

Asukoht (L-Est'97)

X 6473045

Y 659347

**EHA TN 8 KRUNDI
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN, EHA 8*

Tellijä: *TARTU LINNAVALITSUS
RAEKODA, 50089 TARTU*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Planeerija, vastutav spetsialist: *TEELE NIGOLA*

Kontrollija: *REET LEHTLA*



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Eha tn 8 krundi detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu linn, Eha tänav 8
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Eha tänav 8 krundile ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühekorruselise abihoone ehitamiseks.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	Tartu Linnavalitsus Raekoda 50089 Tartu
Kontaktisik:	Ingrid Perner Tel. 7361 261 Ingrid.Perner@raad.tartu.ee
HUVITATUD ISIK:	Jaak Lepik
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kristofer Soop – maastikuarhitekt-planeerija Liisi Preedin - assistent Kadri Kattai - assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri;
KMH0047 Anne Rooma;
2. Hüdrogeoloogiliste tööde litsents nr 379.
3. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 762 MA.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. Ettevõtte Majandustegevuse teated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Ettevõtte registreeringud Maaparandusalal tegutsevate ettevõtjate registris (MATER):
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1148/14, Tanel Mäger – Nr 1161/14.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	6
1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO	6
2.2. PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS JA KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	7
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	9
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	9
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	9
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	10
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	10
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	11
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	11
3.7.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	11
3.7.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	12
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	12
3.7.4. SIDEVARUSTUS.....	13
3.7.5. SOOJAVARUSTUS.....	13
3.8. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA SERVITUUDI ETTEPANEKUD NING NENDE ULATUS	13
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	13
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	13
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	14
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	14
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	14
5. JOONISED.....	15
5.1. ASENDISKEEM M 1:2500	16
5.2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	17
5.3. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE SKEEM M 1:2500	18
5.4. PÕHIJONIS M 1:250	19
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:250.....	20

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 05.12.2013 otsus nr 10 „Eha tn 8 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata Eha tänav 8 krundile ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 05.12.2013. a otsus nr 10 „Eha tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“;
- Tartu Linnavolikogu 19.12.2013. a määrus nr 7 „Tartu linna ehitusmäärus“;
- Tartu Linnavolikogu 18.02.2010. a otsusega nr 42 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Karlova miljööväertusliku hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused“;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määrus nr 27 lisa 5 „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS (litsents 762 MA) poolt koostatud Eha 8 katastriüksuse geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 2013-156, mõõdistatud 2013. aasta oktoobris ja detsembris. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehele.

1.3. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid Kobras AS-i poolt planeerijad Teele Nigola ja Kristofer Soop ning assistendid Liisi Preedin ja Kadri Kattai, konsultandina planeerija Reet Lehtla ja tehnilise kontrollijana Ene Kõnd.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Tartu linnas Ees-Karlova asumis aadressil Eha tänav 8 (katastritunnus 79508:002:0026). Tegemist on elamumaaga, mille pindala on 721 m².

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:
Eha tn 10 (katastriüksuse tunnus 79508:002:0020, elamumaa 100%);
- kirdes:

Eha tn 12 // 12a (katastriüksuse tunnus 79508:002:0009, elamumaa 100%);

- idas:

Eha tn 14 (katastriüksuse tunnus 79508:002:0011, elamumaa 100%);

- lõunas:

Eha tn T1 (katastriüksuse tunnus 79508:004:0032, transpordimaa 100%);

- läänes:

Eha tn 6 (katastriüksuse tunnus 79508:002:0019, elamumaa 100%);

- loodes:

Eha tn 4 (katastriüksuse tunnus 79508:002:0017, elamumaa 100%)

Planeeringuala paikneb Karlova miljööväärtusega hoonestusalal, mille eesmärk on tagada endise Karlova mõisa maadele 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul rajatud linnaosa tervikstruktuuri ja miljöölise tervikkuse säilimine. Ees-Karlova asum on tekkinud peamiselt 20. sajandi alguses ning liideti Tartu linnaga 1916. aastal. Karlova miljööväärtuslikule hoonestusalale on koostatud üldplaneeringu teemaplaneering „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused”.

Kuna ala paikneb miljööväärtusega hoonestusalal, tuleb seal Tartu linna ehitusmääruse kohaselt järgida hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, tänavate ja hoovide katematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning seeläbi soodustama hoonestusala tervikkuse säilimist ja taastamist.

Planeeringuala asukoht on näidatud asendiskeemil (joonis 1).

2.2. Planeeringuala iseloomustus ja kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piiritlevad põhja- ja läänesuunas naaberkrundid, lõunast aga Eha tänav ja idas kvartalisene tupiktänav, mis on ühtlasi ka planeeringuala olemasolevaks juurdepääsuks.

Planeeringuala ümbritsevad mitmed miljööväärtusega hooned, mis on ehitatud enne 1944. aastat ja säilitanud valdavalt oma ehitusaegse mahu ja dekoorielemendid.

Kõrvalolevate kruntide ehitiste alune maa on Eha 6 krundil 255 m², Eha 4 krundil 256 m², Eha 10 krundil 160 m², Eha 12/12a krundil 270 m² ja Eha 14 krundil 208 m². Kõigil piirinaabritest elamukruntidel paikneb lisaks elamule ka vähemalt üks abihoone.

Tartu linna üldplaneeringust tulenevalt asub planeeringuala väikeelamumaal, Eha tänav 8 ja selle lähinaabrite sihtotstarveteks on kõigil kruntidel määratud 100% elamumaa.

Üldplaneeringu teemaplaneeringu „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused” kohaselt paikneb planeeringuala kvartalis C-6 (vt lisa 1). Krunt on ette

nähtud elamumaaks ning võimalik hoonestusala paikneb Eha tänava ääres. Antud kvartalis on lubatud 2-3 korruselised hooned.

Krundil hooned puuduvad, naaberkrundidel on 1- kuni 2-korruselised hooned. Planeeringuala on kaetud muruga, alal kasvavad üksikud puud (harilikud vahtrad ja õunapuud) ja põõsad (sirel). Ala on tasase reljeefiga, mis kagunurgas langeb. Planeeringuala jääb absoluutkõrguste vahemikku 53.71 kuni 54.32 meetrit.

Tartu linna keskuse piirkond jääb alast ca 700 meetri kaugusele põhjasuunda. Karlova linnaosa teeninduskeskus paikneb ca 280 meetri kaugusel.

Lähim linnalähiliini bussipeatus kesklinna suunas on Lootuse peatus, mis jääb alast ca 270 meetri kaugusele, Karlova ja Ropka suunas on lähim peatus Tähe tänaval asuv Eha peatus, mis jääb alast 280 meetri kaugusele. Raudtee jääb planeeringualast linnulennult ca 500 meetri kaugusele, raudteejaam 1,5 kilomeetri kaugusele.

Lähim eelkooliealiste lastele mõeldud lasteasutus, lasteaed Karoliine, asub Kesk tänaval, 290 meetri kaugusel planeeringuala piirist. Eha tänav 8 jääb Tartu linna elukohajärgsete koolide jaotuse põhjal Karlova Gümnaasiumi alasse, nimetatud kool paikneb 850 meetri kaugusel. Lähim üldharidust pakkuv kool, Mart Reiniku Kool, asub aga 640 meetri kaugusel Riia tänaval.

Tartu linna üldplaneeringu põhjal asub Eha tänav 8 kahe perspektiivse äritänavana, Võru ja Tähe tänavate, mis on ühtlasi ka linnaosa peamised liikumissuunad, vahelises alas. Lähim kauplus asub Võru tänaval, 150 meetri kaugusel planeeringualast, suuremast kaubanduskeskusest, Sõbra keskusest, aga 550 meetri kaugusel.

Planeeringualast ca 80 meetri kaugusele Kesk tänavale jääb Tartu kesklinna ja Ropkat ühendav eraldatud sõidusuunadega kergliiklustee. Ala kontaktvööndisse jäävad korrastatud kergliiklusteed Filosoofi ja Kastani tänaval. Lisaks on Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Jalgrattateede arenguskeem” planeeritud perspektiivne jalgrattatee Eha tänavaga paralleelsele Lootuse tänavale.

Lähemad rekreatsioonialad Karlova linnaosas on Salme ja Eha tänava nurgal asuv staadion, Karlova mõisa park, Päeva tänava haljasala ja Tartu Loodusmaja ja Tartu Loomemajanduskeskuse vaheline pargiala; Tammelinnas Tamme staadion.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu kaardile 14 paikneb planeeringuala kaugküttepiirkonnas. Lähimad perspektiivsed kaugkütte torustikud paiknevad Kesk tänaval ja Võru tänaval. Lähim katlamaja võimsusega 1-10 MW asub Kastani tänaval.

Planeeringuala funktsionaalseid seoseid on graafiliselt kujutatud joonisel 3, olemasolev olukord joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Eha tänav 8 krundi planeeringu lahenduse puhul lähtutakse eelkõige piirkonna olemasolevast olukorrast ning varasematest planeeringutest. Planeeringuga soovitakse luua kompaktne ja ruumisäästlik planeeringulahendus, mis koondab hoonestuse krundi kagu- ja loodeserva, jättes vabaks haljastuse ja privaatse aiamaa tarbeks ala kirdeosa.

Planeeritava krundi elamu hoonestusala paikneb krundi kaguküljel.

Eha 8 krundile planeeritud hoonestusalade vahele jääb üle 8 meetri laiune tuleohutuskuja. Antud viisil paigutatud abihoone tagab päikesevalguse Eha tänav 10 elamu tänavapoolsele fassaadile.

Lahendusega nähakse ette aiamaa/haljasala krundi kirdeosasse, millele langeb enim lõuna- ja õhtupäikesest, mis tagab aiamaale antud krundi raames sobivad valgustingimused. Krundisisest kogunenud sademevee immutamine on ette nähtud ala kirdeosas paikneval aiamaal.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud planeeringualal täiendavat kruntide moodustamist, aga planeeritakse Eha tn 8 ja Eha tn 10 vahelise piiri korrigeerimine, mistõttu moodustatakse maakorralduslikud ajutised krundid suurusega 1 m², millest üks paikneb Eha tn 10 ning teine Eha tn 8 kinnistul. Krundipiiri korrigeerimise tulemusena läheb Eha tn 8 krundi kirdenurgast 1 m² suurune osa Eha tn 10 krundi koosseisu, mis tagab Eha tn 10 krundile juurdepääsu otse tänavamaalt ilma Eha tn 8 krundi serva ületamata. Pindalalt sama suurusega osa Eha tn 10 kinnistu edelanurgast läheb Eha tn 8 krundi koosseisu, mis võimaldab Eha tn 8 loodenuurka planeeritud abihoone ehitada krundipiirini.

Ehitusõigus planeeritakse kahele hoonetele – elamule ja abihoonele. Karlova miljöövärtusega hoonestusalade teemaplaneeringust tulenevalt võib ehitusõigusega ala pindala olla kuni 180 m². Teemaplaneeringu kohaselt võivad ehitised moodustada krundist 15-25%.

Krundi ehitusõigus on välja toodud põhijoonisel krundi andmete, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete tabelis (joonis 4).

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Karlova miljöövärtusega hoonestusala teemaplaneering pakub välja uushoone paiknemist ümbritsevate hoonetega samal ehitusjoonel ehk Eha tänava ääres, sama on pandud paika planeeringu lähtetingimustes. Elamuhoone põhimaht on määratud Eha tänava ja selle tupiktänava äärde ning ulatub kokkuleppel võrguvaldajaga 1 meetri ulatuses olemasoleva elektriõhuliini kaitsevööndisse. Läänest piiritleb hoonestusala krundile juurdepääsu tagav sissesõidutee Eha tänavalt. Abihoone maht jääb maaüksuse loodeserva.

Hoonetevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", mille § 19 lg 2 kohaselt peab hoonestusala paigutusega olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuja, kuid kui hoonetevahelise kuja laius on alla selle, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Sellest lähtuvalt on krundi loodeossa kavandatava abihoone põhjaküljele planeeritud tulemüür, sest see asub Eha tn 10 krundil paiknevale abihoonele lähemal kui 8 m.

Põhihoone mahtu illustreerivad vaated arhitekti nägemuses on toodud planeeringu lisades punktis 5.2.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoone tänavapoolsele fassaadile peavad avanema aknad ja vähemalt üks välisuks. Abihoone peab olema tänavaäärse hoone mahust väiksem. Hoone kõrgus ja arhitektuurne lahendus peab sobima naaberhoonetega, avatäidete proportsioonid ja rütm piirnevate hoonete avatäidetega.

Karlova miljööväärtusega hoonestusala teemaplaneeringu kohaselt tuleb välisviimistlusmaterjalide valikul lähtuda ümbritsevate ajalooliste hoonete välisviimistlusmaterjalist. Keelatud on algupärast matkivate materjalide ja linnaosa ajaloolise miljööga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine, samuti ei ole lubatud välisviimistlusmaterjalina kasutada palki, kasutatud välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja ajas püsivad. Aknaraamide materjalina kasutada puitu. Tehnilisi seadmeid (näiteks elektrikilpe, antennid, õhksoojuspumpasid) ja juhtmeid ei tohi paigaldada hoone tänavapoolsele fassaadile, hoone ette ja tänavaruumist hoone vaadet kahjustavatele kohtadele katuse, hoone mahust väljaulatuvad tehnoseadmed tuleb varjata. Kavandatavad trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.

Väikeehitise (20-60 m²) püstitamiseks on kohustuslik koostada miljööväärtusega hoonestusala ehitusprojekt. Sellest väiksema ehitusala pindalaga kohtkindlalt seotud ehitiste püstitamisel tuleb arvestada sobivust piirkonna miljööga.

Üldised arhitektuurinõuded kavandatud hoonetele on välja toodud põhijoonisel krundi andmete, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete tabelis (joonis 4).

3.5. Tänavamaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Alale sissepääs on planeeritud varasema kvartalisese tupiktänavana asemel Eha tänavalt, millega jäetakse varasemalt kasutuses olnud päikesepaisteline parkimisala haljastuse ja aiamaa tarbeks. Parkimine on lahendatud krundisisest hoone ja abihoone vahelisel alal. Planeeringuga nähakse ette kahe 3x6 meetrit parkimiskoha rajamine. Parkimisala ja juurdepääs on planeeritud katta kivisillutisega.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga nähakse ette osaliselt tänavaäärse kõrghaljastuse likvideerimist, mis kompenseeritakse kõrghaljastuse rajamisega krundi põhjaossa. Karlova teemaplaneeringu kohaselt tuleb kõigi rohkem kui 20 cm tüveümberruumiduga puude langetamiseks taotleda raieluba. Planeeringus on toodud kõrghaljastuse soovituslik asukoht, lõplik paiknemine selgitatakse tööprojektiga. Planeeritavate puude minimaalne arv peab säilima. Ala idaserva jääva kvartalisese tänava poolsesse planeeringuala serva on planeeritud kuni 1,5 meetri kõrgune hekk. Kuna antud krundi osa jääb elektriõhuliini kaitsevööndisse, ei võimalda see rajada nimetatud krundi osasse kõrghaljastust. Madal hekk tagab tupiktänava tänavavalguse jõudmise Eha tn 8 krundile.

Lumevallitamiseks on alal piisavalt ruumi – lund võib ladustada nii ala keskosas paiknevale haljasalale kui ka planeeritava hoone ja sillutisega kaetud ala vahele.

3.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude täpsem paiknemine on toodud tehnovõrkude planeeringu joonisel (joonis 5). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 1.

Tabel 1. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites / ühikute arv
Veetoru	5 m
Reoveekanaliseerimisitoru	9 m
Sidekaabel	17 m
Madalpingekaabel	86 m

3.7.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reovee ärajuhtimine on planeeritud vastavalt Tartu Veevärk AS poolt 14.03.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks kirjaga nr INF/218.

Eha tn reoveekanaliseerimine lahendatakse olemasoleva Eha tn De315 kanalisatsioonitorustiku kaudu. Krundi piiri lähedusse on planeeritud uus kanalisatsioonikaev, olemasolevad hoone vundamendi alla jäävad kaevud on ette nähtud likvideerida. Abihoonele ei ole reoveekanaliseerimise planeeritud.

Kanaliseerimisitorustik on planeeritud vabavoolseks.

Likvideeritavana on märgitud kinnistul paiknev mittetöötav vabavoolne reovee kanalisatsioonitoru ning krundilt Eha tänavani kulgev läänepoolne kanalisatsioonitorustik.

Olemasolev sademeveetorustik Eha tänaval ja selle lähiümbruses puudub. Seega juhitakse kinnistul (sh planeeritud hoonete katustel) kogunenud sademevesi edasise vertikaalplaneerimise teel kinnistu põhjaosas asuvalle haljasalale, kus see pinnasesse immutatakse. Sademevee immutamise võimalikkuse kohta on hüdrogeoloog Urmas Uri koostanud arvamuse, millest selgub, et planeeringuala asub hästi vettjuhtival pinnasel, kuid soovitatav on kasutada täiendavalt vertikaalseid immutusfiltreid kiirendamiseks sademevee imbumist pinnasesse (vt lisa 1.27 „Arvamus Eha tn 8 kinnistu sademevee immutamisest pinnasesse“). Sademevee juhtimine vertikaalplaneerimise teel naaberkinnistule on keelatud. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

3.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud vastavalt Tartu Veevärk AS poolt 14.03.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks kirjaga INF/218.

Hoone veevarustus on planeeritud Eha tn veetorustikust DN 100, mis ühendatakse põhihoone orienteeruva tehnoruumi asukohaga.

Abihooneni veevarustust planeeritud ei ole.

Eha tn 8 tuletõrje veevarustus tagatakse Eha tänava ja selle tupiktänava ristumispaigas asuva hüdrandikaevu baasil. Hüdrant paikneb planeeritud põhihoone hoonestusalast ca 9 meetri kaugusel. Olemasoleva hüdrandikaevu asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus“, ei tohi hüdrantide vahekaugus ületada 200 meetrit ning nende maksimaalne kaugus hoonetest võib olla 100 meetrit.

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni poolt 18.09.2013 väljastatud tehnilistele tingimustele madalpingel liitumiseks nr 213679.

Planeeringuala elektrivarustus tagatakse madalpinge maakaabliga Koidu 10/0,4 kV alajaama baasil krundi piirile paigaldatavast 0,4 kV liitumiskilbist. Liitumiskilp paikneb olemasoleva õhuliini kaitsevõõndis krundi kagunurgas. Liitumiskilbi paigutamine tänava maa-alale on keelatud. Kilbi edasine teenindamine toimib läbi Eha tn 8 krundi. Põhihoone elektrivarustus tagatakse ümber planeeritud hoonestusala kuni peakilbini paigaldatud maakaabliga. Abihoone elektrivarustus on planeeritud põhihoone tehnoruumist lähtuva elektrikaabli rajamisega.

Planeeritud on likvideerida krundi põhjaosas paiknev mittetöötav elektrikaabel.

Krundi idaosas paikneva õhuliini edasise asendamise korral on perspektiivne viia see maakaablisse.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse hoone külge kinnitatavate valgustitega.

3.7.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte AS 14.02.2014 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 22305521.

Olemasolev amortiseerunud sideliin on planeeritud likvideerida. Uus kanalis sidekaabel on planeeritud Eha ja selle tupiktänava nurgas paiknevast sidekaevust hoone tehnruumini.

Abihooneni sidekaablit planeeritud ei ole.

3.7.5. Soojavarustus

Planeeringuala paikneb kaugküttepiirkonnas, Fortum Tartu on väljastanud 26.02.2014 tehnilised tingimused nr 18/14. Lähim perspektiivne keskküttetorustik asub Kesk tänaval. Perspektiivne ühenduskoht küttetorustikuga on planeeritud Eha tänava poolsele krundipiirile planeeritud hoonestusala edelapoolsesse nurka. Kuni kaugküttetorustiku välja ehitamiseni Eha tänava ulatuses on planeeringuala soojavarustus ette nähtud lokaalküttena, kasutades soovituslikult elektri- või puukütet. Keelatud on kasutada rohkelt tahmavaid kütelliike (näiteks kivisüsi).

3.8. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja servituudi ettepanekud ning nende ulatus

Planeeritaval krundi idaosas paikneb osaliselt elektriõhuliin. Kuna selle võimsus on alla 1 kV on liini kaitsevööndi laiuseks 2 meetrit. Krundi all paikneb kasutuses mitteolev vee- ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik, mille kaitsevöönd on selle telgjoonest mõlemale poole 2 meetrit. Antud torustikku ei võeta käesoleva planeeringuga hoone jaoks kasutusele, vaid ehitatakse välja uus torustik.

Eha tn 8 krundile on planeeritud elektri õhuliini servituudi ettepanek liini valdaja kasuks. Servituudi ettepaneku ulatus on ära toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteineri asukohaks on soovituslikult planeeringuala juurdepääsu ja krundi lääneserva vaheline ala. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualale on kavandatud valgustus, mis tagab piirkonnas hea nähtavuse ning vähendab kuritegevuse riske. Krundi ümber on planeeritud piirdeaed.

3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.12. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Tabel 2. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht	Nimi ja amet
08.07.2014	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud.	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener
09.07.2014	Päästeameti Lõuna Päästkeskus	Kooskõlastus nr K-PK/20.	Peeter Kaitsa, Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor
24.07.2014	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	Kooskõlastus nr 3574530759. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Eduard Okunev, tehnovõrkude spetsialist
01.10.2014	Eesti Telekom AS	Kooskõlastus nr 23296605.	Aleks Kask
10.10.2014	AS Tartu Veevärk	Kooskõlastus nr 706.	Peeter Pindma, arendusjuht
	Tartu Linnavalitsus		

5. Joonised