



AS NORD PROJEKT, Kalasadama 4, 10415 Tallinn, Estonia  
tel +372 640 3950, fax +372 640 3951, www.nordprojekt.ee

JÕE TN 9, 9A JA 11 KRUNTIDE  
DETAILPLANEERING  
Projekt 09310

SELETUSKIRI JA JOONISED

Planeeringu  
koostaja:

aktsiaselts NORD PROJEKT  
Reg. kood 10056556  
Kalasadama 4  
10415 Tallinn  
Tel 6 403 950; Faks 6 403 951  
E-mail: info@nordprojekt.ee

Juhataja A. Saar



## SISUKORD

<u>I PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING ANDMED</u>	
<u>PLANEERINGUALALE JÄÄVATE KRUNTIDE KOHTA.....</u>	<u>4</u>
<u>2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</u>	<u>5</u>
<u>3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD</u>	<u>5</u>
<u>SEOSD.....</u>	<u>5</u>
<u>4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....</u>	<u>6</u>
-	
<u>5 KRUNDI EHTUSÕIGUS .....</u>	<u>7</u>
.....	7
<u>6 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....</u>	<u>7</u>
<u>7 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....</u>	<u>8</u>
<u>8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....</u>	<u>9</u>
<u>9 EHTISTEVAHELISED KUJAD .....</u>	<u>9</u>
<u>10 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....</u>	<u>9</u>
<u>11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS</u>	
<u>NING VAJADUSE KORRAL EHTISED, MILLE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON</u>	
<u>VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS .....</u>	<u>12</u>
<u>12 EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE .....</u>	<u>13</u>
<u>13 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....</u>	<u>13</u>
<u>14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED</u>	
.....	14
<u>15 MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI</u>	
<u>KITSENDUSED NING NENDE ULATUS .....</u>	<u>14</u>
<u>16 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....</u>	<u>14</u>
<u>II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING</u>	
<u>ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED .....</u>	<u>15</u>
<u>III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID</u>	
.....	19
G001B OLEMASOLEV OLUKORD .....	19
G002C PLANEERINGU PÕHIJONIS.....	19
G003B PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED .....	19
G004C TEHNOVÕRKUDE PLANEERING.....	19
OLEVAT OLUKORDA ILLUSTREERIVAD FOTOD .....	19
<u>IV PLANEERINGU LISADE KAUST.....</u>	<u>27</u>

## I SELETUSKIRI

### 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING ANDMED PLANEERINGUALALE JÄÄVATE KRUNTIDE KOHTA

#### PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja lepingu sõlmimise otsus Tartu LV korraldus 10.11.2009 nr 1275

#### EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Jõe tn 11 kinnistu sihtotstarve elamumaa ärimaaks ning krundile kuni kahe maapealse korruse ja ühe maaaluse korrusega äriotstarbelise hoone rajamiseks ehitusõiguse määramine, Jõe tn 9 ja 9a liitmisel saadavale äriotstarbelisele krundile täiendava ehitusõiguse määramine kahe maapealse korruse ja ühe maa-aluse korrusega äriotstarbelise hoone rajamiseks. Lahendada tuleb liiklus, parkimine kruntidel ning anda haljastuse põhimõtteline lahendus.

#### ANDMED KRUNTIDE KOHTA

Aadress	Katastritunnus	m <sup>2</sup>	Sihtotstarve
Jõe tn 9	79508:049:0015	797	Ärimaa
Jõe tn 9a	79508:049:0001	2544	Ärimaa
Jõe tn 11	79508:049:0007	2146	Elamumaa
Osaliselt jääb planeeringu- alasse Turu tänav T25	79508:081:0003	53376	Transpordimaa
Osaliselt jääb planeeringu- alasse Jõe tänav	KÜ moodustamata		

## 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala paikneb Tartus Emajõe paremkaldal Karlova linnaosas Sõpruse puiestee ja Jõe tänava vahel piirnedes lääne poolt Jõe tn 7 ja Kalevi tn 74c kinnistutega.

### HOONESTUS JA RAJATISED

Jõe tn 11 kinnistu on hoonestamata. Jõe tn 9 ja 9a kinnistutel asub mõlemale krundile ulatuv autokeskus.

### HALJASTUS

Jõe tn 9 ja 9a krundil kõrghaljastus puudub, murupinda on vähe.

Jõe tn 11 krundil kasvab 4 kaske, krundi piiril Jõe tn ääres kasvab üks vana viljapuu.

Tänavaalal linnale kuuluva kõnnitee ääres kasvab üks suur kask.

### LIIKLUS

Jõe tn 9 ja 9a kinnistul on hea juurdepääs nii Sõpruse puiesteelt kui Jõe tänavalt.

Jalakäijatele on Sõpruse puiestee pool tänava-alal lai kõnnitee, Jõe tänava pool Jõe tn 11 kinnistu kohal kõnnitee katkeb.

Geodeetilised mõõdistused on tehtud AS K & H töö nr.09G5541 ,12.2009.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel *G001 Olemasolev olukord*.

## 3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala paikneb Tartu linnas Karlova linnaosas Ees-Karlova asumis ja koosneb kruntidest Jõe tn 11, Jõe tn 9 , Jõe tn 9a ja osaliselt tänava-alast. Detailplaneeringus käsitletava ala suurus on ca 0.74 ha.

Juurdepääs alale toimub Sõpruse puiestee ja Turu tänava poolt ning Kalevi tänavalt. Planeeritaval alal on olemas bussiühendus kõikides suundades. Piki planeeritava ala kagupiiri kulgeb Sõpruse puiesteel jalgtee.

Liikluse kohta vt. ka p.7.

Planeeringuala kontaktvööndis polüfunktsionaalse hoonestuse moodustavad ärihooned, kahe- ja kolmekorruselised korterelamud ning kuni kahekorruselised üksikelamud. Kagu pool, üle Sõpruse puiestee on kaubanduskeskus, veidi eemal 5-korruselised korterelamud.

Põhja pool, üle Jõe tänava on koostamisel “Aleksandri 51, 53 ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneering” tähisega DP-04-089, millega määratakse õigus kuni 3-korruseliste korterelamute ehitamiseks.

Sõpruse pst-l ja Jõe tänaval ei ole ehitusjoon välja kujunenud.

Olemasoleva ärihoone laiendamine ja uue ärihoone rajamine korrastab linnaruumi ning muudab ärihooned piirkonna linnaehituslikuks orientiiriks.

Planeeringus on planeeritavale alale määratud linnaehituslikult sobiv ja põhjendatud kruntide ehitusõigus, tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsuteede rajamise lahendused.

Käesoleva planeeringuga ei tekitata täiendavaid transpordiprobleeme.

Antakse krundile Jõe tn 11 pääs Jõe tänavalt. Jõe tn 9a pääsud nii Jõe tänava kui Sõpruse puiestee poolt säilitatakse.

Jalakäijate liikumistingimusi parandatakse Jõe tänava äärde kõnnitee rajamisega.

## 4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Olev autokeskuse hoone paikneb kahel kinnistul – Jõe tn 9 ja 9a ning planeeringuga tehakse maakorralduslik ettepanek liita Jõe tn 9 Jõe tn 9a krundiga.

Aadressiks kavandatakse Jõe tn 9a, kuna hoone on selle aadressiga ehitusregistris ja hoones tegutseva firma rekvisiitides.

Jõe tn 9a ja Jõe tn 11 vaheline piir korrigeeritakse linnavalitsuse ettepanekul sirgjooneliseks. Krundi piiri pööratakse veidi päripäeva – nii et lahutatavad ja liidetavad osad on võrdsed ning krundi pindalad ei muutu. Lisaks moodustab muudetud piir Jõe-tänava-poolse piiriga täisnurga. Mõlemal eelnimetatud krundil on sama omanik.

Jõe tn 9a lõunapoolsel piiril moodustatakse ajutine kinnistu olemasolevast Tartu linnale kuuluvast transpordimaast Turu tänav T25 võimaldamaks seda tulevikus Jõe tn 9a omanikule rentida või ka kunagi selle krundiga liita.

Krundijaotus on kajastatud joonisel *G002 Planeeringu põhijoonis ja G003 Planeeritud maakasutus ja kitsendused*

## 5 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringus on määratud Jõe tn 11 ja liitmisega moodustatud krundi Jõe tn 9a kasutamise sihtotstarbeks mitmesugused ärid (vt. ptk lõpus).

Mõlemale krundile on planeeritud kuni kahekorruseline ja olevast maapinnast kuni 11 meetri kõrgune ühe maa-aluse korrusega hoone.

Planeeritud ehitusõigus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning sobitub lähialal olevate ja planeeritud kahe- kuni kolme-korruseliste hoonetega.

Jõe tn 11 krundi suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks määratakse 30% krundi pindalast, mis on 644 m<sup>2</sup>.

Jõe tn 9a ehitusaluse pinna määramisel on lähtutud oleva autokeskuse ehitusalusest pinnast, mis on 1145 m<sup>2</sup>.

Kruntidele on määratud krundi kasutamise sihtotstarbed, mis võimaldab kruntidele ehitada järgmiste otstarvetega ärihooneid (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002 a määruse nr 10 «Ehitise kasutamise otstarvete loetelu» lisa 1):

12100 Hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned,  
välja arvatud 12121 Puhkeküla või puhkelaagri majutushoone;  
12200 Büroo- ja administratiivhooned;  
12300 kaubandus- ja teenindushooned,  
välja arvatud 12316 Bensinijaama hoone  
12317 Oksjoni-, turu- või näitusehall  
12320 Hulgikaubandushooned.

Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel *G002 Planeeringu põhijoonis G003*.

## 6 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Käesoleva planeeringuga on määratud ehitusjoon Sõpruse puistee poolsele küljele. Ehitusjoon on määratud vahemikuna.

Hoonestusalad on määratud suuremana kui lubatud ehitusalune pind.

Jõe tn-l ja Sõpruse pst-l ei ole ehitusjoont välja kujunenud. Planeeringus on Jõe tn 9a võimalik hoonestusala määratud lähtuvalt olemasolevast hoonest ning on krundi piiridest erineva kaugusega, ulatudes Sõpruse pst ääres krundi piirini.

Jõe tn 11 krundil on ehitusala määratud piki Jõe tn 9a ja Jõe tn 11 kruntide piiri 4 m kaugusele piirist ning teistest krundi piiridest on hoonestusala erineva kaugusega.

Hoonestusalad on kajastatud joonisel *G002 Planeeringu põhijoonis*.

## 7 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritavale alale on head juurdepääsud – ala asub kahe tänava – Jõe tn ja Sõpruse pst vahel.

Jõe tn 9a ja 11 kruntidele on pääsud Jõe tänavalt ning 9a krundile juurdepääs ka Sõpruse pst-lt.

Jõe tn 11 krundile nähakse ette Sõpruse puiesteelt pääs läbi Jõe tn 9a krundi (maaomanike kokkuleppel).

Jalakäijatel on hea võimalus pääseda mõlemale krundile Sõpruse puiestee poolt mööda olevat kergliiklusteed. Krundi Jõe tn poole nähakse ette uus kõnniteeosa, mis ühendab oleva kõnnitee Jõe tn 9a kõnniteega.

Jõe tänava äärde planeeritud uus kõnniteelõik ehitatakse planeeringu realiseerimise käigus.

Jõe tn 9a krundile on vaja säilitada 2 väljasõitu treilerautole manööverdusruumi tagamiseks. Üks juurdepääs on soovitatav nihutada nii, et see asuks otse Malmi tänava vastas.

Parkimiskohtade arvutus on tehtud Eesti Vabariigi Standardi EVS 843:2003 tabel 10.1 alusel.

Kruntide parkimiskohad on planeeritud vahevööndi normatiivi järgi ja selliselt, et see vastaks suure külastajate arvuga asutuste normatiivile.

Vastav arvutus on toodud Planeeringu põhikaardil G002.

Täpne parkimiskohtade arv lahendatakse hoonestusprojektis ning peab vastama kehtivatele normdokumentidele.



Puuetega inimestele on ette nähtud normidekohaste mõõtude ja paigutusega parkimiskohad.

Lume vallitamine lumekoristusel toimub oma krundi piires. Tänavaa-alaale lund ei lükata ega ladustata.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud *Planeeringu põhikaardil G002*.

## 8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Põhiprintsiibiks on, et kõik planeeringualal kasvavad puud säilitatakse.

Jõe tn 11 krundil kasvavad 4 kask, krundi piiril Jõe tn ääres kasvab üks vana viljapuu.

Tänavaa-ala linnale kuuluva kõnnitee ääres kasvab üks suur kask.

Jõe tn 11 krundile nähakse ette 3 täiendava puu istutamine Jõe tn poolsesse külge. Jõe tn 11 krundist 10% (252 m<sup>2</sup>) on planeeritud kõrghaljastusega alaks.

Jõe tn 9 ja 9a krundil kõrghaljastus puudub. Krunt on kaetud asfaldiga ning planeeringus lisahaljastuse rajamist ei ole ette nähtud.

Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhalbastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus.

Haljastus on toodud *Planeeringu põhikaardil G002*.

## 9 EHITISTEVAHELISED KUJAD

Hoonete paigutamisel kruntidele on lähtutud TP1 hoonetevahelise 8-meetrise kuja nõudest tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ja tuleohutusalsed Eesti Vabariigi standardid.

Ehitistevahelised kujad on kajastatud *Planeeringu põhikaardil G002*.

Jõe tn 11 hoone on Jõe tn 9a krundi ühispiirist 4 m kaugusel. Jõe tn 9a hoonetusala on Jõe tn 7 ühispiirist vähemalt 4m kaugusel.

## 10 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnilised tingimused

- Aktsiaselts Tartu Veevärk Tehnilised tingimused nr INF /53, 15.01.2010
- Elion Ettevõtted Aktsiaselts Tehnilised tingimused nr 14838181, 19.01.2010

- Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regioon Tehnilised tingimused nr 172454, 08.01.2010
- AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 01/10 soojusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks 27.01.2010.a.

Trassivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused on toodud Lisade kaustas.

Hoonetele on planeeritud vee-, reovee-, sadevee-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena.

#### Veevarustus.

*Olemasolev olukord.* Jõe 9, 9a kruntidel on olemas veeühendus Jõe tänava veetorustikust. Hetkel hoonestamata kinnistul Jõe 11 puudub ühendus ühisveevärgiga.

*Planeeritud lahendus.* Jõe 9a krundil asuvale hoonele säilitatakse olemasolev Jõe tänava veetorustikust rajatud veeühendus. Jõe 11 kinnistule kavandatava hoone veetarbimine rahuldatakse Jõe tänava olemasolevast veetorustikust. Jõe 11 krundi planeeritav arvutuslik veetarbimine on 2,5 m<sup>3</sup>/d.

Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ühisveevärgi haldajalt.

#### Reoveekanaliseatsioon

*Olemasolev olukord.* Jõe tänaval on olemas reoveekanaliseatsioonivõrk, millesse suubuvad Jõe tn 9a reoveed.

*Planeeritud lahendus.* Jõe tn 9a krundil säilib olemasolev ühendus Jõe tänava kanalisatsioonitorustikuga. Jõe 11 reoveekanaliseatsioonitorustik on planeeringuga kavandatud ühendada Jõe tänava kanalisatsioonitorustikuga. Jõe 11 krundi planeeritav arvutuslik reovete hulk kokku on 2,5m<sup>3</sup>/d.

#### Sajuveekanaliseatsioon

*Olemasolev olukord.* Jõe 9, 9a kruntidel on sadeveekanaliseatsioon ühendatud krundisisesse reoveekanaliseatsioonitorustikku ja suunatud olemasolevasse Jõe tänava kanalisatsioonitorustikku. Jõe 11 planeeringualal puudub sajuvee kanalisatsioonitorustik. Planeeringuala läheduses esineb suurte sadude korral tänavatel suuri veelompe.

AS K&H tööga nr. 1719 VK 07 "Tartu linn, Kesklinna ja Karlova linnaosade sademeveetorustike eelprojekt ja hüdrauliline modelleerimine. Valgalad 1-10", on Jõe tänavale planeeritud perspektiivne sadeveekollektor Di500. Planeeritavast alast jääb nimetatud perspektiivse kollektori väljavool ca 280m kaugusele. Sõpruse silla lähedusse.

Nimetatud perspektiivse sadeveekollektori joonis on käesoleva planeeringu lisade kaustas.

Planeeritud olukord. Jõe 9, 9a kruntidel säilib esimeses etapis olemasolev olukord, Jõe tänava sadeveekollektori valmimisel tuleb krundisisene kanalisatsioonivõrk ehitada lahkvooleks ja ühendada vastavalt planeeringus toodud lahendusele. Jõe 11 sadeveekanalisatsiooni torustik tuleb krundi piires rajada reoveekanalisatsioonitorustikust eraldi st. lahkvooleksena.

Juhul kui enne Jõe tn 11 projekteerimise algust pole Jõe tänava sadevete kanalisatsiooni välja ehitatud, rajatakse ajutine lahendus. Parkla sadeveed puhastatakse õlipüüdjas ja immutatakse koos muude platside ja katusevetega krundil.

Hiljem, kui on rajatud Kesklinna ja Karlova linnaosade sademeveetorustiku osana ka Jõe tänava sadeveekollektor, teostatakse ümberühendused. Nimetatud perspektiivne sadeveekollektor on kantud käesoleva planeeringu tehnoorkude joonisele.

Planeeritavalt krundilt kokku kogutud sajuvesi juhitakse enne kanalisatsiooni suunamist läbi õlipüünise. Sajuvee kokku kogumisel peab jälgima, et sajuvesi ei valguks naaberkruntidele. Pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama määrusele "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001.a määrusega nr 269 ([RT I 2001, 69, 424](#)), jõustunud 1.01.2002, muudetud 19.12.2003 nr 327 ([RT I 2003, 83, 565](#)) 26.12.2003).

#### Elektrivälispaigaldis

Olemasolev olukord. Piki Jõe tn. ja Sõpruse pst. vahelise tänavaosa äärt kulgevad kaks kaablit 4x185 mm<sup>2</sup> (Silla 10/0,4 kV alajaama jaotusfiidrid Kalevi 76 kk-I ja Kalevi 76 kk-II).

Planeeritud olukord. Jõe tn. 11 krundile (vt. ka joon. G-004) jalakäijate tee äärde on projekteeritud vundamendile paigaldatav sektsioneeritud 0,4 kV transiitkapp ja voolutrafode ja arvestusarvestiga liitumiskilp. Liitumiskilbist kuni planeeritava hooneni on projekteeritud 0,4 kV sisestuskaabel.

#### Sidekanalisatsioon

Olemasolev olukord. Piki Jõe tn. kulgeb olemasolev sidekanalisatsioon.

Planeeritud olukord. Jõe tn. olemasolevast kaablikanaliseerimisest on planeeritud sadulühendusega kaablikanaliseerimine risti üle Jõe tänava. Edasi 45° käänik ja (kinnistu piirides) kaablikanaliseerimine kuni väikest tüüpi kaablikanaliseerimise kaevuni. Sealt edasi kuni planeeritava hooneni. Kaablikanaliseerimise ehitamisel kasutada siledaseinalisi PVC torusid.

#### Tänavavalgustus

Olemasolev olukord. Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel on olemasolev tänavavalgustus.

Krundi parklasse paigaldatakse valgustusmastid. Muu territoorium valgustatakse vastavalt konkreetsele arhitektuursele lahendusele.

#### Tuletõrjeevarustatus

Olemasolev olukord. Planeeringualal puuduvad tuletõrjeevõtu kohad.

Planeeritud olukord. Planeeritava ala lähiümbruses on olemas tuletõrjehüdrandid.

#### Gaasivarustus

Olemasolev olukord. Planeeringu koostamise ajal puudub planeeritavas alas gaasivarustus.

Planeeritud lahendus. Jõe tn 11 ja Jõe tn 9a gaasivõrguga liitumine tagatakse Jõe tänava kesksurve gaasitrassist. Gaasivarustust vajatakse hoonete tehnoloogilistes seadmetes, mis vajavad kõrgemat temperatuuri kui võimaldab kaugküte (nt. värvikamber, köök jm.). Kuna planeeringualal on tegemist Tartu linna kaugküttepiirkonnaga, siis gaasi planeeritud hoonete soojusvarustuseks ei kasutata.

#### Kaugküte

Olemasolev olukord. Planeeringu koostamise ajal puuduvad planeeritavas alas kaugküte trassid.

Planeeritud lahendus.

Jõe tänavale on planeeritud alates Aleksandri tn 46 hoone kõrval paiknevast olemasolevast kaugkütetrassist kuni käesoleva planeeringuala servani uus soojatorustik.

Nimetatud torustikust on planeeritud ka ühendused Jõe tn 9a ja 11 kruntidele. Jõe tn 11 planeeritud hoone soojusvarustuseks kulub maksimaalselt 100 kW, Jõe tn 9a tarbeks võimaliku laienduse puhul kuni 200 kW.

Planeeritavad tehnovõrgud on toodud joonisel *Tehnovõrkude planeering G004*

## 11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISED, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavat võimalikku keskkonnamõju.

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele.

Olemasolevate eluhoonete insulatsiooni tingimused tulenevalt planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest ei muutu.

Vastavalt katlaseadmete võimsusele võib olla vajalik katlaseadme omanikul teha saastearvutused ja taotleda saasteluba vastavalt "Välisõhu kaitse seadusele" (RT I 2004, 43, 298) ja alamaktidele.

Ülevaade planeeritaval maa-ala tekkivatest jäätmetest.

Jäätmete liigid selguvad projekteerimisel.

Olevas autokeskuses võib tekkida vedelaid ohtlikke jäätmeid, neid peab säilitama kinnistes kogumismahutites, mis välistab nende sattumise atmosfääri, veekogudesse, maapinnale või kanalisatsiooni.

Planeeringualasse jäävatele kruntidele on ette nähtud prügikonteinerite asukohad.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Jäätmete käitlemisel ja sorteerimisel järgida

TARTU LINNAVOLIKOGU määrust 09. juunist 2005. a. nr 112 Tartu linna jäätmehoolduseeskiri;

ja TARTU LINNAVOLIKOGU määrust 22. november 2007. a. nr 73 Tartu Linnavolikogu 9. juunist 2005 määrus nr 112 "Tartu linna jäätmehoolduseeskiri" muutmine.

Projekteerimisel juhinduda Tartu linna jäätmekavast 2010-2014.

## 12 EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv ning võimaluse korral arvestama nurgakrundi iseloomuga. Hoonete arhitektuur peab väärtustama asukohta ja olema kaasaegne.

Hooned peavad moodustama arhitektuurse terviku.

Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kestvad, kvaliteetsed ja atraktiivsed.

Hoonete projekteerimisel tuleb arhitektuurne projekt kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Nõuded arhitektuurile on toodud *Planeeringu põhikaardil G002*.

## 13 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Jõe tn 11 kinnistule tuleb seada servituut madalpinge kaabelliinile Jõe tn 9a kinnistu kasuks.

Servituute võib seada pooltevahelisel kokkuleppel ka ilma detailplaneeringuta.

Servituutide vajadus on toodud *Planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil G004*.

## 14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Ärihoone planeerimine piirkonda lisab piirkonna kasutusintensiivsust päevasel ajal ning seega vähendab kuritegevuse riski.

## 15 MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS

Muid kitsendusi (v.a. p 15) toodud ei ole.

## 16 PLANEERINGU ELLUVIIMISE 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.

Tehnovõrkude rajamine ning katete taastamine toimub vastavalt kruntide Jõe tn 9a ja Jõe tn 11 valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas. Kaugküttega liitumine toimub Tartu linna üldplaneeringu p. 9.2. tingimustel.

Gaasivarustusel või mõnel muul kütusel põhinev soojusvarustus rajatakse Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatavate projekteerimistingimuste alusel, juhul kui kaugküttega liitumine osutub ebaotstarbekaks, kusjuures kriteeriumiks on üldplaneeringu seletuskirja p 9.2 toodud tingimused.

Koostas: Tiiu Jaansalu  
projektijuht

## II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev, nr ja originaalteksti paiknemine	Kooskõlastuste tekst või lühikirjeldus; viited lisatud kirjadele	Märkused
1	2	3	4	
1	AS Tartu Veevärk	29.03.2010.a. Joonisel G004	Sademevee kanaliseerimise eelduseks planeeringu alalt on lahkvoolse sademeveetoru rajamine Emajõeni. /P. Pindmaa/ /allkiri/	
2	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo	16.03.2011.a. Nr. 7-15/4-21 Joonisel G002C	Kooskõlastatud. juhtivinspektor Peeter Kaitsa Viseeritud lk 8, 11	
3	EG Võrguteenus	12.03.2010.a. nr. 3 Joonisel G004	Kooskõlastatud Projektijuht /Tiina Ernits/ /allkiri/	
4	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	15.03.2010.a. nr 1365/2010 Joonisel G004	Kooskõlastatud tingimustel: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. /Enn Kitsnik/ /allkiri/ Juhtivspetsialist Tartu piirkond	
5	Elion Ettevõtted Aktsiaselts	nr.15089098 11.03.2010.a.	Kooskõlastus lisatud.	
6	AS Tartu Keskkatlamaja	26. aug 2010 a. Joonisel G004A	ÜLE VAADATUD. Gaasivarustus planeerida ainult tehnoloogilistele vajadustele. Ülar Roose /allkiri/, arendus- ja haldusinsener	

Ärakiirjad õiged

Tiiu Jaansalu  
Projektijuht





### **III JONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID**

- G001B Olemasolev olukord***
  - G002C Planeeringu põhijoonis***
  - G003B Planeeritud maakasutus ja kitsendused***
  - G004C Tehnovõrkude planeering***
- Olevat olukorda illustreerivad fotod***



## **IV PLANEERINGU LISADE KAUST**