

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

MTR: EP10944664-0001 MUINSUSKAITSE TEGEVUSLUBA: E 162/2004-P

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	8
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	8
5.2	Kruntide ehitusõigus	8
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine	8
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	8
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
5.6	Ehitistevahelised kujad	10
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
5.10	Servituutide vajaduse määramine	12
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused	12
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	13

JOONISED

Joonis 1.	Situatsiooni joonis	M 1:10 000
Joonis 2.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	M 1:5000
Joonis 3,4	Planeeringu ehitusmahtusid illustreerivad joonised (3D vaated)	
Joonis 5.	Olemasolev olukord aerofotol	M 1:1000
Joonis 6.	Vaade Aleksandri tänavalt	M 1:500
Joonis 7.	Vaade Turu tänavalt ja Lina tänavalt, lõige Lina tänavalt	M 1:1000, M 1:250
Joonis 8.	Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 9.	Põhijoonis	M 1:500
Joonis 10.	Tehnovõrgud	M 1:500
Joonis 11.	Maakasutus ja kitsendused	M 1:500

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanikud planeeringu algatamisel.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on krundi omanik OÜ Aurorette. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 18.02.2010. a otsusega nr 45.

Planeeritud kruntide pindala on 18100m² ja planeeringu koostamise eesmärk on moodustada Lina tn 4//6//7//8//9//11, Aleksandri tn 32 krundist uued krundid, täpsustada säilitatavate hoonete ja uute hoonete asukohad ning kasutusotstarbed.



2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
- Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsus nr 45 „Lina tn 4//6//7//8//9//11//Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.
- Tartu Lina tn piirkonna miljöövärtuslike hoonete ekspertiis, Ehitusekspertiisbüroo OÜ, juuli 2010.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Geoweb poolt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. GA07006.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeringuala hõlmab Lina tänava krunte 4, 6, 7, 8, 9, 11 ja Aleksandri tn 32. Kruntide 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 miljöövärtusega 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. Krundi suurus on 18100m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 5* (olemasolev olukord aerofotol) ja *joonisel 8* (olemasolev olukord) .

AJALOOLINE LÜHIÜLEVAADE (põhjalikumalt vt *Tartu Lina nt piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiisi*, 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 puitkonstruktsioonist 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 hoone. Maja on ehitatud 1908. aastal.

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



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 on katlamaja, mille tarvis on 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 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



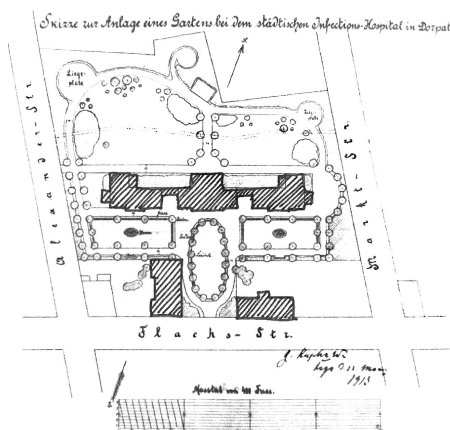
Nakkushaigla krundi heakorrastusprojekti koostas Riia haljastusarhitekt G.Kuphaldt 1913. aastal. Peahoone esine haljasala on nime poolest tänaseni säilinud ja võib aimata ka kujunduse siduvat elementi, keskselt ovaalset kunagist lillepeenart (nüüdset suurte puudega „saart“ keset sõiduteid); osaliselt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

Hoolimata Karlova miljööala administratiivpiiridest väljajäämisest seostub Aleksandri ja Lina tänava miljööpiirkond orgaaniliselt Karlovaga, kehastades üleminekutsooni väikesest puust Tartust suuremasse, kivist Tartusse. Karlova rütm on üksikute aktsentidega homogeenne, markeerides oma ajastule iseloomulikke ehitustavasid ja –jooni. Valdavalt madalatihe hoonestus laskub jõe suunas siksakiliselt mitmepalgelisemaks – väikesed puumajad vahetuvad välja kohmakamate ning eesrindlikemate kivimajade vastu, valdav elamufunktsioon on järjest tihedamalt põimitud äri-, meelelahutus- ja sotsiaalfunktsioonidega. Lina tänava alguses asuv Karlova Gümnaasium oma suure igapäevase inimhulgaga mõjub vaheväravana, olles verstapostiks üleminekutsooni sisenemisel. Tänav kulgeb kergelt laskuvana jõe suunas, suundudes kindlalt linnaosa fokaalpunkti – haiglakompleksi suunas, mis lõhub hoobilt ümbritseva tänavafondile asetunud hoonestuse kirja, olles ühtlaselt tuksuvasse linnamustrisse kootud erilist sisemustrit kandev kobar. Lina tänav jätkub füüsilisest lõpetatusest hoolimata Turu tänavani, luues visuaalse sideme hoopis kiiremas rütmis kulgeva eluga.

Pilt 8: aimatav ovaal haihlahoone ees



Pilt 9: originaallahendus



4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

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

Planeeringuala asub Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal. Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk üldiselt on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine.

Planeeritud alaga külgnevad ühelt poolt keskkatlamaja mahutid ja teisest küljest ööklubi Ahi.

Aleksandri tänava ääres domineerivad puidust kahekorruselised elamud. Hooned on ehitatud 20. sajandi alguses. Majad paiknevad tihedalt külg külje kõrval, ehitusjoon paikneb krundi tänavapoolsel piiril. Krundi hoovid on üsna täis ehitatud. 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. Aleksandri tn täiendaval hoonestamisel tuleb jälgida olemasolevate hoonete mahtusid ja hoonestustihedust.

Lina tänaval on tema lühidusest sõltuvalt suur väärtuslike hoonete kontsentratsioon. Siin asub eesti esimene moodne koolimaja (nüüdne Karlova Gümnaasium), mis ehitati neoklassitsistlikus stiilis aastatel 1926 (arhitekt A. Podtsjekajev). Tänavateine külg on kuni ristumiseni Aleksandri tänavaga ääristatud väike- elamutega. Uute hoonete kavandamisel tuleb arvestada Lina tn – Aleksandri tn nurgal oleva praeguse hoone mahuga.

Planeeringuala vahetus naabruses on Soola - Turu ristmik, kus asub 6-korruseline ärihoone. Kahe äritsooni vahepeal ääristavad Turu tn planeeringuala poolset serva viiekorruselised korterelamud, ööklubi Ahi, lokaal Sumin ning autokauplus. Planeeringuala Turu tn poolne hoonestamine on põhjendatud selle äärde kujunenud kõrgema hoonefrondi tõttu. Hoone isoleerib miljööväärtuslikku hoonestusala müra. Oluline on hoone mahu sobitamine ajaloolisse keskkonda.

Planeeringuala kõrge haljastuse osakaal annab juurdepääsu avamisel Turu tn võimaluse täiendada linna rohekoridoride võrgustikku. Praegusest suletud haiglapargist peaks tulevikus moodustuma roheline koridori osa, et jalutaja pääseks elurajoonist Emajõe kallasrajale.

Lina tänavale on kavandatud nii väljapaistmatult tagasihoidlikke kui üks keskkonnast selgelt eristuv kaasaegsust rõhutav punktmaja. Lina tänava lõuna - poolseid hooned ei ole ehituslikult võimalik kasutada äridena. Uute projekteerimisel tuleb silmas pidada, et säiliks olemasolev miljöö, tuleb kasutada samasugust mahtu ja projekteerida uued hooned võimalikult samatüübiliselt. Endise pesumaja fassaadi tuleb säilitada, eksponeerides seda kogu mahus või olulisemaid arhitektuurseid detaile. Võimaluse korral tuleb säilitada korsten. Lina ja Aleksandri tänava nurgale planeeritav teenindushoone peab arvestama piirkonnas väljakujunenud hoone mahu ja vormiga, võimaluse korral säilitama algse vormi ja eksponeerima algseid ehitusdetaile.

Aleksandri tänava ühtse tänavajoone jätkumise saavutamiseks on planeeritud tänava äärde elamud. Elamute arhitektuur peab arvestama miljööväärtusliku piirkonda, mitte domineerima, kuid olema samuti äratuntavalt kaasaegne.

Krundi koormusindeks jääb endiselt suuremaks, kui piirkonnas üldiselt tavaks, säilitades teistest erineva ülesehituse (paviljon-tüüpi) ja toimimispõhimõtetega kvartali. Kvartalisse sobivad stuudiokorterid, kodukontorid, väikestele ärid, söögikohad. Moodsad bürood ja äripinnad mahuvad planeeritud kõrghoonesse. Kõikide nn. *pehmete* kasutuste tark planeerimine kujundab lõpuks nn 24-tunni-linnaosa, kus pidevalt on inimesed kohal ja turvalisus seega tagatud. Selline aktiivsus ei sobi vaikesesse elumajapiirkondadesse, kuid Tartu ühe aktiivsema tänava – Turu tn - äärde kindlasti.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava ala krundistruktuur

Planeeringuga jagatakse ala kuueks krundiks. Planeeritavate kruntide ehitusõigused on välja toodud põhijoonisel (*joonis 9*)

5.2 Kruntide ehitusõigus

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 9*)

5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Uusehitiste trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Uushoonestusala, säilitatavad hooned ja teisaldatav hoone on näidatud põhijoonisel (*joonis 9*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringule on koostatud OÜ Liikluslahendus, töö nr:0811/23, liiklusanalüüsi.

Autodele juurdepääs planeeringualale on Aleksandri tänavalt, Turu tänavalt ja Lina tänavalt. Lina tänav ühendatakse Turu tänavaga. Turu tänav ehitatakse peale ja maha keeramise mahus ühe sõidurea võrra laiemaks. Lina tänavalt Turu tänavale on lubatud ainult parempööre. Planeeritud kruntide juurdepääsuteedel pöörete sooritamisel piiranguid ei ole. Pargiala kõvakattega teedel mootorsõidukitega liiklemine on keelatud.

Hoone 10 sissepääsuni rajada tänavalt jalgte.

Parkimine on ette nähtud krundil pos 1 loodepoolse piiri äärde, kuhu on planeeritud 53 parkimiskohta. Pos 2 on parkimine krundi keskel, Lina tänavalt on parkimisala varjatud olemasoleva kõrghaljastusega. Parkimiskohtade arv on 27. Pos 3 parklakohtade arv on 24. Pos 4 on parklakohtade arv 8.

Iga korteri kohta tuleb arvestada 1,2 parkimiskohta. Hoone 9 parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2003, uus väikese külastusarvuga asutus linna vahevööndis 1/160 (parkimiskoht / brutopind). Hoone 1 ja 2 parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2003, uus suure külastusarvuga asutus linna vahevööndis 1/80 (parkimiskoht / brutopind). Lasteaia parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2003, linna vahevööndis 1/300 (parkimiskoht / brutopind).

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

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 9).

Lina tänavale on planeeritud ühele tänavapoolle kahesuunaline jalgrattatee kombineeritud kõnniteega, kogulaiusega 3m. Pargialal võib liigelda kergliiklusvahenditega. Äri ja teenindushoonete juurde näha ette nõuetekohane arv jalgrataste parklaid. Rattahoidjad peavad olema sellise konstruktsiooniga, mis võimaldavad jalgrataste lukustamist raamist. Pos.1 uushoonete mahus näha ette jalgrataste hoiuruum.

Parkimiskorralduse tabel:

Krundi pos nr	Planeeritud max korterite arv	Planeeritud max büroo/äripind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	44		52,8	53
2	-	2175	27,2	27
3	-	3752	23,45	24
4	-	2311	7,7	8
KOKKU	44	8238	111,15	112

Märkused:

Parkimiskohtade arvutus vastaval EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgsete normatiividega vahevööndi kohta:

Korterelamu 1/1,2 krt

Uus väikese külastajate arvuga büroo/äripind 1/160

Uus suure külastajate arvuga büroo/äripind 1/80

Olemasolev väikese külastajate arvuga büroo/äripind 1/150

Lasteaed 1/300

Pos. 1 -kortertete pinna arvelt on max 15% ulatuses võimalus kasutada äripinnana.

Arvutuses on katusealuse korruse pind võetud ½ ehitusalusest pinnast.

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneering näeb ette teisaldada hoone 7 (Lina tn 8 endine hemotoloogia-onkoloogia kliiniku hoone).Hoone uus asupaik on risti Lina tänavaga, moodustades hoonega 6 sümmeetria, olles pargi seisukohalt ajakohane ja võimendades omaaegset pargi struktuuri.

Alale tuleb koostada haljastusprojekt lähtudes G. Kuphaldti säilinud skeemist. Projekteerija peab olema vastava eriharidusega maastikuarhitekt. Planeeringualale näha haljastusprojektiga ette laste mänguväljak.

Planeeringu põhijoonisel pakutud haljastuslahendus on illustreeriv, selle on tingitud uushoonete paigutus. Juhul kui hoonestuse asetust muudetakse hoonestusala piires, tuleb park lahendada maastikuarhitektuurse projektiga teistsuguses sümmeetriavõtmes. 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 ümber tuleb rajada piirdeaed. Aleksandri tn äärde võib rajada puidust piirdeaia, mitte kõrgema kui 1,5m. 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 ümbertõstmine toimub krundiomanike kokkuleppel. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 9).

Krundil olulisi maapinna kõrguse muutmisi ei planeerita. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse

hoonete ja rajatiste projekteerimise käigus. Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 20 %. Kõrghaljastuse protsent arvestatakse täiskasvanud puude võra laiuselt. Positsioon 4 krundi haljastuse osakaal peab olema vähemalt 40% maa-ala pindalast. Iga krundi täpne haljastuse lahendus antakse haljastusprojektiga ehitusprojekti staadiumis.

5.6 Ehitistevahelised kujad

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 9*) olevas arhitektuursete nõuete tabelis.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

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

5.7.1. Veevarustus. Planeeringuala veevarustuse planeerimiseks on väljastatud AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 12.11.2010 nr INF/949. Vastavalt tehnilistele tingimustele on ette nähtud Lina tn malmveetorisiku rekonstrueerimine ning asendamine plasttorustikuga. Iga 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 hüdrantist nr 430.

5.7.2 Kanalisatsioon. Planeeringuala kanalisatsiooni planeerimiseks on väljastatud AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 12.11.2010 nr INF/949. Kogu planeeringuala kanalisatsioon on kavandatud lahkvoolsena. Planeeringualal asuv Lina tänava 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 tehnovõrkude joonisel (*joonis 10*).

5.7.3 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 ühises 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.

5.7.4 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 11 juures) sidekaevuni nr 937. Sidevõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 10*).

5.7.5 Kaugküte. Planeeringuala hoonete soojavarustuse planeerimiseks on väljastatud AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 70/10. Vastavalt tingimustele on reserveeritud maa

kaugküttetorustikule, hoonete küttevastustus peab olema kooskõlas üldplaneeringuga. Planeeringuala hoonetele on kaugküttevõrgust planeeritud ühendused Lina ja Aleksandri tänavatelt. Torustike asukohad on kujutatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 10*).

5.7.6 Elektrivastustus. Planeeringuala hoonete elektrivastutuse 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. Elektrivastutuse lahendus on näidatud planeeringu tehnovõrkude 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.

5.7.7 Gaasivastustus. Planeeringualal on gaasitrass, mis likvideeritakse kuni Aleksandri tänavani.

5.8 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 9*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud põhijoonisel (*joonis 9*).

Säilitatavate ja teiseldataava hoone restaureerimisel säilitada maksimaalselt olemasolevat ehituskehandit ja detaile. Kahjustatud hooneosade väljavahetamisel järgida algset materjali, konstruktsiooni, kujundust ja profile. Lina tn 7 lammutamisel säilitada ja taaskasutada ehitusmaterjali ja väärtuslikemaid arhitektuurseid detaile (avatäited, piireliistud, trepid jne). Olemasolevate hoonete katuseräästa ja- harja kõrguste muutmise ei ole lubatud. Enne projekteerimis- ja lammutustöid koostada hoone mõõdistusprojekt koos väärtuslike arhitektuursete detailide inventariseerimisega. Projekt kooskõlastada kultuuriväärtuste teenistusega.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud uute hoonete võimalik asukoht krundil planeeritavas hoonestusalas, st planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Rekonstrueeritavatel hoonetel võivad ehitusalast välja ulatuda välistrepid, varjualused, tuulekojad jt arhitektuursed väikevormid. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida tuleohutuskujadest tingitud nõudeid.

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

Hoonete 9 ja 10 parima 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 arhitektuuriteenistusega.

Uutes elamutes näha projekteerimise käigus ette ruum jalgrataste hoidmiseks.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala tehnovõrkudele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine võrguettevõtjate kasuks. Alajaamale ligipääsuks määratakse juurdepääsuservituudi ala. Tehnovõrkude servituudialad on kujutatud graafiliselt maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 11).

5.11 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 vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevana:

- 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).

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

Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide ning haljastusprojektide koostamisele.

Säilitatavatele hoonetele (s.h teisaldatava) restaureerimisjärgse kasutusloa väljastamine on uute hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks.

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, mis realiseeritakse koos hoonete ehitamisega.

Vajalike kommunikatsioonide väljaehitamise kokkulepped võrguvaldajatega peavad olema fikseeritud enne hoonete ehitusloa väljastamist. Lina tänava ümberehituse Turu tn ristmikust kuni Aleksandri tn ristmikuni, ristmikud kaasa arvatud ehitab valmis arendaja. Kõik sisetänavad ja parkimisalad kinnistutel LINA tn 4,-6, -7, -8, -9, -11, ALEKSANDRI TN 32 ehitab arendaja. Turu tänava ja Aleksandri tänava ümberehituse kokkulepped Linnavalitsusega peavad olema fikseeritud enne hoonete ehitusloa väljastamist.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna Eesti Päästkeskus
AS Tartu Veevärk
AS Tartu Keskkatlamaja
Elion Ettevõtted AS
Eesti Energia AS
Eesti gaas AS