

OBJEKTI AADDRESS: **TARTU, LINA tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // ALEKSANDRI TN 32**
Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala

TELLIJA: **TARTU LINN**
ASJAST HUVIDATUD ISIK: **AURORETTE OÜ**

LINA tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // ALEKSANDRI tn 32 KRUNDI DETAILPLANEERING

DP-09-012

ARHITEKT: **KAIDO KEPP**

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
5	Planeerimise lahendus	9
5.1	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	9
5.2	Planeeritava ala krundistruktuur	12
5.3	Kruntide ehitusõigus	12
5.4	Kruntide hoonestusala piiritlemine	13
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	13
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	14
5.7	Ehitistevahelised kujad	14
5.8	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	14
5.9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	15
5.10	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	15
5.11	Ehitusjärjekord	16
5.12	Servituutide vajaduse määramine	16
5.13	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
5.14	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.15	Planeeringu rakendamise võimalused	17
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	19

JOONISED

1.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	M 1:5000	20
2.	Olemasolev olukord	M 1:500	21
3.	Põhijoonis	M 1:500	22
4.1	Tehnovõrgud 1	M 1:500	23
4.2	Tehnovõrgud 2	M 1:500	24
5.	Maakasutus ja kitsendused	M 1:500	25
6.	Lina tn lõige	M 1:250	26
7.	Vaated, Aleksandri- Turu- ja Lina tänavalt	M 1:1000	27
8.	Planeeringu ehitusmahtusid illustreerivad joonised (3D vaated)		28

praegune kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Tartu Linna üldplaneeringu järgi on maa-ala haridus- ja teadushoonete maa ja Turu tänava äärne front on teenindustevõtete maa. Planeeringuala asub Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeringuala läbib Lina tänav, mis lõppeb vahetult enne Turu tänavat. Planeeringuala läänepoolses küljes on Aleksandri tänav - suhteliselt hõreda liiklusega. Planeeringualast idas on suure liikluskoormusega Turu tänav. Vahetult krundipiirist seespool on kõrge lehtpuude allee.

Tehnovõrkudest asuvad nii Lina kui Aleksandri tänaval kanalisatsiooni-, telekommunikatsiooni-, elektri-, keskkütte-, tänavavalgustuse- ning ühisveevärgi liinid.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 5* (olemasolev olukord).

Alale on koostatud AJALOOLINE LÜHIÜLEVAADE - *Tartu Lina nt piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiis* juuni 2010, Ehitusekspertiisbüroo OÜ, töö nr 010-137E).

Alates 1912. a tegutses siin nakkushaigete haigla, enne seda oli seal Tartu eesti saksa vastemaja.

Lina tn 7 paikneb Aleksandri- ja Lina tänava nurgal, pikema fassaadiga piki Lina tänavat. Hoone on kahekorruseline puitkonstruktsioonis viilkatusega korterelamu. Maja selline maht on 1901-st aastast, mil seal asus laste varjupaik ja hoonele ehitati teine korrus.



Pilt 1: Lina tn 7

Lina tn 9 asub sisuliselt Lina tn 7 hoovis, ulatudes otsafassaadiga Aleksandri tänavale. Hoone on ühekorruseline valdavalt horisontaalpalkidest abihoone. Maja on ehitatud 1908. aastal.



Pilt 2: paremal Lina tn 9, taga Lina tn 11, vasakul Lina tn 7

Lina tn 11 on endine pesukoda, ehitatud 1912. aastal, arhitekt A.Eichhorn. Esimesel korrusel

asusid vastuvõturuum, pesuruum, kuivatusruum ja väljaandmisruum. Turu tänava pool asuvas tiibhoones oli katlamaja, mille tarvis oli rajatud kõrge telliskivikorsten. Aleksandri tänava pool asuvas tiibhoones paiknes desinfektsioonikamber. Teisele korrusele ehitati korterid.



Pilt 3: Lina tn 11

Aleksandri tn 32 on Lina ja Aleksandri tänava nurgal kahekorruseline viilkatusega klassitsistlikus stiilis hoone. Hoone esimese korruse välisseinad on kivikonstruktsioonist, teine korrus ja vahelaed on puitkonstruktsioonist. Hoone kivikonstruktsioonid on pärit 1827. aastast. Pealeehitus on hilisemast haigla-ajast.



Pilt 4: Aleksandri tn 32

Lina tn 4 ehitati 1911 aastal eriti raskete nakkushaigete jaoks. Hoone on kahekorruseline.



Pilt 5: Lina tn 4

Lina tn 8 on kompleksi vanim, 1830-ndatest pärinev puitkonstruktsioonis ühekorruseline klassitsistlikus stiilis hoone. Hoone algne maht on suuresti säilinud, kuid ruumijaotust on põhjalikult muudetud.



Pilt 6: Lina tn 8

Lina tn 6 on haigla põhihoone, ehitatud inglise paviljontüüpi haigla näitena.

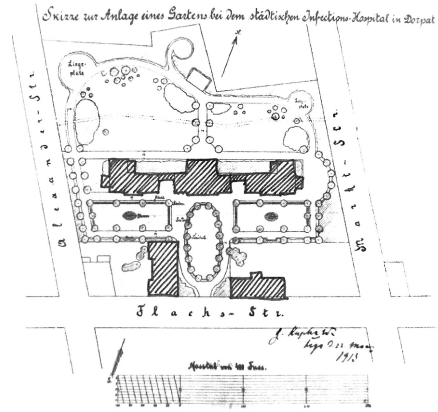


Pilt 7: Lina tn 6

Nakkushaigla krundi heakorrastusprojekti koostas Riia haljastusarhitekt G.Kuphaldt 1913a. aastal. Peahoone esine haljasala on nime poolest tänaseni säilinud ja võib aimata ka kujunduse siduvat elementi, kesket ovaalset kunagist lillepeenart (nüüdset suurte puudega „saart“ keset sõiduteid); osaliselt on säilinud ka teedestruktuur. Enamus kujundusest on aja jooksul mugandunud ülekasvanud, lagendikega pikitud puistuks.



Pilt 8: aimatav ovaal haiglahoone ees



Pilt 9: originaallahendus

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt kujutatud *joonisel 1,2*.

Planeeringuala asub Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal. Linna üldplaneeringu p. 5.1.11 alusel on Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri säilimine. Endise nakkushaigla territooriumi osal näeb üldplaneering ette, et tagada tuleb hoonekompleksi, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku säilimine.

Aleksandri tänava ääres domineerivad puidust 2-, 3- ja mõned üksikud 4- korruselised elamud. Hooned on ehitatud 20. sajandi alguses. Majad paiknevad tihedalt külg külje kõrval, moodustades kohati väga pika tänaväärse katkematu hoonefrondi. Nii on näiteks Aleksandri tn 19/21 hoonete tänavapoolne hoonemaht pikkusega ca 41jm. ja Aleksandri tn 18, 20 hoonemahu tänaväärseks pikkuseks ca 51meetrit. Ehitusjoon paikneb krundi tänavapoolsel piiril. Kruntide hoovid on tihedalt täis ehitatud.

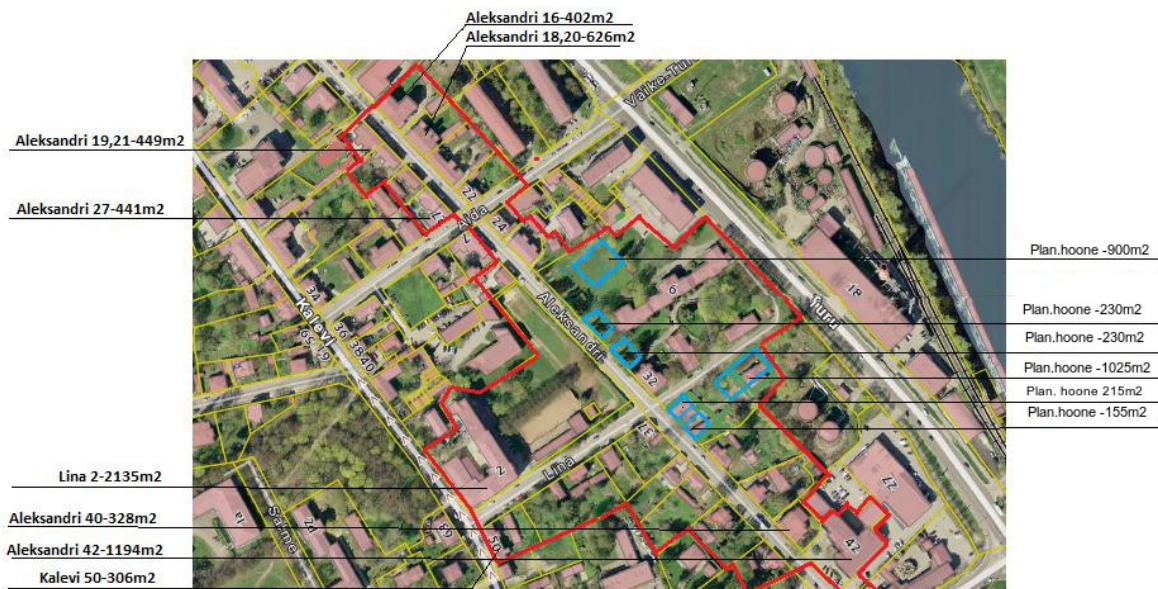


Ajalooliste hoonete tagahoovidesse on kvartalite tihendamiste käigus ehitatud mitmeid erineva suurusega hooned (nt Aleksandri tn 18, 20 hoonetest ca 35m kaugusel kirde suunas asuv elamu Turu tn 19 on 5 korruseline).

Kogu Aleksandri tänava miljööalal asub väga erineva suurusega hooned. Riikliku ehitusregistri andmetel on Aleksandri tänava ääres paiknevate ajalooliste korterelamute ehitusalused pindalad järgmised:

Aleksandri tn 16- 402m²;

Aleksandri tn 18/20- 626m²;
 Aleksandri tn 19/21- 449m²;
 Aleksandri tn 27- 441m²;
 Aleksandri tn 40- 328m²;



Aleksandri tänava hõredam lõik piirneb planeeringualaga, kus puudub tänavaäärne hoonestus ja sellest tulenevalt avaneb vaade läbi haiglakompleksi katlamajale ja Turu tänavale. Aleksandri tänava läänepoolsel küljel on selles lõigus kooli spordiväljakud.

Planeeringuala külgneb kirde suunast Turu tn 21 krundiga, millel asub ööklubi Ahi 3-korruseline hoone .



Üle suure liiklusega Turu tänava on planeeringuala naabriks Tartu Keskkatlamaja industriaalsed tehnoloogilised seadmed, korstnad ja suuremahulised hooned (2 ja 4-korruselised) .



Piki Turu tänava äärt kulgeb kesklinnast planeeringuala suunas kõrge 5-korruseliste hoonete front.

Planeeringuala kagu küljes on Turu tn 23 krunt, millel asuvad kaks suuremõotmelist mahutit.



Planeeritav ala, ehk endine haiglaterritoorium on olnud kinnine, pargiarhitektuuriga, kinnistu. Ala sobib vahevööndiks traditsioonilise Karlova ja aktiivse liiklusega Turu tänava ning sealt algava emajõeäärse piirkonna vahel. Käesoleva planeeringu eesmärgiks on muutma endine suletud territoorium avatuks ja atraktiivseks linnaruumiks, väärtustades parki ja selles paiknevat arhitektuuri. Planeeringu alale sobivad stuudiokorterid, kodukontorid, väikesed ärid, söögikohad ja lasteaed. Endise haiglakompleksi nn. tuiksooneks kujuneb Lina tänava läbimurre. Aktiivsuse tõstmiseks on planeeritud tänava äärde, säilitatava pargi vastu, kahemahuline uushoone. Uushoonete arhitektuur lähtub Turu tänavast ja selle kontaktvööndist.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus.

Planeeritav ala paikneb Aleksandri tänava miljööväärtuslikul hoonestusalal. Üldplaneeringust tulenevalt on Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärk tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri ja 20. sajandi algul ehitatud nakkushaigla hoonetekompleksi, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku säilimine. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval maa-ala juhtfunktsioonideks haridus- ja teadushoonete (kõrgusega kuni 2 korrust) ning teenindustevõtete maa (Turu tänavaga piirneval alal).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga käsitletavale alale ette nähtud koolieelne lasteasutus. Planeeringu lahendus näeb positsioonile 4 koolieelse lasteasutuse rajamiseks krundi moodustamise ja määrab ehitustingimused lasteaia hoone püstitamiseks, seega täidab detailplaneering üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi.

Ülejäänud planeeritava ala osas teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks:

1. Muuta planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon (va pos 4) segahoonestusalaks.
2. Suurimaks lubatud korruselisuseks määrata miljööväärtuslikul hoonestusalal 2 korrust ja miljööväärtuslikust hoonestusalast välja jäetaval osal, va Aleksandri tn äärne hoonestus, kuni 5 korrust. Aleksandri tänava äärne hoonestus kaks korrust (2 korrust ja katusekorrus).
3. Muuta miljööväärtusliku hoonestusala piiri ja arvata miljööalast välja Lina tänavast lõunapoole jääv planeeritav ala (pos 7).

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud järgnevast lähtudes:

1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga positsioonile 4 ette nähtud koolieelne lasteasutus. Planeeringu lahendusega on tagatud planeeritaval alal koolieelse lasteasutuse rajamise võimalus, seega täidab detailplaneering üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi.

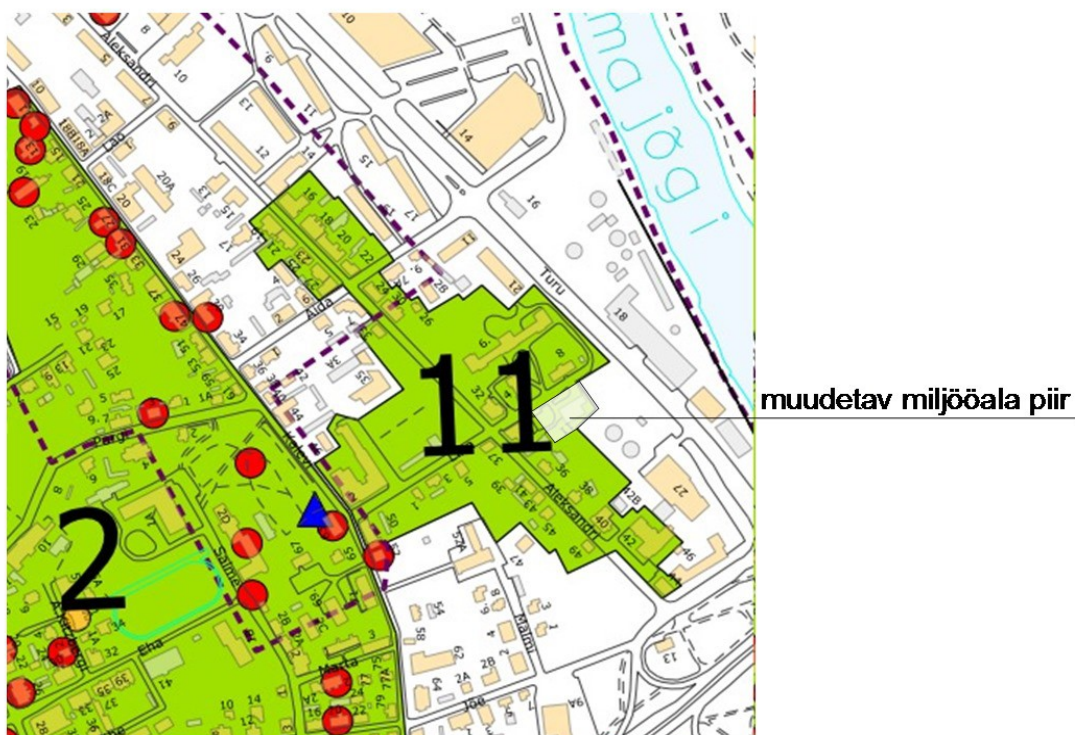
Lasteaia rajamiseks on detailplaneeringuga määratav ala piisav ning täiendava maa reserveerimine nimetatud juhtotstarbe tagamiseks ei ole vajalik. Miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused üldplaneeringus ei keela täiendavate hoonete kavandamist, millest tulenevalt näeb planeeringu lahendus ette ka elamute ning äriotstarbeliste hoonete rajamise võimaluse (pos 1, hooned 4 ja 5) tingimusel, et kavandatav hoonestus sobiks olemasoleva miljööväärtusliku hoonestuse ehituslaadi ja mahtudega.

2. Lina tänava väljaehitamine ja avamine Turu tänavale loob linnaehitusliku puhvri kahe erineva hoonestuslaadi vahel, kus kesklinnapoolsele alale jäävad restaureeritavad miljööväärtuslikud hooned, säilib 20. sajandi algul ehitatud nakkushaigla hoonetekompleks, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestikuga.

Lina tänavast lõunasse jääv hoonestusala jääb aga Turu tänava hoonestuse mõjualasse, moodustades ülemineku Aleksandri tn 2-3korruseliselt hoonestuselt Turu tn piirkonna 5korruselisele hoonestusele. Pos 7 krundi hoonemahud seotakse Turu tänava hoonestusega.

3. Seoses lammutuslubade väljastamisega (Tartu Linnavalitsuse korraldus nr 12.08.2014 nr 804) hoonetele Lina tn 7, Lina tn 9 ja Lina tn 11 ei ole enam otstarbekas kehtestada miljööala piiranguid nimetatud kruntidele planeeritud uushoonestusele (pos 2 ja pos 7). Ettepanek on määrata uueks miljööala piiriks Lina tänav. Endise nakkushaigla territooriumi osal säilitatakse Lina tänavast põhjapoole jääv hoonekompleks ja haljastus. Planeeringuga on seatud tingimus, et lammutatavate hoonete asemele lubab planeering ehitada uusi hooneid tingimusel, et koos uute hoonete püstitamisega taastatakse miljööväärtusliku haiglakompleksi olemasolevad hooned, seega luuakse planeeringuga eeldused miljööväärtusliku hoonekompleksi säilimiseks ja kordategemiseks.

Miljööala muutmisettepanek



-  Arheoloogiline miljööpiirkond
-  Ehitismälestiste ühine kaitsevöönd
Kultuurimälest 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 (RTL 1997, 68, 376)
- A Narva mnt ehitismälestiste ühine kaitsevöönd
- B Vaksali tn ehitismälestiste ühine kaitsevöönd
- C Kastani tn ehitismälestiste ühine kaitsevöönd
- D J. Kuperjanovi tn ehitismälestiste ühine kaitsevöönd

-  Miljööväärtusega hoonestusala
-  Miljööväärtusega hoonestusala piiridest välja jäävad miljööväärtuslikud hooned
-  Ehitismälestis
-  Ajaloomälestis
-  Kunstimälestis
-  Arheoloogiamälestis
-  Arheoloogiamälestiste ala
-  Ajaloomälestiste ala

5.2 Planeeritava ala krundistruktuur

Planeeringuga jagatakse ala seitsmeks krundiks. Planeeritavate kruntide ehitusõigused on välja toodud põhijoonisel (joonis 6).

5.3 Kruntide ehitusõigus

Ajaloolise haiglakompleksi ala, Lina tänava ja peahoone vahel (Lina tn 6) on ette nähtud säilitada tervikuna. Aleksandri tänava äärde ja endise kompleksi kesklinna poolsemasse nurka on ette nähtud uute hoonete püstitamine. Lina tänavast äärelinna suunas on kavandatud olemasolevate hoonete asemele uute hoonete ehitamine.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 6).

5.4 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Uusehitiste trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Uushoonestusala ja säilitatavad hooned on näidatud põhijoonisel (joonis 6).

5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringu liikluslahendus on kajastatud OÜ Liikluslahenduse poolt koostatud liiklusanalüüsi alusel, täpne liikluskorralduse lahendus kavandatud lahenduse osas selgub projekteerimise käigus ja võib ajas muutuda.

Autode juurdepääs planeeringualale on Aleksandri tänavalt, Turu tänavalt ja Lina tänavalt. Lina tänav ühendatakse Turu tänavaga. Lina tänavalt Turu tänavale on lubatud ainult parempöörde. Planeeritud kruntide juurdepääsuteedel pöörete sooritamisel piiranguid ei ole. Pargiala kõvakattega teedel on mootorsõidukitega liiklemine keelatud.

Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada põhijoonisel näidatud haljasala arvelt, küll aga uushoonestusala arvelt.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimiskorraldus on näidatud põhijoonisel (joonis 6).

Pargialal võib liigelda kergliiklusvahenditega. Äri- ja teenindushoonete juurde näha ette nõuetekohane arv jalgratate parklaid. Rattahoidjad peavad olema sellise konstruktsiooniga, mis võimaldavad jalgratate lukustamist raamist vastavalt Tartu linna tüüptingimustele. Uushoonete 4 ja 5 mahus näha ette jalgratate hoiuruum.

Krundi pos nr	Planeeritud max korterite arv	Planeeritud büroo/äripind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	33	-	39,6	40
2	6	215	8,5	9
3	6	-	7,2	7
4	-	-	6	6
7	-	4480	28	28
KOKKU	45	4850	90,3	91

Märkused:

Parkimiskohtade arvutus vastaval EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgsete normatiividega vahevööndi kohta (parkimiskoht/suletud brutopinna m²):

Korterelamu- 1/1,2

Uus väikese küllastajate arvuga büroo/äripind- 1/160

Olemasolev väikese küllastajate arvuga büroo/äripind 1/150

Lasteaed -1/300

Pos. 1 ja Pos 2 -eluruumide arvelt on maksimaalselt 25% ulatuses võimalus moodustada äripindasid-

Arvutuses on katusealuse korruse pind võetud $\frac{1}{2}$ ehitusalusest pinnast.

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Alale tuleb koostada haljastusprojekt arvestades G. Kuphaldi säilinud skeemi. Haljastusprojekti koostaja peab olema vastava eriharidusega maastikuarhitekt. Planeeringualale näha haljastusprojektiga ette laste mänguväljaku asukoht.

Planeeringu põhijoonisel pakutud haljastuslahendus on illustreeriv. Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada põhijoonisel näidatud haljasala arvelt, küll aga uushoonestusala arvelt.

Planeeringu põhijoonisel säiliv kõrghaljastus vajab täiendavat dendroloogilist hinnangut. Haljastuse säilimine, likvideerimine või asendamine uute puudega lahendatakse haljastusprojektiga.

Lasteaia krundile tuleb rajada piirdeaed. Tänavaaäärne aed peab olema puidust, kõrgusega kuni 1,5m. Endise haigla territooriumi sisesele alal, Pos 4 ühisel piiril võib kasutada ka hekki ja metallvõrku. Planeeringuala ja külgnevate kinnistute Turu tn 21, Turu tn 23 ja Aleksandri tn 36 vahel võib rajada puidust või metallist piirdeaia kõrgusega kuni 2m. Tõkkepuude paigaldamine planeeringualal ei ole lubatud. Pos 4 ja Aleksandri tn 26 vahelise piirde ümbertõstmise toimub krundiomanike kokkuleppel. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 9*).

Planeeringu põhijoonisel (*joonis 6*) on märgitud leppemärgiga alad, kus kruntide vahelistel piiridel on keelatud pargi terviku säilitamise eesmärgil piirdeaedade ja hekkide vms. rajamine.

Krundil olulisi maapinna kõrguse muutmisi ei planeerita. Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20 %. Kõrghaljastuse protsent arvestatakse täiskasvanud puude võra laiuusest. Iga krundi täpne haljastuse lahendus antakse haljastusprojektiga ehitusprojekti staadiumis.

5.7 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete lubatud tulepüsivusklassid on näidatud planeeringu põhijoonisel (*joonis 6*) olemas arhitektuursete nõuete tabelis.

5.8 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuga nähakse ette olemasolevate hoonete tehnovõrkude rekonstrueerimine, kasutusest väljalangevate tehnorajatiste demonteerimine ning uute ühenduste loomine vastavalt võrguettevõtjate tehnilistele tingimustele.

5.8.1. Veevarustus. Planeeringuala veevarustuse planeerimiseks on väljastatud AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 12.11.2010 nr INF/949. Vastavalt tehnilistele tingimustele on ette nähtud Lina tn malmveetorustiku rekonstrueerimine ning asendamine plastiktorustikuga. Igale krundile on planeeritud tänavatorustikust üks veeühendus. Samal krundil asuvad hooned tuleb veega varustada ühe tänavatorustikust rajatud veeühenduse ja sellele paigaldatava peaveemõõdusõlme kaudu. Torustike asukohad on kajastatud planeeringu tehnovõrkude joonisel (*joonis 10*).

Tuletõrje vesi saadakse Lina tänavalt hoone Pos 3 juures asuvast hüdrantist nr 430 ja Aleksandri tänavalt Aleksandri tn 37 hoone juures asuvast hüdrantist nr 1152.

5.8.2 Kanalisatsioon. Planeeringuala kanalisatsiooni planeerimiseks on väljastatud AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 12.11.2010 nr INF/949. Kogu planeeringuala kanalisatsioon on kavandatud lahkvoolsena. Planeeringualal asuv Lina tänavaga kanalisatsioonitorustik DN 300 on Aleksandri tänavast kuni Turu tänavani ette nähtud rekonstrueerida (asendada plasttorustikuga).

Olemasolevad amortiseerunud torustikud on ette nähtud osaliselt rekonstrueerida ning osaliselt likvideerida. Kanalisatsioonitorustike asukohad on kajastatud planeeringu tehnoorkude joonisel (*joonis 10*).

5.8.3 Sademevesi. Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele on ette nähtud planeeringuala sademevee kanaliseerimine vastavalt Karlova linnaosa sademeveetorustike eelprojektile (AS K&H töö nr 1719VK07). Kruntidelt koguneva sademevee kogumiseks on planeeritud rajada uus sademevee torustik, mis juhitakse Lina ja Turu tänavale eelprojekteeritud lahkvoolsesse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kuna Pos 4 krundil puudub otseühendus Turu tänavaga, läbib sademevee torustik Pos 1 krundi. Seepärast tuleb nende kruntide omanikel leppida kokku ühisel sademevee torustiku hoolduses. Sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on eelprojektile vastava eesvoolu valmis ehitamine kuni Emajõeni. Sademevee eesvoolu väljaehitamine kokkuleppel AS-ga Tartu Veevärgiga on eelduseks ehitusloa taotluse menetluse võtmiseks. Kokkuleppes peab fikseeritud olema, et tagatakse sajuvee eesvoolu valmimine esimese rajatava uushoone või laiendatava parkla vastuvõtmise ajaks. Väljaehitamise täpsed tingimused lepivad kokku AS-iga Tartu Veevärk. Sademe – ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

5.8.4 Side. Planeeringuala hoonete varustamiseks telekommunikatsioonidega on vastavalt Elion Ettevõtte AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 16068602 ette nähtud optilise kaabli rajamine planeeringualalt kuni Turu tänavale (Turu tn 11 juures) sidekaevuni nr 937. Sidevõrkude asukohad on näidatud tehnoorkude joonisel (*joonis 10*).

5.8.5 Kaugküte. Planeeringuala hoonete soojavarustuse planeerimiseks on väljastatud AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 70/10. Vastavalt tingimustele on reserveeritud maa kaugkütetorustikule, hoonete küttevarustus peab olema kooskõlas üldplaneeringuga. Planeeringuala hoonetele on kaugküttevõrgust planeeritud ühendused Lina ja Aleksandri tänavatelt. Torustike asukohad on kujutatud tehnoorkude joonisel (*joonis 10*).

5.8.6 Elektrivarustus. Planeeringuala hoonete elektrivarustuse planeerimiseks Eesti Energia AS Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 184694. Nimetatud tingimuste alusel on planeeringualale (pos 6) kavandatud uue alajaama ehitus ning hoonete varustamine ringtoite baasil. Kasutusest välja langevad kaablid ja õhuliinid on ette nähtud demonteerida. Tänavavalgustus ja krundi valgustus lahendatakse ehitusprojektiga. Elektrivarustuse lahendus on näidatud planeeringu tehnoorkude joonisel (*joonis 10*).

Vastavalt ajaloolisele puurkaevu arvestuskaartile on eeldatavast kunagi paiknenud Lina tn 4 // 6 läheduses puurkaev, mille sügavus oli 42m. 1979 a veebruaris on puurkaevu arvestuskaardile lisatud märkus „Puurkaevu ei leitud- tõenäoliselt on p.k muru all apteekide akende all“. Sellest tulenevalt on juhul, kui ehitustööde käigus puurkaev leitakse, vajalik see tamponeerida.

5.8.7 Gaasivarustus.

Planeeringualal on gaasitrass, mis likvideeritakse kuni Aleksandri tänavani.

5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega keskkonna seisukohalt kaitsevööndit nõudvaid olulisi rajatisi. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Prügikastide asukohad on valitud esteetilistel kaalutlustel, püüdes vältida jäätmemahutite paigutamist pargialale ning tänavaaäärde. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse, mis asuvad kõvakattega alusel. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel (*joonis 6*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud põhijoonisel (*joonis 6*).

Säilitatavates hoonetes ehitustöid tehes tuleb säilitada maksimaalselt olemasolevat ehituskehandit, ajastule iseloomulike konstruktsioone, materjale ja detaile (laudis, piirdeliistud avatäited, karniisid, räästas jne). Oluliselt kahjustatud hooneosade väljavahetamisel järgida algseid materjale, konstruktiivseid sõlmi, kujundust ja profile.

Säilitada tuleb olemasolevate hoonete terviklik arhitektuurne lahendus, stiililised muutused pole lubatud. Säilitatavate hoonete katuseräästa, harja ja sokli kõrguste suhte muutmine ei ole lubatud. Hooneid 8 ja 9 on lubatud tõsta põranda pinda kuni 50cm, proportsioone muutmata. Domineerivaid juurdeehitusi, sissemurdeid ja fassaadimuudatusi pole lubatud.

Hoonete soojustamisel tuleb säilitada arhitektuursed detailid, kogu hoone arhitektuursed proportsioonid ja kujundus.

Enne projekteerimis- ja lammutustöid koostada hoone mõõdistusprojekt koos väärtuslike arhitektuursete detailide inventariseerimisega (laudis, piirdeliistud, sisemised- ja välimised avatäited, räästas, trepid jne.). Selleks, et mõõdistusprojekt oleks pädev alusdokument edaspidisel rekonstrueerimisprojekti koostamisel tuleb see kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega.

Lina tn 7 lammutamisel säilitada ja taaskasutada ehitusmaterjali ja väärtuslikemaid arhitektuurseid detaile (avatäited, piireliistud, trepid jne).

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud uute hoonete võimalik asukoht krundil planeeritavas hoonestusalas, st planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse.

Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida tuleohutuskujadest tingitud nõudeid.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

Hoone 1 ja 1.2 prima arhitektuurse ja planeeringulise lahenduse saamiseks korraldada vähemalt 4 maineka osalejaga arhitektuurivõistlus. Vähemalt 50 % arhitektuurivõistluse komisjonist peavad olema arhitektuurialase kõrgharidusega. Arhitektuurivõistluse tingimused, osalejad ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri teenistusega.

Uutes elamutes näha projekteerimise käigus ette ruum jalgrataste hoidmiseks.

5.11 Ehitusjärjekord

Vältimaks säilitatavate majade lagunemisohtu on planeeringualal seotud uue hoone rajamine koos vana hoone taastamisega. Uusehitistele väljastatakse ehitusluba pärast renoveeritava hoone kasutusloa väljastamist.

Hoone 1 ja 1.2 on seotud hoonega 7

Hoone 2.1 ja 2.2 on seotud hoonega 8

Hoone 4 on seotud hoonega 3

Hoone 5 on seotud hoonega 9

5.12 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala tehovõrkudele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine võrguettevõtjate kasuks. Turu tänava äärsel bussiootepaviljoni jaoks on ette nähtud maa-ala koormamine Tartu linna kasuks isikliku kasutusõigusega. Pos 7 ärihoone parkimiskohtadele pääsemiseks on ette nähtud teeservituudi seadmine Pos 2 krundile. Tehnovõrkude servituudialad on kujutatud graafiliselt maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 11).

5.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustatus);
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega või haljastusega).

Hoonete projekteerimisel arvestada kuriteohirmu vähendamises ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid kuid vastupidavaid arhitektuurielemente, maastikukujundust ja välimööblit;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

5.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide ning haljastusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja kruntidele rajatav haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Kruntide haljastuse lahendamiseks koostatakse eraldi haljastusprojektid koos hoonete ehitusprojektiga, mis realiseeritakse koos hoonete ehitamisega.

Hoonestamise tingimused:

1. Lina tänava ümberehituse Turu tn ristmikust kuni Aleksandri tn ristmikuni, ristmikud kaasa arvatud ehitab valmis Pos 2 ja Pos 7 krundi igakordne omanik. Lina tänav antakse linnale üle peale kasutusloa saamist tasuta. Vastavad kokkulepped peavad olema sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kavandatava Lina tänava äärde kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on Lina tänava ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu. Nimetatud ehitusluba peab olema väljastatud enne hoonetele ehitusloa väljastamist. Enne kavandatavate hoonete ehituslubade väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse tänavamaa välja ehitamine hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks.

2. Teeservituudid seatakse krundi omanike poolt enne teeservituuti vajavatele hoonetele (hoone 1, hoone 1,2 ja hoone 2) ehituslubade väljastamist.

3. Vajalike kommunikatsioonide väljaehitamise kokkulepped võrguvaldajatega peavad olema fikseeritud enne hoonete ehitusloa väljastamist. Sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on eelprojektile vastava eesvoolu väljaehitamine kuni Emajõe ni. Sajuvee eelvoolu valmimine tagatakse esimese rajatava uushoone või laiendatava parkla vastuvõtmise ajaks. Eesvoolu väljaehitus on eelduseks hoone kasutusloale.

4. Kõik sisetänavad ja parkimisalad planeeritavatel kruntidel ehitab välja krundi igakordne omanik

5. Turu tänava ja Aleksandri tänava ümberehituse kokkulepped Linnavalitsusega peavad olema fikseeritud enne uutele hoonetele ehitusloa väljastamist.

6. Uusehitistele ehituslubade väljastamise eelduseks on taastatavate hoone kasutuslubade väljastamine.

Hoone 1 ja 1.2 on seotud hoonega 7

Hoone 2 on seotud hoonega 8

Hoone 4 on seotud hoonega 3

Hoone 5 on seotud hoonega 9

Hoone 6 (lasteaed) on iseseisvalt hoonestatav olenemata etappide järjekorrast

Enne kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse taastatava hoone välja ehitamine hiljemalt uusehitisele ehitusloa väljastamise valmimise ajaks.

6. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, tänavavalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

6. **Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:**

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna Eesti Päästkeskus	12.06.2015	Peeter Kaitsa	Planeeringu lisade kaust põhijoonis ja seletuskiri leht nr 14	
AS Tartu Veevärk	15.06.2015	P. Pindmaa	Planeeringu lisade kaust tehnoõrkude joonis	
AS Tartu Keskkatlamaja	22.05.2015	Ülar Roose	Planeeringu lisade kaust tehnoõrkude joonis	
Elion Ettevõtted AS	12.06.2015	A.Kask	Planeeringu lisade kaust eraldi lehel	
Eesti Energia AS	12.06.2015	Tatjana Borševitskaja	Planeeringu lisade kaust tehnoõrkude joonis	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
Eesti gaas AS	25.05.2015	P. Jansons	Planeeringu lisade kaust tehnoõrkude joonis	