



## PLANEERINGU KOOSSEIS

**Sisukord**

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.6. Ehitistevahelised kujud.....	9
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	9
4.7.1. Veevarustus.....	9
4.7.2. Heitvee kanalisatsioon.....	9
4.7.3. Sademevee kanalisatsioon.....	10
4.7.4. Elektrivarustus.....	10
4.7.5. Sidevarustus.....	11
4.7.6. Soojavarustus.....	11
4.7.7. Välisvalgustus.....	12
4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel.....	12
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	13
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	13
4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	13
4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	13
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	13

4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	14
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	15
4.16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	15
4.17. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	16
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	17
JOONISED.....	18
1. Situatsiooniskeem M1:4000.....	19
2. Olemasolev olukord M1:500.....	20
3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000. .	21
4. Planeeringu põhikaart M1:500.....	22
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M1:500.....	23
6. Tehnovõrkude planeering M1:500.....	24
7. Lõiked M1:200.....	25
8. Illustreeriv joonis.....	26

## ***1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel***

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Mataaria OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda tootlustushoone ehitamise võimalusi.

### Lähtedokumendid

- Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine. Tartu Linnavalitsuse 10.07.2009. a korraldus nr 822.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on aluskaardina kasutatud K&H AS (litsents nr 174 MA) poolt jaanuaris 2009. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 09G5356).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ning Emajõega piirneva ala detailplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 29.01.1998. a korraldusega nr 215)

## ***2. Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeritav ala hõlmab Fortuuna tn 3 krundi (katastriüksuse tunnus: 79514:029:0006) ja osaliselt Fortuuna tänava maa-ala.

Juurdepääs Fortuuna tn 3 krundile toimub Fortuuna tänavalt mööda Fortuuna tn 3a ning Fortuuna tn 3b kruntidel asuvaid juurdepääsuteid. Antud juurdepääsuteed on omavahel ühendatud teega läbi Fortuuna tn 3 krundi (vt kaart 2).

Krundil asub ühekorruseline amortiseerunud pumbajaama hoone. Hoone ja Fortuuna tänava vahelisel alal asuvad põõsad. Hoonet ümbritsev asfaltkattega ala on pragunenud ja rohtukasvanud. Krundil puuduvad piirded.

Fortuuna tänava ääres on kõnnitee. Planeeritava ala ja Emajõe vahelisel alal asub kergliiklustee.

Krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33,17 – 33,70.

Krundil on ühendus sademevee kanalisatsiooni- ja veetrassiga. Sademevee kanalisatsiooni trass on ühendatud heitvee kanalisatsioonitorustikku. Fortuuna tänava poolset krundiosa läbib tänavaga paralleelne vana mahajäetud veetoru. Piki krundi idapiiri kulgeb soojatrass koos drenaažiga, antud trassid läbivad krundi kagunurka.

Krundi Emajõe poolsel küljel asub arheoloogiline miljöopiirkond. Planeeritav ala asub osaliselt Emajõe kalda ehituskeeluvööndis, mis on linnas vastavalt Looduskaitseadusele<sup>1</sup> 50 meetrit.

Olemasolev olukord on näidatud kaardil nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed Fortuuna tn 3 krundi kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealne pindala</i>
Fortuuna tn 3	428	Ärimaa	86 m <sup>2</sup>

### ***3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

Planeeritav ala asub Tartu kesklinna piirkonnas, Ülejõe linnaosas Fortuuna tänava ja Emajõe vahelisel alal (vt kaart nr 1). Fortuuna tänav, mis on osaliselt ühesuunaline, on üks põhilisi liiklustrasse kesklinnast Annelinna.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks puhke- ja virgestusrajatiste maa (vt kaart nr 3). Teisel pool Fortuuna tänavat on üldplaneeringu järgselt kavandatud segahoonestusala korruselisusega 4 – 10 ning 3 – 5 korruseliste korruselamutemaa. Fortuuna ja Raatuse tänava vahelisele alale on lisaks kavandatud ka teenindusettevõtete maa (korruselisus 4 – 6). Planeeritavast alast läänes teisel pool Narva mnt on kavandatud segahoonestusala.

Tartu linna üldplaneeringu järgselt asub Emajõe kaldal arheoloogiline miljöopiirkond (vt kaart nr 3).

Planeeritavat ala ümbritseb Emajõe kaldal asuv rohevõrgustiku tsoon A – looduslik haljasmaa. Kavandatud hoone asukoht ja funktsioon sobivad puhkeotstarbelisele alale.

Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ja Emajõega piirneva ala detailplaneeringuga (kehtestatud 29.01.1998 korraldusega nr 215) on Fortuuna tn 3 krundile ette nähtud kuni kahekorruselise äri- ja teenindusettevõtte hoone ehitamise võimalus.

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga (kehtestatud 09.10.2009 otsusega nr 562) on antud kvartalisse kavandatud Fortuuna tänava äärde valdavalt äripindadega korterelamud, korruselisus varieerub ühest kuni neljani.

Piirkonnale ongi kõige iseloomulikumad elu- ja äriefunktsiooniga segahoonestusalad.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 3.

<sup>1</sup> Looduskaitseadus (RTI **2004**, 38, 258; 53, 373; **2005**, 15, 87; 22, 152; **2006**, 30, 232; **2007**, 25, 131; 62, 396; **2008**, 34, 211; 56, 314; **2009**, 3, 15; 28, 170; 35, 232; 50, 336; 53, 359; **2010**, 22, 108; 29, 151; 38, 231; 43, 255; 10.03.2011, 2)

## ***4. Planeeringu lahendus***

### ***4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine***

Säilib olemasolev krundijaotus.

### ***4.2. Krundi ehitusõigus***

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4.

Hoone absoluutkõrguse planeerimisel on lähtutud Fortuuna tn 1b krundil asuvast olemasolevast kahekorruselisest hoonest, mille absoluutkõrgus on 41,20 meetrit (Arhitektuuribüroo Siim & Põlluma, töö nr 03-101).

Vaated planeeritava hoone mahust on toodud illustreerival joonisel (vt kaart nr 8).

### ***4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine***

Lähtudes krundi väiksusest ja sellest, et naaberkrundidel ei asu hooneid, on hoonestusala planeeritud krundipiirist minimaalselt 1 meetri kaugusele (vt kaart nr 4).

Fortuuna tänavapoolses osas on hoone 2. korrus planeeritud konsoolsena.

Planeeritud hoone lõuna ning ida küljele on teise korruse tasandile planeeritud terrassi rajamise võimalus. Teise korruse tasandil asuva terrassi ja Emajõe kaldal asuva kõnnitee kõrguste erinevus on ca 1,9 m. Hoone Emajõe poolne terrass tuleb rajada astmetega selliselt, et hoone ja terrass oleks seotud jõe kaldal asuva kõnniteega (vt kaart nr 7). Täpne erinevatel kõrgustel paiknevate terrasside omavaheline suhe ja ulatus lahendatakse projekteerimise käigus.

Terrass tuleb kergliiklusteega sidumiseks osaliselt rajada Fortuuna tn 3b krundile (79514:029:0010; üldkasutatav maa). Antud osa ehitamiseks on ettenähtud kinnisasja piiriülest ehitamist lubava asjaõiguse seadmise vajadus (vt kaart nr 4).

Hoone katusele ei ole terrassi rajamine lubatud.

Hoone esimesele korrusele on kavandatud kiirtoitlustus (12133) ning teisele korrusele kohvik (12132) või restoran (12131).

Fortuuna tn 3 krundile ulatub Emajõe kalda ehituskeeluvöönd, mis on 50 meetrit. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit Fortuuna tn 3 krundi hoone ulatuses 34 meetrini Emajõe tavalisest veepiirist, mis ühtib kaardil nr 4 näidatud 29 meetri joonega Emajõe kaldast. Planeeritava hoone põhimaht on planeeritud Emajõe kaldast ca 39,5 m kaugusele ehk ca 45 m kaugusele Emajõe tavalisest veepiirist, olemasoleva hoone ehitusjoonest kaugemale.

Jõe suunas langev terrass koos kohviku või restoraniga loob Emajõe kaldale koos olemasoleva kõnniteega linnaelanike poolt aktiivsemalt kasutatava ala. Lahendus

võimaldab tekitada mugava istumis-, suhtlemis- ja söömiskoha kesklinnas veekogu ääres.

Hoonet ei ole võimalik, väljapoole ehituskeeluvööndit planeerides, dünaamiliselt ühendada Emajõe kaldal asuva olemasoleva kõnniteega.

Ka arhitektuurselt sobib langevate terrassidega hoone Emajõe kaldale tunduvalt rohkem kui hoone Fortuuna tänava ääres, mis jätaiks Emajõe poolse osa linnaelanike jaoks lihtsalt kiireks läbi kõnnitavaks alaks.

#### ***4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus***

Olemasolev juurdepääs Fortuuna tn 3 krundile toimub Fortuuna tänavalt mööda Fortuuna tn 3a ning Fortuuna tn 3b kruntidel asuvaid juurdepääsuteid. Antud juurdepääsuteed on omavahel ühendatud läbisõiduga läbi Fortuuna tn 3 krundi (vt kaart nr 2). Fortuuna tänav on Narva mnt ja Põik tänava vahelises lõigus ühesuunaline (vt kaart nr 3).

Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Fortuuna tn 3a krundilt ning väljasõit Fortuuna tn 3b krundilt. Fortuuna tn 3 krundi ulatuses asub läbisõidu kohal terrass, mille kõrgus maapinnast tee kohal on 3 m (vt kaart nr 7). Terrassile tuleb paigaldada liiklusmärk „Kõrguse piirang“ vastava kõrgusega.

Fortuuna tn 3b krundil asuv olemasolev tee võimaldab planeerida Fortuuna tn 3 krundi kõrvale kaherealise sõidutee. Üks rida on ette nähtud toidu kaasa tellijatele ja kauba kätte saajatele ning teine rida võimalikele parklast väljasõitjatele. Toidu kaasa tellijate rida paikneb osaliselt Fortuuna tn 3 krundil ning osaliselt Fortuuna tn 3b krundil. Põhikaardil on ära toodud toidu tellimise ja kaasvõtmise võimalikud asukohad (vt kaart nr 4).

Fortuuna tänavale keerab üks sõidurida. Seetõttu, et Fortuuna tänav on ühesuunaline, ei ole toidu kaasa tellijatel võimalik tagasi parklasse keerata ja tänu sellele ei täitu parkla toidu tarbijatega.

Olemasolevasse parklasse (Fortuuna tn 3a) on planeeritud nii sisse- kui väljasõit otse Fortuuna tänavale. Sisse ja väljasõidu radasid eraldab kivist liiklussaar. Vältimaks võimalikku järjekorras olevate autode poolt parklast väljasõidu takistamist, on planeeritud sisse ja väljasõidu radade ristumise alale peatumise keeluala (vt kaart nr 4). Parklast on võimalik sõiduautel välja sõita ka läbi Fortuuna tn 3 ning Fortuuna tn 3b krundi. Planeeritud jalakäijate ületuskohtade asukohad on toodud kaardil nr 4.

Fortuuna tänava liikluskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta. Olemasoleva tänava ning sisse ja väljasõitude tänavaga ristumiskohtade kõrgusarve ei muudeta.

Planeeritava hoone normikohane parkimine on lahendatud krundisisiselt. Parkimiskohad on ettenähtud läbisõidetavatena planeeritud hoone Fortuuna tänava poolses otsas väljaulatuva teise korruse all (vt kaart nr 7). Kõnnitee on planeeritud selle võimaldamiseks antud kohas sõiduteega samale tasandile (vt kaart nr 4).

Fortuuna tn 3 krunt asub Tartu linna üldplaneeringu järgselt linnakeskuse parkimisvööndis. Hoone võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2003 Linnatänavad).

**Tabel 2.** Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Address</i>	<i>Kood</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Parkimisnormatiiv (1 pk/suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta)</i>	<i>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Fortuuna tn 3	12130	Toitlustushooned	430	1/300	1,43 / 2

Fortuuna tänava ääres asub olemasolev kõnnitee. Planeeritava ala ja Emajõe vahelisel alal asub olemasolev kõnnitee. Planeeritava ala siseselt on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee ühendamaks olemasolevaid jalakäijate liikumisteid (vt kaart nr 4).

AS Tartu Keskkatlamaja'st saadud informatsiooni järgselt (01.09.2009) ei ole Emajõe äärse kõnnitee all asuvate soojatrasside rekonstrueerimisprojekti antud hetkeks koostatud ning tõenäoline rekonstrueerimine ei too kaasa kõnnitee kõrguse vähendamist.

Planeeritud terrassist lääne suunas on planeeritud võimalus panduse ja treppide rajamiseks, täpsed asukohad lahendatakse projekteerimise käigus (vt kaart nr 4).

Panduse projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrusest nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes“<sup>1</sup>.

#### **4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Olemasoleva hoone ja Fortuuna tänava vahelisel alal asuvad olemasolevad põõsad on ettenähtud likvideerida. Väärtuslikku kõrghaljastust krundil ei asu.

Fortuuna tänava ääres asuva kõnnitee ja planeeritava parkimisala vahele on ettenähtud murukattega ala. Antud alale ei ole võimalik kõrghaljastust planeerida, sest see varjaks Fortuuna tänavale keeravate autode vaatevälja (vt kaart nr 4).

Planeeritud terrassil kasutada konteinerhaljastust.

Piirdeid krundile ei ole planeeritud.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmekäitus lahendada võimalusel hoonesisest.

Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse<sup>2</sup> nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

1 Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrus nr 14 (RTL, 24.12.2002, 145, 2120)

2 Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405; 2010, 22, 108, 24, 115; 31, 158; 41, 241; 44, 260; 17.12.2010, 21; 31.12.2010, 2; 17.03.2011, 1)



#### **4.6. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“<sup>1</sup> 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Fortuuna tn 3 naaberkruntidel ei asu hooneid. Lähim hoone asub teisel pool Fortuuna tänavat (vt kaart nr 4).

#### **4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

##### **4.7.1. Veevarustus**

###### Olemasolev olukord

Kinnistul olemasolev veeühendustorustik. Kinnistud läbib Fortuuna tänava poolses otsas mahajäetud 200 mm malm veetoru (vt kaart nr 2).

Fortuuna tänaval asub olemasolev hüdrant (vt kaart nr 6).

###### Planeeritav lahendus

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS liitumistingimustele ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks, 21.11.2008 INF/1207.

Kinnistu olemasolev Fortuuna tn DN200 veemagistraalset rajatud veeühendustorustik asendada uue PE plasttorustikuga (vt kaart nr 6).

Ühendustorustik dimensioneerida krundi arvutusliku veetarbe järgi. Vähim lubatud läbimõõt on De 32. Ühendustorustikule krundi piirist ca 30 cm väljapoole projekteerida maakraan. Torustik ka kõik detailid peavad vastama PN10 surveklassile.

Hoonesse rajada AS Tartu Veevärk nõuetele vastav veemõõdusõlm. Paigaldada ainult neid arvesteid, millel on Eesti standardiorganisatsiooni tüübikinnitus.

##### **4.7.2. Heitvee kanalisatsioon**

###### Olemasolev olukord

Kinnistul puudub heitvee kanalisatsioon (vt kaart nr 2).

###### Planeeritav lahendus

Krundi heitvee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS liitumistingimustele ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks, 21.11.2008 INF/1207.

Krundi reovesi juhtida Fortuuna tn kanalisatsioonitorustikku DN400 (vt kaart nr 6).

Uutes ja rekonstrueeritavates lõikudes kasutada SN8 rõngasjäikusega PVC torusid. Nõutav läbimõõt ühendustorustikul on De 160 ning hoone väljunditel De 110.

<sup>1</sup> Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

Ühendustorustikule projekteeritavate kontrollkaevude nõutav minimaalne läbimõõt on De 400/315. Majaihendustorustikul peab olema krundi sees vähemalt üks kaev. Kaev peab asuma torustiku igas pöörde- ja hargnemiskohas.

Hoonet kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

### **4.7.3. Sademevee kanalisatsioon**

#### **Olemasolev olukord**

Sademevesi ja dreanaž juhitakse hetkel Fortuuna tänava heitvee kanalisatsiooni (vt kaart nr 2).

#### **Planeeritav lahendus**

Krundi sademevee kanalisatsioon lahendamiseks on väljastatud Tartu Veevärk AS liitumistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks, 21.11.2008 INF/1207.

Peale tingimuste väljastamist on koostatud Tartu linn, Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademeveetorustike eelprojekt ja hüdrauliline modelleerimine Valgalad 17-20 (K & H AS töö nr 1791VK07). Fortuuna tänavale on projekteeritud iseoolne sademevee kanalisatsioonitorustik.

Detailplaneeringu sademeveekanalisatsiooni lahenduse koostamisel on lähtutud eelpool nimetatud projektist ning sademevesi on juhitud Fortuuna tänavale projekteeritud sademevee kanalisatsioonitorustikku (vt kaart nr 6).

Selle ajani, kuni rajatakse Fortuuna tänavale projekteeritud sademevee kanalisatsioonitorustiku tuleb kasutada ajutist lahendust. Planeeritud sademevee torustikuga paralleelselt on planeeritud ajutine torustik, mis juhib sademevee Emajõkke. Torustiku rajamisel ei tohi kahjustada Emajõe kaldal kasvavaid puid. Sademevee puhastamiseks on ettenähtud õlipüüdur (vt joonis nr 6).

### **4.7.4. Elektrivarustus**

#### **Olemasolev olukord**

Fortuuna tn 3 krundil puudub elektrivarustus (vt kaart nr 2).

#### **Planeeritav lahendus**

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 165924, väljastatud 06.08.2009.

Liitumispunkt on planeeritud Fortuuna tn 3 krundi tänavapoolsele krundipiirile rohealale. Toide „Fortuuna“ alajaamast liitumispunkti on ettenähtud kaabliga. Objekti peakaitsme 3x200A ja ajatariifse mõõtesüsteemi paigaldab elektrivõrk liitumispunkti. Liitumispunkt tuleb vundamendil seksioneeritud 0,4 kV transiitkapi juurde paigaldatavasse liitumiskilpi objekti sisestuskaabli otstele.

Elektritoide liitumispunktist objekti peakilpi on ettenähtud kaabliga.

Väliselektrivõrgu koos uue liitumispunktiga projekteerib ja ehitab välja elektrivõrk võrguühenduselepingu alusel.

#### **4.7.5. Sidevarustus**

##### **Olemasolev olukord**

Fortuuna tn 3 krundil puudub sidevarustus. Fortuuna tänaval asub olemasolev side kaablikanaliseerimine (vt kaart nr 2).

##### **Planeeritav lahendus**

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 9056098, koostatud 02.12.2008.

Fortuuna tänava olemasolevast kaablikanaliseerimisest on planeeritud 100 mm läbimõõduga sileda seinaliste PVC torudega kaablikanaliseerimine hoonesse (vt kaart nr 6).

Olemasolevasse kaablikanaliseerimisele on planeeritud optiline 12 kiuline kaabel alates jätkust kaevus 459 (Narva mnt-Raatuse) kuni kaevu 3161 (Fortuuna nurgal), sealt edasi on planeeritud hoonesse 4 kiuline optiline kaabel. VMOHBU20x2 tüüpi vaskaabel on planeeritud kapist RATK04 (Raatus 20 juures) hoonesse.

Hoonesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sisevõrk projekteerida, kasutades Singelmode tüüpi optilisi ja CAT5/CAT6 vaskaableid.

Liinirajatiste omandisuhete piiritlepunktiks jääb kinnistu piir.

#### **4.7.6. Soojavarustus**

##### **Olemasolev olukord**

Fortuuna tn 3 krundil puudub ühendus soojatorustikuga ja gaasiga (vt kaart nr 2).

##### **Planeeritav lahendus**

Soojavarustuse lahendamisel on lähtutud AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistest tingimustest nr 143/08, 02.12.2008 ning EG Võrguteenus AS tehnilistest lähteandmetest Fortuuna tn 3, Tartu linn detailplaneeringu koostamiseks, 10.08.2009. a nr PJ-372/09.

Soojusvõrgu ühendus on planeeritud olemasolevast Fortuuna tn DN150 soojustorustikust (vt kaart nr 6). Projekteerimisel täpsustada vajalikud soojuskoormused.

Fortuuna tn 3 krundi Emajõe poolses osas planeeritud terrassi alla jääv soojatorustik on ettenähtud ümber paigutada (vt kaart nr 6).

Planeeritava hoone gaasiga varustamiseks on planeeritud võimalik ühendus Fortuuna tänaval olemasolevast A-kategooria (PE Ø 110) gaasitorustikust (vt kaart 6).

Planeeritav ala kuulub Tartu linna kaugküttepiirkonda. Lähtudes Tartu linna üldplaneeringus kehtestatud nõuetest ei tohi gaasi kasutamisel kütteks seadme võimsus ületada 40 kW.

#### **4.7.7. Välisvalgustus**

##### Olemasolev olukord

Olemasolev kõnnitee ja Emajõe kaldal asuv kõnnitee ning parkla on valgustatud (vt kaart nr 2).

##### Planeeritav lahendus

Olemasoleva parkla muudetud sisse- ja väljasõidu lahenduse tõttu tuleb üks välisvalgusti ümber paigutada (vt kaart nr 6).

Planeeritava kõnnitee, sõidutee, terrassi ja terassi aluse maa-ala vajalik välisvalgustus lahendada hoone külge paigutatud valgustitega projekteerimise käigus.

#### **4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud Fortuuna tn 3 ja Fortuuna tn 3b kruntide piirides ja väljaspool asuvate olemasolevate ning planeeritavate trasside pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 3.** *Tehnovõrkude koondtabel*

	<i>Olemasolev Fortuuna tn 3 krundil</i>	<i>Planeeritav Fortuuna tn 3 krundil</i>	<i>Planeeritav tänavaa- alal</i>	<i>Planeeritav Fortuuna tn 3b krundil</i>
<b>Veetorustik</b>	35	8,5	-	-
<b>Heitvete kanal</b>	-	10	8	-
<b>Sademeveekanal</b>	2	2,5	10	34
<b>Sademeveekanal (ajutine)</b>	-	-	-	59,5
<b>Õlipüüdur (tk)</b>	-	-	-	1
<b>Soojatorustik</b>	3	1,5	-	1 + 27 (ümberpaigutatav soojatorustik)
<b>Drenaaž</b>	2	-	-	12,5 (ümberpaigutatav kaasnev drenaaž)
<b>Gaas</b>	-	10	6	-
<b>Elektri madalpinge kaabelliin</b>	-	10	62	-
<b>Sidekanalisatsioon</b>	-	10	14	-

#### **4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Enne sademevee juhtimist Emajõkke on planeeritud sademevesi puhastada õlipüüduris.

#### **4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseréžiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

#### **4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

#### **4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Arhitektuurinõuded on toodu planeeringu põhikaardil (vt kaart 4).

Hoone projekteerimiseks tuleb korraldada vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Arhitektuurivõistluse tingimused, zürri liikmed ja osalejad kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuriteenistusega enne võistluse välja kuulutamist. Vähemalt 50 % zürri liikmetest peavad olema arhitektuurialase kõrgharidusega.

Fortuuna tn 3 krundile kavandatud uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlus materjalid peavad olema kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning atraktiivsed.

Kõik planeeritud hoone tehnilised seadmed peavad jääma hoone põhimahu sisse.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“<sup>1</sup> (vt kaart nr 4 ja tabel 2 lk 8).

#### **4.12. Servituutide vajaduse määramine**

Tabelis nr 4 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid.

**Tabel 4. Servituutide vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Fortuuna tn 3	Planeeritav juurdepääsutee	Tagada avalik läbipääs

<sup>1</sup> Ehitise kasutamise otstarvete loetelu. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 (RTL, 2002, 133, 1950; 2005, 62, 882; 2007, 30, 536, 2008, 45, 621)

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Fortuuna tn 3b	Planeeritav juurdepääsutee	Tagada Fortuuna tn 3 krundi hoonetele juurdepääs ja hoone teenindamise võimalus
Fortuuna tn 3b	Kinnisasja piiritülest ehitamist lubav asjaõigus	Tagada Fortuuna tn 3 krundi hoonega ühendatud terrassi rajamise võimalus
Fortuuna tn 3	Olemasolev soojatorustik	Tagada soojatorustiku teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Fortuuna tn 3	Olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik	Tagada sademevee kanalisatsioonitorustiku teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Fortuuna tn 3	Ümberpaigutatav tänavavalgusti ja õhuliin	Tagada tänavavalgustamise ja liini teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses

Fortuuna tn 3b krundi piires seatud asjaõigustega käib kaasas ka vastava ala hooldamine Fortuuna tn 3 krundi igakordsete omanike poolt.

Vastavalt Asjaõigusseaduse<sup>1</sup> § 173 on realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud kaardil nr 5.

#### **4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

#### **4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Planeeringu lahendus võimaldab krundi elavat kasutamist pea kõikides osades – planeeritavale alale ei jää pimedaid umbsoppe.
- x Planeeritav ala on valgustatud - planeeritavat ala ümbritsevad valgustatud Fortuuna tänav, parkla ning kõnnitee.
- x Kuriteohirmu vähendab elava kasutusega ala.

Lisaks on kruntide hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;

<sup>1</sup> Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848; 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409; 59, 941; 1999, 26, 377; 27, 380; 44, 509; 2001, 34, 185; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; 2005, 39, 308; 59, 464; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 30, 178; 37, 251; 68, 463; 2010, 8, 37; 22, 108; 26, 128; 38, 231; 06.12.2010, 1)

- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### ***4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus***

Tartu linna üldplaneeringu järgselt asub Emajõe kaldal arheoloogiline miljöopiirkond (vt kaart nr 5).

Arheoloogilise miljöopiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist.

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega. Kõigi tehnovõrkude kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

#### ***4.16. Planeeringu elluviimise võimalused***

Hoone projekteerimiseks tuleb korraldada vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik. Ehitusõiguse realiseerimine peab toimuma ühes etapis, hilisem hoone laiendamine ei ole lubatud. Lisaks realiseerib krundi igakordne omanik vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega.

Sademevee kanaliseerimise eelduseks on lahkvoolse sademeveetorustiku rajamine Emajõeni. Ajutist sademeveekanaliseerimise lahendust võib kasutada seni kuni ei ole rajatud Fortuuna tänavale sademeveetorustikku.

Hoone kasutusloa eelduseks on parkla juurde- ja väljaspääsuteede rajamine vastavalt detailplaneeringu lahendusele.

Kinnistu Fortuuna tn 3b (teeniva kinnistu) registriosa III jakku kantakse Fortuuna tn 3 kinnistu (valitseva kinnistu) igakordse omaniku kasuks tähtajatu ja tasuta üle kinnistu piiri ehitamist lubav servituut valitsevale kinnistule detailplaneeringu järgi ehitatava ärihoone (restoran, toitlustusasutus) püstitamiseks ning teise korruse tasandile planeeritud terrassi rajamise tagamiseks.

Fortuuna tn 3 kinnistu igakordne omanik kohustub kandma kõik servituudi teostamise esemeks oleva hoone korrashoiuga seonduvad kulud.

Fortuuna tn 3 kinnistu registriosa I jakku tehakse kanne kinnistu igakordse omaniku kasuks üle kinnistu piiri ehitamist lubava servituudi olemasolu kohta Fortuuna tn 3b kinnistusregistriosa koormavana.

Üle kinnistu piiri ehitamist lubava servituudi sisuks on ühelt poolt Fortuuna tn 3 kinnistu igakordse omaniku õigus vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ehitada Fortuuna tn 3 kinnistule ärihoone (restoran, toitlustusasutus), mille teise korruse tasandile planeeritud terrass ulatub üle kinnistu piiri Fortuuna tn 3b kinnistule, ning millele teiselt poolt vastab Fortuuna tn 3b kinnistu igakordse omaniku kohustus taluda nimetatud hoone püstitamisest tulenevaid piiranguid oma kinnistul. Valitseva kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda nimetatud talumiskohustuste täitmist ja järgmist vastavas lepingus kokkulepitud tingimustel.

Tuleb sõlmida leping Fortuuna tn 3 kinnistu koormamiseks Tartu linna kasuks tasuta tähtajatu isikliku kasutusõigusega.

Isikliku kasutusõiguse teostamiseks rajab kinnistu Fortuuna tn 3 kinnistu igakordne omanik omal kulul isikliku kasutusõiguse alaks oleva läbipääsutee ning läbipääsu tähistavad viidad ja teekattemärgistuse hiljemalt Fortuuna tn 3 kinnistule ehitatava hoonele kasutusloa väljastamise ajaks.

Igal ühel on õigus ööpäevaringselt käia jalgsi või sõita sõidukitega isikliku kasutusõigusega koormataval alal.

Isikliku kasutusõiguse avalik-õiguslikust iseloomust tulenevalt tagab Fortuuna tn 3 kinnistu igakordne omanik igapäevaselt kasutusõigusega ala hooldamise ning heakorra vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

#### ***4.17. Üldplaneeringu muutmise ettepanek***

Kehtiv Tartu linna üldplaneering näeb piirkonda ette puhke- ja virgestusrajatiste maa juhtfunktsiooni.

Üldplaneeringu kaardi kohaselt on antud piirkonnas näidatud ehituskeeluvööndi vähendamine, aga tekstis on jäetud täpsustamata vähendamise ulatus. Seega kehtib detailplaneeringu alal Emajõe kalda 50 m ehituskeeluvöönd.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit Fortuuna tn 3 krundi hoone ulatuses 34 meetrini Emajõe tavalisest veepiirist, mis ühtib kaardil nr 4 näidatud 29 meetri joonega Emajõe kaldast.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas Fortuuna tn 3 krundi piires.

Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks võib tuua välja, et jõe suunas langev terrass koos kohviku või restoraniga loob Emajõe kaldale koos olemasoleva kõnniteega linnaelanike poolt aktiivsemalt kasutatava ala. Lahendus võimaldab tekitada mugava istumis-, suhtlemis- ja söömiskoha kesklinnas veekogu ääres. Antud lahendus sobib kokku üldplaneeringuga määratud kasutustingimustega.



## 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

**Tabel 5.** Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Pjotr Vorobjov, peainspektor	28.06.2010 nr 7-15/2-21	II köide lk 54, 55	Hoone tulepüsivusklass täpsustada projekteerimise käigus
2	Tartu Veevärk AS	Peeter Pindma, arendusjuht	17.06.2010 nr 289	II köide lk 55	Sademevee kanaliseerimise eelduseks on lahkvoolse sademeveetorustiku rajamine Emajõeni.  Planeeritud ajutine lahendus perioodiks, kuni ei ole rajatud sademeveetorustikku Fortuuna tänavale.
3	Eesti Energia AS OÜ Jaotuvõrgu Tartu regioon	Enn Kitsnik, juhtivspetsialist	28.06.2010 nr 4492/2010	II köide lk 55	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
4	Elion Ettevõtted AS	Ülo Hirse, juhtivinsener-grupijuht	18.06.2010	II köide lk 51	
5	AS Tartu Keskkatlamaja Fortum Tartu	Leho Lindmaa, juhatuse esimees	22.06.2010	II köide lk 55	
6	EG Võrguteenus AS	A. Mulla, projektijuht	28.06.2010 nr 680	II köide lk 55	
7	Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond	Mati Raamat, Inseneriteenistuse juhataja-linnainsener	01.09.2010	II köide lk 59	
8	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Tiit Sild, linnaarhitekt	15.09.2010	II köide lk 59	
9	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Romeo Metsallik, kultuuriväärtuste teenistuse juhataja-linnaarheoloog	17.09.2010	II köide lk 59	

## **JOONISED**

## ***1. Situatsiooniskeem M1:4000***

## ***2. Olemasolev olukord M1:500***

***3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000***

#### ***4. Planeeringu põhikaart M1:500***

## ***5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M1:500***

## ***6. Tehnovõrkude planeering M1:500***



## ***7. Lõiked M1:200***

## ***8. Illustreeriv joonis***