

Töö nr: 39DP10
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linnavalitsus
Huvitatud isik: T.R.E.C. OÜ

Tähtvere 18c krundi DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Huvitatud isik	/Rainer Loo/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt	/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid.....</i>	3
2.2	<i>Kirjavahetus.....</i>	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1	<i>Alusplaan.....</i>	4
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i>	4
3.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....</i>	4
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....</i>	5
3.5	<i>Krundi ehitusõigus.....</i>	5
3.6	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	5
3.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	6
3.8	<i>Ehitistevahelised kujud.....</i>	7
3.9	<i>Tehnovõrgud ja rajatised.....</i>	7
3.10	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	9
3.11	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele.....</i>	9
3.12	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....</i>	10
3.13	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	10
3.14	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	11
3.15	<i>Planeeringu rakendamise võimalused.....</i>	11
B	JOONISED	12
1	SITUATSIOONI SKEEM	13
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	14
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	15
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	16
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500.....	17
6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500	18
7	PLANEERINGULAHENDUST ILLUSTRERIV JONIS.....	19
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	20
	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	20
	KESKKONNAAMETI KOOSKÕLASTUS	21
	KOOSTÖÖ VÕRGUVALDAJATEGA	22

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Supilinna linnaosas krundi Tähtvere 18c ning krundiga piirnevat Tähtvere tänava maa-ala. Planeeringuala suuruseks on ca 1500 m².

Planeeringu eesmärk on:

- Tähtvere 18c krundi jagamine kaheks krundiks ning moodustatavale krundile ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 2005. a korraldus nr 575 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- *Supilinna linnaosa üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88.
- *Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Jalgrattateede arenguskeem“*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 10. mai 2004. a otsusega nr 347;
- *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites*. ARC Projekt 2004.
- *Supilinna kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid*. AS K&H 2004, töö nr 04VK09.
- *Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused*. Artes Terrae OÜ 2011, töö nr 39ET10

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas Tartu Maakorralduse OÜ 2010. a. septembris, töö nr KE-6799.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Supilinna linnaosas krundi Tähtvere 18c ning planeeritud krundi piires Tähtvere tänavat. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa; suurus 1388 m². Krundil asub üks kolmekorruseline kivist kortermaja.

Planeeringuala jääb Supilinna miljööväärtusega hoonestusala ja arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse. Krundile ulatub ka arhitektuurimälestise Tähtvere tn 20 elamu (reg nr 7058, ehitatud 1931. a) kaitsevöönd ja ajaloomälestise Tähtvere tn 5 (maja kus aastail 1932-1950 elas Karl Eduard Sööt, reg nr 4369) kaitsevöönd.

Haljastusest on krundil üks suur lehtpuu (harilik jalakas) ning lisaks mõned põõsad. Krundi maapinnakõrguste vahe on väga suur - kuni ca 13 m. Reljeef langeb järskude nõlvadega, mis on liigendatud astangutega Tähtvere tänava suunas. Lisaks ulatub planeeringualale Tähtvere 5 krundil kasvava kaitsealuse hariliku pärna (reg kood: KLO4000659) piiranguvöönd (50 m).

Olemasolev hoone on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega – vesi, kanalisatsioon, elekter ja telefon. Kütmiseks kasutatakse puitu ning igal korteril on oma ahjud. Lisaks läbib krundi kanalisatsioonitoru.

Vaata lisaks joonist nr 2 *Olemasolev olukord*.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Supilinn asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Paiknedes all Emajõe luhal, on Supilinn piiratud edelast Emajõe ürgoru kaldakõrgendiku ja seal paikneva Tähtvere funktsionalistliku aedlinnaga. Supilinnast loodesse jääb Eesti Maaülikooli dendropark ja läände Tartu lauluväljak, kagusse jääb Tartu Ülikooli botaanikaaed ja kesklinn. Supilinn on elamupiirkond, kus asuvad ka mõned äri- ning teenindusettevõtted (*Emajõe büroohotell*, *Herne* pood, Tartu Õlletehas Supilinna edelapiiril jm). Lähimad kaubanduskeskused asuvad Sauna ja Ujula tänava nurgal ning Tartu kesklinnas. Supilinn moodustab tervikilmega autentselt säilinud miljööväärtusliku asumi.

Supilinna kahe-korruseline hoonestus (üksikute kõrgemate hoonetega) pärineb valdavalt 19. ja 20. sajandi vahetusest, uuemad ehituspkiirkonnad on vaid Meloni ning Piiri tänava vahelised alad, osaliselt ka Oa tänaval ning Kartuli-Emajõe-Kroonuaia-Oa kvartalis. Supilinna hoonete (ka ala kontaktvööndi) välisviimistluses on valdavalt kasutatud horisontaalset laia puitlaudist. Hooned paiknevad enamasti tänava ääres ühel joonel fassaadiga tänava poole, abihooned krundi sisemuses. Hooned on viilkatusega, katusekalded jäävad valdavalt vahemikku 30°...45°. Majad vahelduvad aedadega.

Nii linna kui laululavapoolsed majad on täispuitkonstruktsioonis laia põiklaudisega, kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega korterelamud. Majad on ehitatud ajaloolist, 19...20 saj alguses valitsenud ehitusstiili järgides. Tähtvere tänava jõepoolne külg on

säilinud terviklikult ühtses stiilis, mille kõige olulisemad elemendid on lai põiklaudis, iseloomuliku kujuga avatäited, kõrge viilkatus, täispuitkonstruktsioon ning sissepääs hoonesse otse tänavalt. Teisel pool Tähtvere tänavat asuvad korterelamud on kolmekorruselised ning krohvviimistlusega. Viimatinimetatud hoonetel on valdavad funktsionalistliku ehitusstiili elemendid.

Teed ja tänavad on kasutusel kahesuunalisena (välja arvatud Kroonuaia tänav, mis on ühesuunaline lõigus Oa-Jakobi). Kõnniteid ei ole välja ehitatud, va Kroonuaia, Tähtvere ja Herne tänaval, jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. Lähimad bussipeatused asuvad Kroonuaia, Herne ja Fr. R. Kreutzwaldi tänaval.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Nii Oa kui ka Herne ning osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik.

Praegu elab Supilinnas ca 2000 elanikku. Tulevikus kavandatakse elanike arvu tõusu 750 inimese võrra, mida soodustab kesklinna lähedus ning tehnoarajatiste rekonstrueerimine.

Vaata lisaks joonist nr 3 *Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed*.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse olemasolev krunt jagada kaheks krundiks. Planeeritud kruntide moodustamine on esitatud joonisel nr 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

3.5 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus. Krundil pos 1 säilib olemasolev kuue korteriga korterelamu. Krundile pos 2 on kavandatud uus kuni 5 korteriga korterelamu. Korterite arvu määramisel on aluseks võetud miljööala koormusindeks 120. Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jääv Tähtvere tn on kahesuunalise liiklusega tänav. Tänaval on planeeritud säilitada kiiruspiirang 30 km/h, sissesõidukeeld raskeveokitele ja suurtele bussidele ning võrdväärsete ristmike liikluskorraldus (va Tähtvere-Kroonuaia-Jakobi-K. E. von Baeri ristmik).

Sõidutee on asfaltkattega, planeeringuala juures ca 6,8 m lai, kõnniteed on samuti asfaltkattega ca 2 m laiused kummalgi pool tänavat. Tähtvere tänava koridori laius planeeringuala juures on ca 10,8 m. Tänav on osa planeeritud jalgrattateest (vastavalt Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringule “Jalgrattateede arenguskeem”).

Parkimine on lubatud tänaval vastavalt kehtivale liikluskorraldusele.

Planeeringuga ei muudeta olemasolevat tänavate liikluskeemi ega mõõtmeid. Tähtvere tänav ei ole selle lõigus traditsiooniliselt kahesuunaline tänav – Marja tn juures asub sissesõitu keelav liiklusmärk. Tänav ise aga ei ole tähistatud ühesuunalise tänavana, seega võib krundilt välja sõita mõlemas suunas.

Sissesõit krundile on kavandatud Tähtvere tänavalt ühiselt mõlemale krundile. Selleks tuleb seada vastav juurdepääsuservituut mõlemale krundile. Juurdepääsu kohas kõnnitee allalaskmine ei ole lubatud, lubatud on vaid madaldatud äärekivi.

Põhijoonisele on kantud krundilt väljasõitmisel nähtavusala piir, mis lõikab hoonestusala nurka. Tulenevalt arhitektuursetest kaalutlustest ei näe planeering ette nähtavusalas hoone nurga mahalõikamise kohustust, kuid see on soovitatav.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 tuleb ette näha projekteeritava kolme ja enama toalise korteri kohta 0,9 parkimiskohta. ($0,9 \times 6 = 5,4$ ning $0,9 \times 5 = 4,5$). Arvutusel saadud summa on ümardatud suurema täisarvuni (vastavalt 6 ja 5), mistõttu on planeeringuga kavandatud igale korterile üks parkimiskoht. Krundi pos 1 parkimiskohad on kavandatud hoone kõrvale juurdepääsutee äärde ning krundi pos 2 parkimiskohad on kavandatud hoone soklikorrusele. Soklikorrusel asuv parkla peab olema suletud – st tänavalt ei tohi olla parkla nähtav. Parkla kavandamisel arvestada tugipostide ja nende ruumivajadusega. Kuna kavandatava hoone ± 0.00 on planeeritud juurdepääsutee poolisel küljel olevast kõnniteest ca 2.17 m kõrgusele on parkla rajamine soklikorrusele mugav ja suure kaldega rampe ei ole tarvis kavandada. Soklikorrusele kavandatud parkla ei mahu tervenisti kavandatud hoone alla ära ning parkla ümberkeeramise osa on planeeritud eraldi maa-aluse parkla osana, mis jääb nõlva sisse. Parkla maa-aluse osa peale võib rajada väliterrassi.

Enne hoonele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada põhijoonisel näidatud haljasala arvelt, kuid on lubatud suurendada hoonestusala arvelt. Krundisisese parkla ja juurdepääsutee katteks on planeeritud vett läbilaskev kate – vuugivahedega betoonkivi või looduslik kivi, munakivi, graniitsõelmed ja/või murukivi – keelatud on asfaltkate.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvav harilik jalakas on kavandatud säilitada. Ülejäänud haljastus (põõsad ja isetekkeline uuendus) on väheväärtuslik ning kuulub likvideerimisele.

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljööga ja haljastuse struktuuriga. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid.

Vastavalt punktis 2.1 nimetatud muinsuskaitse eritingimustele on kogu linnaosas lubatud piirdena kasutada vaid vertikaalse laudisega puidust lippaeda. Krundi tänavapoolisel sissesõidul kasutada soovitatavalt 2 meetrist, läbipaistmatut plankaeda. Kruntide omavahelisel piiril on lubatud kasutada ka traatvõrkta. Juurdepääsuservituudi alale ei ole lubatud piirdeid rajada.

Krundi maapinnakõrguste vahe on väga suur - kuni ca 13 m. Reljeef langeb järskude nõlvadega, mis on liigendatud astangutega Tähtvere tänav suunas. Põhjapoolle jääva

nõlva kindlustamiseks tuleb rajada tugimüür või tuleb kasutada teisi meetmeid, mis tagavad nõlva püsivuse. Nõlva õgvendamise eelselt tuleb tellida geoloogiline eksperthinnang nõlva püsivuse kohta. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projektiga, pinnavesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

Krundil kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt või vajadusel transportida ette nähtud lume ladustamise kohta. Vajadusel tuleb paigaldada järsule nõlvale lumetõkked.

3.8 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP1.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Krundil pos 1 asuval olemasoleval hoonel säilivad kõik tehnovõrgud. Vajadusel tuleb teostada nende remonti.

3.9.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS'i Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/868.

Olemasoleva hoone (pos 1) veevarustus säilib. Planeeritud hoone (pos 2) veevarustus on kavandatud Tähtvere tänava torustikust *De160*. Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine on 4,5 m³/d.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantide baasil.

3.9.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala reoveelahendus on koostatud vastavalt AS'i Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/868.

Olemasoleva hoone (pos 1) reoveeühendus Tähtvere tn torustikku *De 315* säilib. Planeeritud hoone reovesi on kavandatud suunata Tähtvere tänava reoveetorustikku *De 315*.

Planeeritud arvutuslik suurim reoveekogus on 4,5 m³/d.

Krunti läbiv reoveetoru jääb planeeritava hoone alla ning see tuleb ümber tõsta planeeringus näidatud kohale. Krunti läbivale kanalisatsioonitorule tuleb seada vastav servituut. Kanalisatsiooni täpne lahendus tuleb määrata projektiga.

3.9.4 Sajuvesi ja drenaaž

Planeeringuala sajuveelahendus on koostatud vastavalt AS'i Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/868.

Tähtvere tänaval sajuveetorustik puudub. Saju- ja dreanaaživee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku on keelatud Planeeringus reserveeritakse tänaval koridor uue sajuveetoru ja dreanaažitoru rajamiseks.

Kuni sajuveetorustiku väljaehitamiseni tuleb sajuvesi immutada, akumulierida või taaskasutada krundisisest. Erinevaid lahendusi võib kasutada kombineeritult. Immutatav sajuvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määruses nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* esitatud nõuetele. Planeeringuala asub Supilinna piirkonnas, kus põhjavee tase ei ole kõrgel ning võimaldab rajada sajuvee immutus ja/või kogumissüsteeme. Hoone projekti koostamisel tuleb geoloogilise uuringu alusel määrata täpsemalt liigse sajuvee (ka nõlvalt tulev sajuvesi) immutamise võimalused ja mahud krundil ning sellest lähtudes anda täpne projektlahendus. Soovitatav on rajada maa-alune immutussüsteem (nt HeitkerBloc¹), mis tuleb dimensioneerida projekteerimisel vastavalt krundil kogunevale sajuvee hulgal. Immutussüsteem paigutada soovitavalt juurdepääsutee alla. Joonisel nr 6 on esitatud võimalikud immutussüsteemide asukohad krundil. Sajuvett võib koguda ka mahutisse (nt katusealusest kogunevat vett katusealusesse mahutisse) ning kasutada hoone veevarustuses (loputuskastides ja tarbeveena), võimalikud mahutid tuleb dimensioneerida projekteerimisel. Juhul kui geoloogiliste uuringute tulemustest lähtuvalt osutub immutamine võimatuks, tuleb lahendada sajuvee ärajuhtimine planeeritava sajuveetorustikuga. Selleks tuleb ehitada uus sajuveetorustik kuni Emajõeni. Sajuvett ei ole lubatud juhtida reoveekanalisisiooni. Täpne sajuveesüsteemi lahendus tuleb koostada projekteerimisel.

3.9.5 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud vastavalt OÜ jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 18460.

Planeeringuga on kavandatud Tähtvere tn äärde krundi pos 1 hoone kagupoolsesse külge 0,4 kV transiitkapp koos 2-kohalise liitumiskilbiga. Hoone tänavapoolsele küljele on keelatud paigaldada elektri arvestikilpe.

Transiitkapi toide on planeeritud Marja alajaama 0,4 kV jaotusseadme reservfiidrist maa-aluse kaabliga (ca 230 m). Tähtvere tänav maa-alale kõnnitee alla on planeeritud uute madalpingekaablite koridorid.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x80 A.

Peale uue elektriühenduse väljaehitamist tuleb olemasolev Tähtvere 18c sisestusvisang Tähtvere tn 0,4 kV õhuliini mastist demonteerida.

Tähtvere tänaval on tänavavalgustus kavandatud tulevikus rekonstrueerida. Uus tänavavalgustus on planeeritud vastavalt *Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites muinsuskaitse eritingimustele* kuni 6 m kõrguste postvalgustitega, mille toide on planeeritud maakaabliga. Planeeritud valgustusklass on sõiduteel A3 või A4 ja kõnniteel K4 või K5. Krundisisese parkla valgustus tuleb lahendada krundisisest projekteerimise käigus. Valgustite täpsed asukohad tuleb lahendada projektiga.

¹ Vt: <http://www.pipelife.ee/media/ee/pdf/catalogs/heitkerbloc-infoleht.pdf> (seisuga 16.05.11)

3.9.6 *Sooja- ja gaasivarustus*

Tartu linna üldplaneeringu järgi ei ole planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana. Kütmine tuleb korraldada ühiste põhimõtete alusel. Soojavarustus on planeeritud lahendada krundisisiselt. Põhiliseks küttematerjaliks on gaas, elekter, õli või muu kütus. Lisakütusena on lubatud kasutada puitu (nt kaminapuud). Lubatud on ka liitumine kaugküttevõrguga. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid õhku paiskavate kütuste kasutamine.

Tähtvere tänavale on planeeringu koostamise ajal rajatud uus gaasitoru, millest on ette nähtud liitumised ka planeeritud kruntidele. Hetkel lähim olemasolev kaugküttetorustik asub Tähtvere tänava alguses. Planeeringus on reserveeritud tänavale koridor kaugküttetoru tarbeks. Suurim arvutuslik küttevajadus ühe krundi kohta on ca 70 kW. Maagaasi rõhuregulaarklapp peab asetsema krundil.

3.9.7 *Telekommunikatsioonivarustus*

Tähtvere tänaval asub olemasolev telekommunikatsiooni kanalisatsioon, millest on kavandatud ühendus ka planeeritud hoonele. Planeeritud telefonide arv ühtib korterite arvuga.

3.9.8 *Tehnovõrkude rajamise koondtabel*

Tabelis 3 on esitatud planeeritud krundi tehnovõrkude ühendamise pikkused.

Tabel 3

Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrguliin	Pikkus tänava maa-alal	Kogupikkus
Madalpinge elektrikaabel	230 m	245 m
Telekommunikatsioon	1 m	1 m
Veetoru	7 m	7 m
Kanalisatsioonitoru	10 m	50 m
Gaasitoru	100 m	100 m
Kaugküttetoru	250 m	250 m

3.10 **Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Sajuvesi tuleb koguda ja/või immutada krundisisiselt, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele orienteeruvad prügikastide asukohad. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.11 **Arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud põhihoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana – planeeritavat põhihoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Uusi treppe ja pandused ei tohi tänava maale ehitada.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Hoonestamisel tuleb järgida Supilinnale omast hoone mahtu, proportsioone.

Uushoonestuse arhitektuursed nõuded on esitatud joonisel nr 4 Planeeringu põhijoonisel.

Uue hoone peafassaad (sh esinduslikud aknad) peab asuma Tähtvere tänava ääres. Vähemalt üks sissepääs hoonesse peab olema otse tänavalt. Hoone värvitoonid tuleb valida Supilinna sobivalt mahedad, mitte liiga erksavärvilised. Lubatud on ehitada vintskappe 1/3 ulatuses harjajoonest, vähemalt kahes osas, ühe osa laius 1/6 või vähem harjajoonest.

Planeeringualal asuv kortermaja ning naaberkrundil asuv kortermaja on mõlemad kõrge soklikorrusega ulatudes Tähtvere tänava pool kõnnitee pinnast ca 2 m kõrgusele. Planeeritud kortermaja on kavandatud samuti kõrge soklikorrusega – Tähtvere 18a hoone sokliga samale kõrgusele. Kuna kavandatud hoone tagumine soklikorruse osa on tervenisti maa all, jääb soklikorruse kõrgus ümbritsevast keskmisest maapinnast vähem kui 2 m kõrgusele.

Arvestades p 3.3.3. on keelatud rammimise teel vaivundamentidele rajamine. Kuna krunt asub arheoloogilises miljööpiirkonnas tuleb kaevetööd kooskõlastada linnaarheoloogiga.

Uushoone arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Kruntidele on planeeritud ühine juurdepääsutee, millest üks osa kulgeb krundil pos 1 ja teine osa krundil pos 2. Juurdepääsutee kasutamiseks tuleb seada mõlemale krundile vastavad servituudid.

Krunti pos 2 läbivale reoveektorustikule tuleb seada servituut. Kuna planeeritud krundi pos 2 elektriühendus kulgeb läbi krundi pos 1 tuleb ka elektrikaablile seada vastav servituut.

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (sh videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu realiseerimisega 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. Eriti tähelepanelik tuleb olla vastu olemasolevat tule müüri ehitamisel. Uue hoone ehitamisel kaevatakse Tähtvere 18A maja sein mullast välja. Täpne seina lahendus koostatakse projekteerimisel – vajadusel jäetakse uue ja vana maja vahele ka tuulutuse vahe. Kahjustuste kindlakstegemiseks tuleb koostada naaberhoonetele eksperthinnang enne ehituse algust ja peale ehituse lõppu. Eksperthinnangud tellib ja finantseerib planeeritava krundi hoonestaja. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Krundile tuleb koostada haljastusprojekt, mille peab esitama koos ehitusprojektiga. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on juurdepääsuteede, haljastuse ja muu planeeringus ette nähtud heakorra valmis olek.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

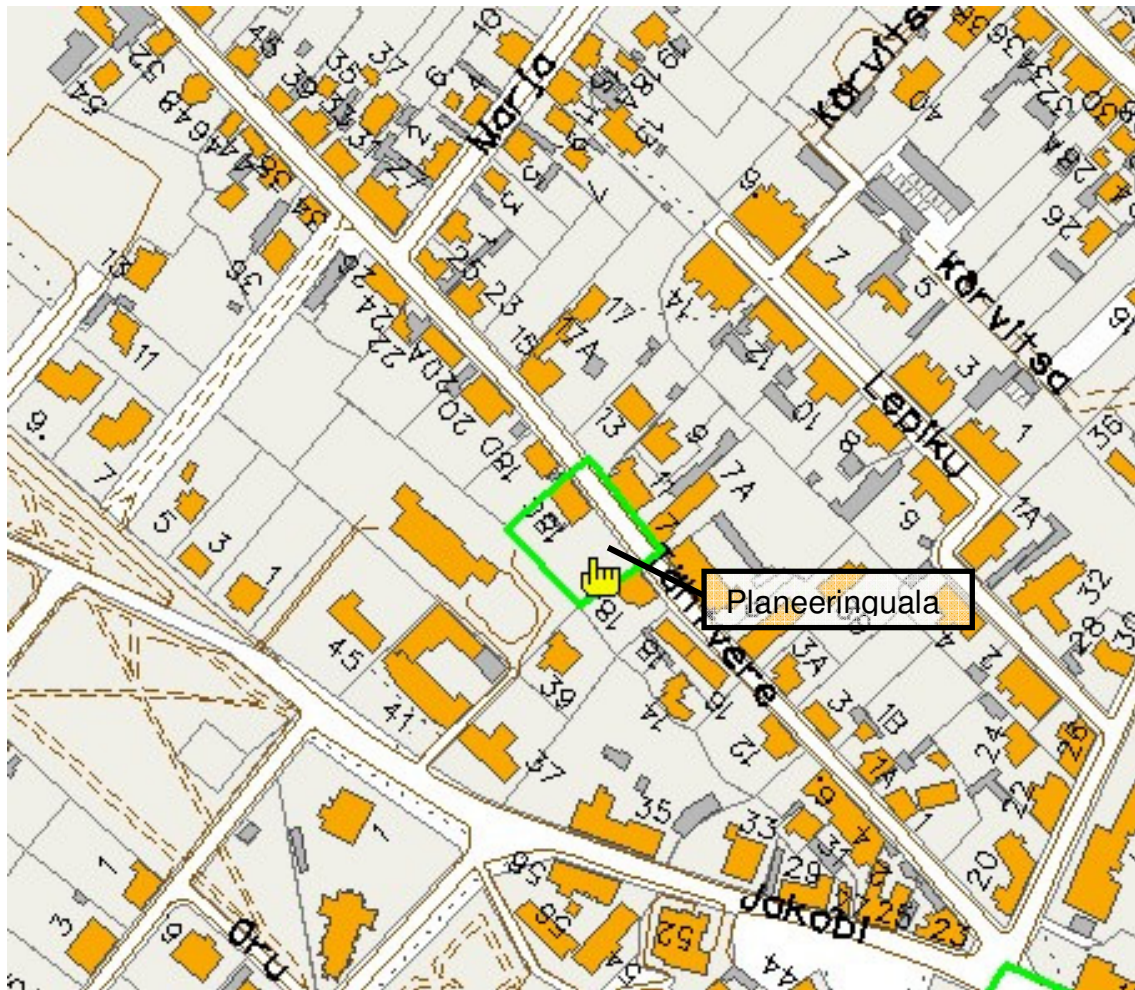
Juhul kui ehitamise käigus tekib vajadus Tähtvere 18A maja gaasitorustiku asukohta muuta, siis selle ümberehituse kulud kannab Tähtvere 18C uue maja arendaja. Tule müürist väljuvate ventilatsioonitorude ja gaasikorstnate lahendus tuleb koostada uue maja projekteerimisel. Üheks võimaluseks on torude pikendamine ja viimine katusele.

Uue hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on kogu krundi ulatuses nõlva kindlustava tugimüüri valmishitamine ja selle kasutusloa olemasolu.

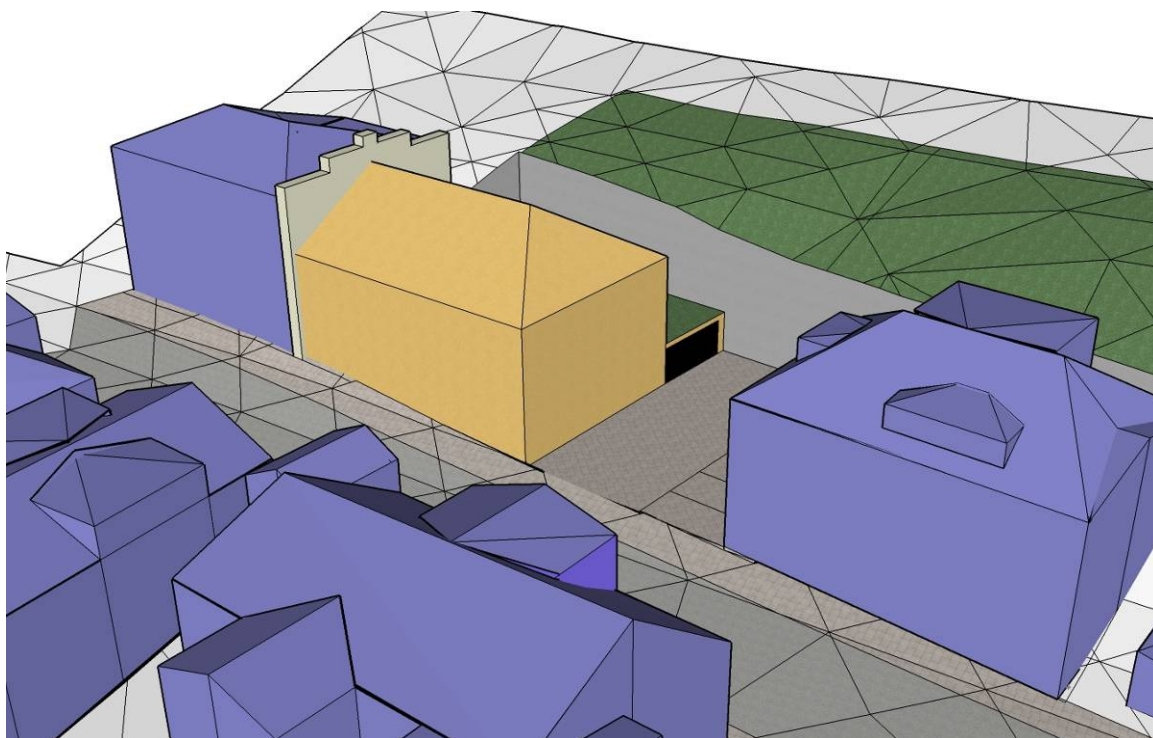
B JOONISED

- 1 Situatsiooni skeem**
- 2 Olemasolev olukord M 1:500**
- 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000**
- 4 Planeeringu põhijoonis M 1:500**
- 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500**
- 6 Tehnovõrkude planeering M 1:500**
- 7 Planeeringulahendust illustreeriv joonis**

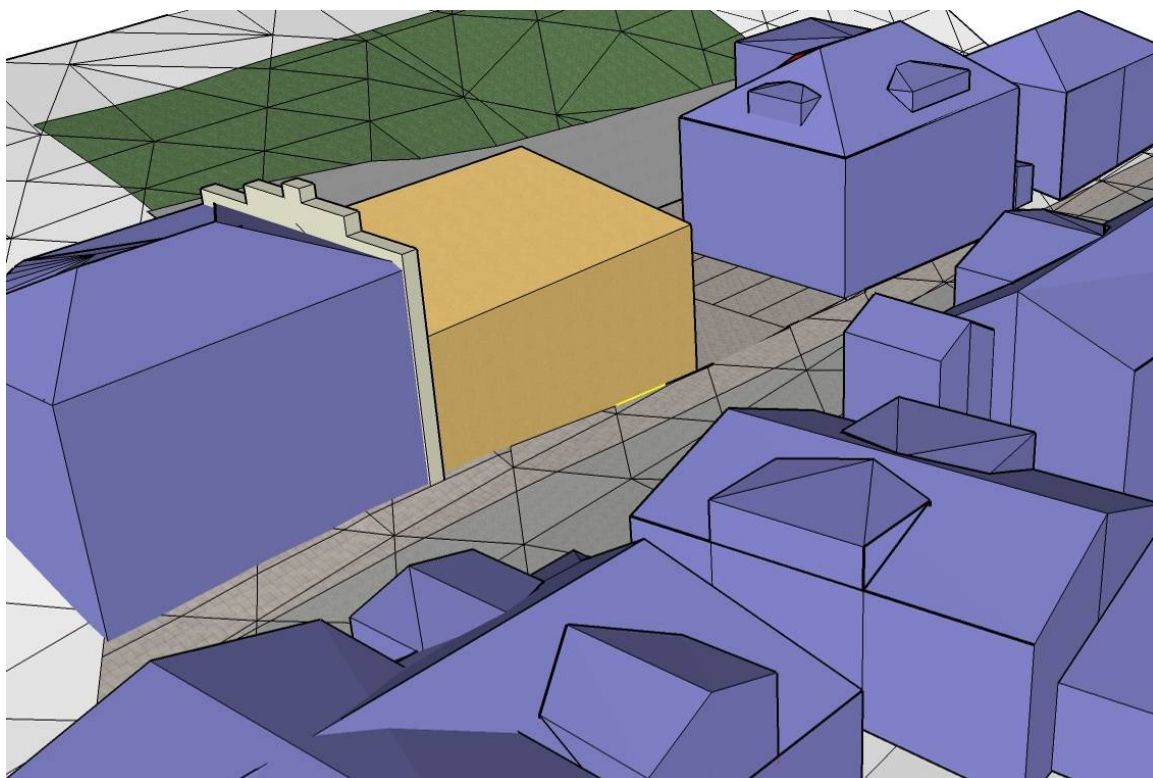
Situatsiooni skeem



Planeeringulahendust illustreeriv joonis



Vaade kavandatava hoone mahule põhjast



Vaade kavandatava hoone mahule idast

KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste kokkuvõte

- Keskkonnaamet Jõgeva-Tartu regioon, Rainis Uiga 07.06.2011 nr JT 6-5/18407-2: eraldi elektrooniliselt allkirjastatud kiri.
- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo: joonis 4 Planeeringu põhijoonis.
- Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond: joonis 4 Planeeringu põhijoonis.
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond: joonis 4 Planeeringu põhijoonis.

Koostöö võrguvaldajatega

- AS Taru Veevõrk, Peeter Pindma 2.06.2011 nr 239: joonis 6 Tehnovõrkude planeering.
- AS Tartu Keskkatlamaja, Ülar Roose 4.05.2011: joonis 6 Tehnovõrkude planeering.
- Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ, Enn Kitsnik 9.05.2011: joonis 6 Tehnovõrkude planeering.
- EG Võrguteenus, Andrus Mulla 10.05.2011: joonis 6 Tehnovõrkude planeering.
- Elion Ettevõtted AS, Valdur Lints 10.05.2011: joonis 6 Tehnovõrkude planeering.

Keskkonnaameti kooskõlastus



KESKKONNAAMET
Jõgeva-Tartu regioon

Keskkonnaamet
Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, registrikood 70008658
Tel 627 2193, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee
www.keskkonnaamet.ee

Tanel Breede
Artes Terrae OÜ
tanel@artes.ee

Teie 16.05.2011 nr 11

Meie 07.06.2011 nr JT 6-5/18407-2

Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu kooskõlastamine

Lugupeetud Tanel Breede

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon on läbi vaadanud Artes Terrae OÜ töö nr 39DP10 Tähtvere 18c krundi detailplaneering (esitatud digitaalselt). Planeeringualale ulatub kaitstava looduse üksikobjekti "Harilik pärn" piiranguvöönd (50 m).

Kooskõlastame detailplaneeringu märkusteta.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Rainis Uiga
Juhataja

Voldemar Hurt 730 2251
voldemar.hurt@keskkonnaamet.ee

Jõgevamaa
Aia 2, 48306 Jõgeva
Tel 776 2410, faks 776 2411
jogeva@keskkonnaamet.ee

Tartumaa
Aleksandri 14, 51004 Tartu
Tel 730 2240, faks 730 2241
tartu@keskkonnaamet.ee

Koostöö võrguvaldajatega