraalse iseloomuga. Samas paranevad töötajate olmetingimused ja tööohutus.

Hoonestamise, maapinna planeerimise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkinnistutele. Ärajuhitud sademevesi peab vastama kehtestatud nõuetele. Parklate sademevesi tuleb enne tiiki juhtimist puhastada õlipüüduriga.

Planeeringualalt ei tohi väljuda suuremat müra ja vibratsiooni, kui on müra normtasemed ning vibratsiooni piirväärtused. Juhul, kui krundile kavandatud tegevuse käigus siiski tekib lubatust suurem müra ja/või vibratsioon, tuleb kasutusele võtta müra ja/või vibratsiooni vähendavad meetmed.

Olmejätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Põhijoonisel näidatud asukoht võib muutuda projekteerimise käigus. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekäitlus on lahendatud krundisisiselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeringualale ulatava 110kV kõrgepingeliini kaitsevööndis esinevad elektri- ja magnetväljad, mille tugevus sõltub õhuliini pingest ning liini läbiva voolu hulgest. Liini vahetus läheduses on väljade tugevus suurim, vähenedes oluliselt liinist eemaldumisel. Elektrivälja tugevus ei tohi ületada 5000V/m (5kV/m) ning magnetvoo tihedus 100 μ T (0,1mT). Tuginedes võrguvaldaja senistele praktilistele kogemustele faktiliste elektri- ja magnetväljade mõõtmiste näol ja ka teiste riikide kogemustele, jäävad eeldatavasti planeeringualal levivad mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused tunduvalt alla lubatud piirtasemetele. Kavandatud tegevus on planeeringuga lubatud ka osaliselt kõrgepinge kaitsevööndis, kuid kavandatud tegevusega paikseid töökohti ei looda ning arvestades eeltoodut, negatiivset mõju inimese tervisele ei põhjustata.

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 (Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine):

- Ehitusprojektiga tagada nii hoonete kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustatus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Hoonete ning õueala projekteerimisel ja väljaehitamisel arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (nt. videovalve);
- Piiratud juurdepääs võõrastele;
- Parklate valgustatus;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

14. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõigused realiseerib krundi igakordne omanik või vastava piiratud asjaõiguse omanik. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Kuni Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu teedevõrgu realiseerimiseni võib Pos 1-le juurdepääsuna kasutada F.R.Kreutzwaldi põiktänavat kogu Vaksali tn 61 krundi lõunapoolse külje ulatuses (Tartu linnale kuuluv teemaa maaüksus 79501:002:0029). Sealjuures võib planeeringualani pääsemiseks kasutada põiktänaval väljakujunenud sõiduteed, mis asub osaliselt F.R.Kreutzwaldi tn 56, 56a, 56b, 56c ja 56e kinnistutel - juurdepääsuks säilib olemasolev olukord. Planeeritud põhjapoolsed juurdepääsud ehitatakse välja koos Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu realiseerimisega.

Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu realiseerimiseks taotletakse käesoleva detailplaneeringu Pos 2-3 tee avaliku kasutamise tagamiseks poolte kokkuleppel munitsipaalomandisse. Pos 4 liidetakse vastavate poolte kokkuleppel F.R.Kreutzwaldi tn

60-ga. Pos 2 ja 3 võõrandatakse linnale Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu realiseerimisel tee-ehitusprojekti olemasolul.

Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringus planeeritud teedevõrgu, tehnovõrgud ja haljastuse ehitab välja teemaa omanik ehk Tartu linn või ka muu huvitatud isik vastavalt nende vahel sõlmitavatele kokkulepetele.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

B – KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED

Tabel 1: Kooskõlastuste koondtabel

Jrk. nr	Kooskõlastatav ametkond/ kinnistu esindaja	Nr ja kuupäev	Kooskõlastuse sisu	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused
1	Lõuna Päästkeskus	K-ML/1 6.01.2016	Kooskõlastatud põhijoonisele, tehnovõrkude joonisele ja seletuskirja; Margo Lempu	Planeeringu II köide: LISAD	-
2	Tartu Linnavalitsus				

Tabel 2: Koostöö võrguvaldajate ning naaberkrundi omanikuga

Jrk. Nr	Kaasatud organisatsioon	Nr ja kuupäev	Koostöö sisu	Koostöö originaali asukoht	Märkused
1	Eesti Telekom AS	25317711 21.10.2015	Kooskõlastatud digitaalselt kirjaga; Aleks Kask	Planeeringu II köide: LISAD	-
2	Elektrilevi OÜ	6450746163 14.12.2015	Kooskõlastatud digitaalselt kirjaga; Tatjana Borševitskaja	Planeeringu II köide: LISAD	Kooskõlastatud tingimustega
3	Elering AS	14-1/2015/1117 30.10.2015	Kooskõlastatud tehnovõrkude joonise koopia; Aivar Ilves	Planeeringu II köide: LISAD	Kooskõlastatud tingimustega
4	Tartu Keskkatlamaja AS	01.06.2016	Kooskõlastatud tehnovõrkude joonisele; Ülar Roose	Planeeringu II köide: LISAD	-
5	Tartu Veevõrk AS	03.12.2015 834	Kooskõlastatud tehnovõrkude joonise koopia; Peeter Pindma	Planeeringu II köide: LISAD	-
6	F.R.Kreutzwaldi tn 60 omanik	17.10.2015	Kooskõlastatud digitaalselt kirjaga; Alo Pettai	Planeeringu II köide: LISAD	Kooskõlastatud tingimustega
7	F.R.Kreutzwaldi tn 56, 56a, 56b, 56c ja 56e omanik	4-13/5213-3 25.02.2016	Kooskõlastatud digitaalselt kirjaga; Toivo Ilves	Planeeringu II köide: LISAD	-

C – JOONISED