



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, reg kood nr 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 131a-13

TARTU LINN

AARDLA TN 2 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Elektrilevi OÜ

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2014

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk..... | 4 |
| 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus..... | 4 |
| 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed..... | 5 |
| 4. Planeeringu lahendus..... | 5 |
| 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine..... | 5 |
| 4.2. Krundi ehitusõigus..... | 6 |
| 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine..... | 6 |
| 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 6 |
| 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted..... | 7 |
| 4.6. Ehitistevahelised kujad..... | 7 |
| 4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad..... | 7 |
| 4.7.1. Veevarustus..... | 7 |
| 4.7.2. Reoveekanaliseerimine..... | 7 |
| 4.7.3. Sademeveekanaliseerimine..... | 8 |
| 4.7.4. Elektrivarustus..... | 9 |
| 4.7.5. Sidevarustus..... | 10 |
| 4.7.6. Soojavarustus..... | 10 |
| 4.7.7. Välisvalgustus..... | 10 |
| 4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel..... | 10 |
| 4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs..... | 11 |
| 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..... | 11 |
| 4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine..... | 12 |
| 4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine..... | 12 |
| 4.12. Servituutide vajaduse määramine..... | 12 |
| 4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine..... | 12 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused..... | 12 |
| 4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus..... | 13 |
| 4.16. Planeeringu elluviimise võimalused..... | 13 |
| 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused..... | 14 |
| GRAAFILINE MATERJAL..... | 15 |
| 1. Situatsiooniskeem M1:2000..... | 16 |
| 2. Olemasolev olukord M1:500..... | 17 |
| 3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000. . | 18 |
| 4. Põhijoonis M1:500..... | 19 |
| 5. Maakasutus ja kitsendused M1:500..... | 20 |
| 6. Tehnovõrkude planeering M1:500..... | 21 |
| 7. Illustreeriv joonis..... | 22 |

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Elektrilevi OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus maapealse kaablikorrusega jaotusseadme hoone rajamiseks.

Lähtudes sellest, et kõik praegu hoonest väljas paiknevad elektripaigaldised likvideeritakse ning uued seadmed paigaldatakse uude hoonesse, ei ole alajaama jaoks tarvis olemasoleva suurusega krunti. Seega tehakse detailplaneeringuga ettepanek jagada krunt kaheks.

Lähtedokumendid

- Aardla tn 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Tartu Linnavalitsuse 30.07.2013. a korraldus nr 789.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusena kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 11.09.2013 a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-460) ning 06.06.2014. täiendatud geaalust (töö nr GE-530)

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu linna üldplaneering (Tartu Linnavalikogu 06.10.2005. a määrus nr 125)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ca 4000 m² hõlmab Aardla tn 2 krundi (79511:003:0004) ja lähiala (vt joonis nr 2).

Krundil asub „Ropka“ alajaam. Planeeringualal asuvad elektri põhivõrgu jaotlahoone ning elektri kõrgepinge õhuliini taristud. Olemasoleva jaotlahoone ehitusalune pindala on 248 m² (geoaaluse andmetel). Jaotlahoone põhjaseinas asuvad kaks geodeetilist märki (vt joonis 2).

Alajaam on piiritletud metallvõrkaiaga. Läänepiiril asub Ropkamõisa tn 7 krundi krohvitud kivimüür.

Juurdepäas planeeringualale toimub Ropka tänavalt. Krundil asub purustatud asflatkattega tee.

Krundi läänepiiri lähistel asuvad maa-alused õli kogumismahutid. Loodenurgas kulgeb läbi krundi sidekanalisatsioon.

Aardla tn 2 krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49,81 – 50,75.

Aardla tn 2 krundil ei esine kõrghaljastust, loodusvarasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte, EELISe andmetel kaitsealuste liikide elupaiku, Natura 2000 hoiualasid, looduskaitsealasid ega kultuurimälestisi.

Tähe, Aardla ja Ropka tänavad on kahe-suunalised sõiduteed. Tänavatel on olemas kõnniteed.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava alal paikneva krundi kohta.

Tabel 1. *Olemasolev olukord*

| <i>Adress/ nimetus</i> | <i>Pindala m²</i> | <i>Katastriüksuse sihtotstarve</i> |
|------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Aardla tn 2 | 2765 | Tootmismaa |

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartus Ropka tööstuse linnaosas, Tähe, Aardla ja Ropka tee ristmike lähistel (vt joonis nr 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks tööstusettevõtete ja -ladude maa (vt joonis nr 3). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Lähipiirkonnas asuvad segahoonestusala, väike- ja äriettevõtete, väikeelamute ning korruselamute maa juhtfunktsiooniga alad.

Planeeringuala piirneb Ropka mõisa arheoloogilise miljööpiirkonnaga. Naaberkrundil Ropkamõisa tn 7 asub mansardkorrusega korterelamu, endine Ropka mõisa teenijatemaja. Ropka mõisa L-kujulise põhiplaani ühekordne peahoone asub Ropkamõisa tn 10 kinnistul. Ropka mõisa teenijatemaja ja peahoone välisviimistluse materjaliks on krohv ning katusekattematerjaliks plekk.

Planeeritavast alast idas asub Ropka park.

Planeeringualast loodes asub ehitismälestis – Elamu Tartus Aardla 3, 1935 – 1936. a (mälestise registri nr 7119). Mälestise kaitsevöönd ei ulatu planeeringualale.

Planeeringuala lähistel ei esine kaitstavaid looduse üksikobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku, Natura 2000 hoiualasid ega looduskaitsealasid.

Lähim bussipeatus asub Aardla tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Lähtudes sellest, et planeeritud alajaama jaoks ei ole vaja olemasoleva suurusega krunti on planeeringuga tehtud ettepanek jagada krunt kaheks. Krundi pos 1, pindala 1129 m², kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (vt joonis 5).

Krundi pos 2, pindalaga 1636 m², kasutamise sihtotstarbeks on määratud lähtudes Tartu linna üldplaneeringust tootmishoone maa ja/või laohoone maa (vt joonis 5).

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud tuleohutuskujadega. Krundi pos 1 hoonestusala vähim kaugus krundipiirist on 4 m. Kaugus krundil pos 2 olemasolevast hoonest on 8 m.

Krundi pos 1 hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4.

Krundil pos 2 säilib olemasolev hoone, täiendavat hoonestusala ei ole planeeritud.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Tähe, Aardla ja Ropka tee ristmike lähistel. Detailplaneeringuga ei muudeta tänavate liikluskorraldust.

Krundi pos 1 sõidukite juurdepääs on planeeritud Ropka teelt, krundi pos 2 juurdepääs Tähe tänavalt. Mõlemad juurdepääsuteed on planeeritud kõnniteed katkestamata. Väljasõit kruntidelt on lubatud ainult parempöördega (vt joonis nr 4).

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on hoonete lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimismatiiv toodud tabelis nr 2. Standardis puudub parkimismatiiv alajaama (pos 1) jaoks, seega on arvestatud tööstusettevõtte ja lao parkimismatiiviga äärelinnas. Kruntidele pos 1 ja pos 2 planeeritud parkla ja juurdepääsutee katteks on soovitatud kasutada asfaltkatet või killustikku. Juurdepääsutee ja parkla lahendus täpsustatakse vastava projektiga.

Põhijoonisel on toodud võimalikud lumevallitamise alad (vt joonis nr 4).

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

| <i>Pos nr</i> | <i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i> | <i>Suletud bruopind, m²</i> | <i>Parkimismatiiv</i> | <i>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</i> |
|---------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | 22246 – 6-35 kV alajaama ja jaotusseade | 140 | 1 / 150 | 0,9 / 2 |
| 2 | 12500 – tööstus- ja laohooned | 248 | 1 / 150 | 1,7 / 5 |

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

Peale elektripaigaldiste demonteerimist, tuleb krundi pind planeerida tasaseks ning haljastada. Põhijoonisel on toodud madalhaljastuse võimalik paiknemine (vt joonis 4).

Ropkamõisa tn 7 krundi piiril asuv krohvitud kivimüür säilitatakse. Krundi pos 1 piirile ei ole piiret planeeritud. Krundi pos 2 piirile on lubatud kuni 2 m kõrgune metallvarb või metallvõrkaed, asukoht on lubatud krundipiirile.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Krundi pos 1 ja pos 2 hoonete vaheline kaugus on planeeritud minimaalselt 8 m. Lähim naaberhoone väljaspoole planeeringuala asub planeeritud hoonestusalast ca 28,5 m kaugusel Ropkamõisa tn 7 krundil (vt joonis nr 4).

Krundi pos 1 hoone minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP1 ning krundi pos 2 hoonel TP3.

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.7.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendamisel on lähtutud Tartu Veevärk AS tehnilistest tingimustest detailplaneeringu koostamiseks, 05.06.2014 INF/515.

Krundile pos 1 ei ole veevarustus vajalik.

Krundi pos 2 kohal on olemas Aardla tn veetorustikust rajatud De 32 veeühendustoru, mis on lõpetatud krundipiiril maakraaniga.

Krundi pos 2 veevarustus on planeeritud valmis ehitatud veeühenduse kaudu. Vajadusel tuleb olemasoleva toru läbimõõtu suurendada (näha ette veetoru asendamine) (vt joonis 6)

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevee varustus on tagatud olemasolevate tuletõrjeveehüdrantide baasil, mis asuvad Tähe tänava ja Ropka tee ristmikul ning Tähe tn 104a krundi ees (vt joonis 3).

4.7.2. Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni lahendamisel on lähtutud Tartu Veevärk AS tehnilistest tingimustest detailplaneeringu koostamiseks, 05.06.2014 INF/515.

Krundile pos 1 ei ole reoveekanalisatsiooni vajalik.

Krundile pos 2 on planeeritud reoveekanaliseerimise ühendustorustik Aardla tn DN 1000 reoveekollektorist (vt joonis 6).

4.7.3. Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimine lahendamisel on lähtunud Tartu Veevärk AS tehnilistest tingimustest detailplaneeringu koostamiseks, 05.06.2014 INF/515 ning Aardla tn 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu sajuvee käitlemise ekspertarvamusest (Ühinenud Arhitektid OÜ, töö nr 75-14, 2014) (vt II köide).

Vastavalt ekspertarvamusele on otstarbekas sajuvee käitlemise seisukohalt olemasoleva hoone (pos 2) juures säilitada olemasolev olukord. Rekonstrueerida tuleks niiskuskaitseriba ja vertikaalplaneerimisega tagada sajuvete parem äravool. Planeeritud kõnniteed ehitada 2 % põikikaldega selliselt, et sajuveed valgusid haljasalale. Seega kanaliseerimisele kuuluvad planeeritud hoone (pos 1) ja planeeritud sõiduteede ala (pos 1 ja pos 2) sademeveed.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna territooriumile, kus sajuvee eesvooluks on Emajõgi.

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel ja lähiumbruses käesoleval ajal sademevee torustik puudub.

Vastavalt „Tartu linna Taga-Karlova ja Ropka linnaosade sademeveetorustike eelprojektile“ (AS K&H töö nr 1732VK07) jääb planeeringuala Ropka tee sademeveetorustiku valgualasse.

Ropka teele on lahkvoolne kanalisatsioon Turu ja Tähe tänava vahelisse lõiku projekteeritud (OÜ Lihtsad Linnamehed töö nr 2011-003 LL) ning Turu tänava poolt vaadatuna kuni Ropka tee 25 kinnistuni valmis ehitatud.

Planeeringuala sademevee kanaliseerimiseks tuleb varem projekteeritud lahkvoolne kanalisatsioon Ropka teele alates Ropka tee 25 kinnistust kuni Tähe 102A ühenduseni valmis ehitada ning sademeveetorustikku vajalikus ulatuses planeeringualani pikendada. Vastavalt OÜ Lihtsad Linnamehed tööle tuleb Ropka teele ehitada reoveetorusik ning olemasolev DN600 ühisvoolne kollektor jääb tööle sademeveetorustikuna (vt II köide lk 65-66, joonised AS-2 ja AS-3, Aardla tn 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu sajuvee käitlemise ekspertarvamus, Ühinenud Arhitektid OÜ, töö nr 75-14, 2014).

Kruntide pos 1 ja pos 2 sademevee kanaliseerimise eeltingimuseks on lahkvoolse kanalisatsiooni Ropka teele valmis ehitamine. Sademevee- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Seni kuni ei ole Ropka teele lahkvoolset kanalisatsiooni valmis ehitatud võib vastavalt ekspertarvamusele sademevett koguda maa-alustesse mahutitesse või immutada pinnasesse. Perspektiivselt tuleb tänavale välja ehitatud sademeveekanaliseerimisega ühineda.

Detailplaneeringuga on planeeritud sademeveed juhtida lokaalsetesse imbutitesse (vt joonis 6).

Maksimaalne planeeritud hoone (pos 1) ja sõiduteede alalt (pos 1 ja pos 2) kogutava ja imbsüsteemi juhitava sademete hulk oleks 40 m³/ööp. Planeeringus toodud imbutite

asukohad ja suurused on tinglikud. Imbutite suurus täpsustatakse projekteerimise käigus. Imbutid peavad paiknema hoonetest vähemalt 3 m kaugusel, naaberkrundi hoonest vähemalt 8 m.

Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende täitmise kontrollimise meetmed“ kohaselt peab imbuti olema 1,2 m ülalpool põhjavee taset.

Joonisel nr 4 on antud sõidutee planeeritavad absoluutkõrgused, mida võib projekteerimise käigus täpsustada. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

4.7.4. Elektrivarustus

Detailplaneeringuga kavandatud elektrivarustuse osa lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ poolt edastatud lähteülesandest Ropka JAJ detailplaneeringu koostamiseks, 20.10.2013.

Joonisel nr 4 on toodud likvideeritavad elektripaigaldised.

Krundile pos 1 planeeritud uues jaotusalajaama maapealse kaablikorrusega jaotusseadme hoones hakkavad paiknema (10)24 kV seadmed, telemehaanika, AC, DC keskused, akuseadmed, releeseadmed, omatrafod.

10 kV jaotlahoones hakkavad paiknema 24 kV isolatsiooniga kinnine komplektjaotusseade, kahe sektsiooniga. Omatrafod peavad paiknema hoones ja omama kumbki eraldi paigaldusteenindust.

Endisesse alajaama hoonesse (pos 2) suubuvad maakaabelliinid paigaldatakse ümber planeeritud elektripaigaldise ala ulatuses (vt joonis 6).

Krundi pos 1 ehitiste äikesekaitse lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Tartu linna elektrivõrgu perspektiivplaani kohaselt nähakse ette kolm uut 110 kV alajaama – Karlova 110/10 kV, Ihaste 110/10 kV JA Kvissentali 110/10 kV (vt II köide lk 12).

Peale Tööstuse alajaama laiendamist ja Ropka jaotusalajaama ehitust nähakse ette linnaruumist 35 kV liini kaotamine lõigul Ülejõe – Ropka alajaam ja Ropka – Tartu alajaam. Perspektiivplaani kohaselt nähakse ette uus 110 kV kõrgepingeliin Tööstuse ja Karlova alajaama vahele ja Karlova ja Emajõe alajaama vahele (vt II köide lk 67). Uue 110 kV trassi valikul kasutatakse võimalusel ära olemasolevat 35 kV liini trassi.

Ropka alajaama (pos 1) ja Tööstuse alajaama (Tähe tn 114a) vahele Tähe tänava koridori kavandatud võimalikud kõrgepinge maakaabelliinid paigutatakse paralleelselt olemasolevate kõrgepinge maakaabelliinidega olemasoleva kaitsevööndi ulatuses. Nende asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

Krundi pos 2 elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni poolt edastatud tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 220767, väljastatud 27.05.2014.

Krundi pos 2 piirile on planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilbi elektrivarustuseks on planeeritud maakaabel teisel pool Aardla tänavat asuvast õhuliini nurgamastist ja Tähe 102A kinnistul asuvast jaotuskilbist (vt joonis 6).

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ettenähtud maakaabliga.

4.7.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 21935379, koostatud 07.11.2013.

Planeeritud on kaablikanaliseerimine Elioni kaablikanaliseerimisest krundi pos 1 planeeritud ning krundi pos 2 olemasoleva hooneni (vt joonis 6). Paigaldada alates võrgusõlmest THE/Tähe 104a/Tartu optiline 4-kiuline kaabel hoonetesse. Võimalik ka kõik vaskühenduste variandid samast võrgusõlmest.

Sisevõrk ehitada vastavalt valitud tehnoloogiale optika PON tehnoloogia või cat5/cat6, vaskühenduse puhul.

Liinirajatiste omandisuhete piiritlepunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritlepunkti olev liiniosa anda tasuta ja tähtajatult piiritlepunktiga Elioni hallata.

4.7.6. Soojavarustus

Krundi pos 2 soojavarustuse lahendamisel on lähtutud AS Tartu Keskatlamaja tehnilistest tingimustest nr 56/14, 28.05.2014. a.

Planeeritud soojatorustik on ühendatud krundi pos 2 piirneva Tähe tn DN80 soojatorustikuga (vt joonis 6). Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Krundile tehtavatele haruühendustele peatorustikult rajada sulgarmatuur.

Krundi pos 1 soojavarustus lahendatakse vajadusel elektriküttega.

Krundi pos 2 gaasivarustuse lahendamisel on lähtutud AS Gaasivõrgud tehnilistest lähteandmetest (Aardla tn 2, Tartu linn) detailplaneeringu koostamiseks, 28.05.2014. a nr PJ-455/14.

Krundi pos 2 hoone varustamine maagaasiga on planeeritud Tähe tn T109 kinnistul olemasolevast B-kategooria jaotustorustikust PE Ø110 (vt joonis 6).

4.7.7. Välisvalgustus

Tähe ja Aardla tänav ning Ropka tee on valgustatud.

Kruntide pos 1 ja pos 2 hoonetele paigaldada liikumisanduritega välisvalgustid.

4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus. Tabelis ei ole käsitletud alajaama suubuvad ja väljuvad maakaabelliine seetõttu, et detailplaneeringu koostamise käigus ei ole teada nende ulatus ega hulk.

Tabel 3. *Planeeritud tehnoorkude koondtabel*

| | <i>Planeeritav tehnoork krundil pos 1, m</i> | <i>Planeeritav tehnoork krundil pos 2, m</i> | <i>Planeeritav tehnoork tänav maa-alal</i> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Veetrass | - | 2 | - |
| Reoveekanaliseerimine | - | 2 | 22 |
| Sademeveekanaliseerimine | 85 | 10 | 14 |
| Madalpinge maakaabel (pos 2 elektrivarustus) | - | 3 | 187 |
| Sidekanaliseerimine | 14 | 38 | - |
| Soojatorustik | - | 2 | 12 |
| Gaasitrass | - | 2 | 4 |

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

Planeeritav tegevuse ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Planeeringuga ei kavandata krundile uusi funktsioone. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeerimise tulemusel ei mõjutata oluliselt sotsiaalset ja looduskeskkonda. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariiolekordade esinemise võimalusi.

Krundil asuvad õlimahutid likvideeritakse.

Sademevee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdur.

Krundil pos 1 ei teki jäätmeid. Krundile ei planeerita prügikonteinereid. Võimalikud jäätmed kogub krundi valdaja kokku ja käitleb vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või annab need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Krundil pos 2 tekkivate jäätmete kogumise korraldab krundi omanik. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinereid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

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

Planeeritav ala asub Ropkamõisa arheoloogilise miljööpiirkonna vahetus läheduses (vt joonis nr 3). Kaevetööd tegemise ajal tuleb tagada arheoloogiline järelevalve.

4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda sobilik.

Krundile pos 1 kavandatud hoone on planeeritud maksimaalselt kahekorruseline, millest üks korrus on kaablikorrus.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 4 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

Tabel 4. Servituudi vajadus

| <i>Teeniv kinnisasi</i> | <i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i> | <i>Servituudi sisu</i> |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| POS 2 | Olemasolevad ja ümberpaigutatavad keskpinge maakaabelliinid | Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks |
| | Planeeritud sidekanalisatsioon | |
| POS 1 | Planeeritud sademeveekanalisisatsioon | Õigus tehnovõrgu kasutamiseks |
| Tähe tn 102a | Planeeritud madalpinge maakaabelliin | Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks |
| Ropka tee 21 | Planeeritud madalpinge maakaabelliin | Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks |

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 Planeeringuala ja lähiümbrus on valgustatud.
- x Jaotlahoonesse (krunt pos 1) on kavandatud signalisatsioon ja jälgimisseadmed.
- x Parkimisalad on vahetult hoonete läheduses, mis tõstab kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- 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 süütamiste riski.

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Olemasoleva jaotlahoone (krunt pos 2) põhjaseinas asuvad kaks geodeetilist märki (vt joonis nr 2). Vastavalt Geodeetiliste punktide andmekogule on antud geodeetiliste punktide (SM0331, SM9376) kaitsevöönd 3 m.¹

Geodeetiliste märkide kaitsevööndis tegutsemisel tuleb järgida keskkonnaministri 28.06.2013. a määrust nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“.

4.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale avalikult kasutatava tee ja üldkasutatav haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kohustust ega vastavate kulude kandmist.

Krundile pos 1 planeeritud krundi pos 1 teenindava juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi pos 1 igakordsel omanikul.

Krundile pos 2 planeeritud krundi pos 2 teenindava juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi pos 2 igakordsel omanikul.

Krundi ehitusõiguse ja haljastuse realiseerib vastava krundi igakordne omanik.

Krundi pos 1 omanik rajab sademeveekanaliseerimise krundi pos 1 ulatuses ning jätab krundile pos 2 perspektiivse võimaluse sademeveekanaliseerimisega liitumiseks.

¹ <http://www.maaamet.ee/rr/geo/> (16.12.2013)

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

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

| Jrk nr | Kooskõlastav instants, krundi nimetus | Kooskõlastaja nimi ja amet | Kooskõlastuse kuupäev ja nr | Kooskõlastuse, koostöö asukoht | Märkused |
|--------|---------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Päästeameti Lõuna Päästkeskus | Pjotr Vorobjov, peainspektor | 15.10.2014 K-PV/2-2 | Lisad lk 77, viseeritud lk 7 | |
| 2 | Elion Ettevõtted AS | Aleks Kask | 13.10.2014 nr 23337530 | Lisad lk 72 | |
| 3 | AS Tartu Keskkatlamaja | Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener | 10.10.2014 | Lisad lk 75 | |
| 4 | AS Gaasivõrgud | Igor Orlov, hooldusjuht | 09.10.2014 nr 353 | Lisad lk 71 | |
| 5 | AS Tartu Veevärk | Peeter Pindma, arendusjuht | 08.10.2014 | Lisad lk 71 | |
| 6 | Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond | Eduard Okunev, tehnovõrkude spetsialist | 06.10.2014 nr 9455659934 | Lisad lk 70 | Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt |
| 7 | Elektrilevi OÜ | Margus Laanetu, võrgu üldplaneerija | 15.10.2014 | Lisad lk 73 | |
| 8 | Ropkamõisa tn 7 | Kahro Kaldma, KÜ Ropkamõisa 7 juhatuse liige | | Lisad lk 18 - 19 | Oleme saatnud kirju aadressile kahrok@hotmail.com (Kahro Kaldma) alates 17.01.2014, kuid peale ühe vastuse (01.02.2014), ei ole rohkem vastuseid saanud |
| 9 | Tähe tn 102a | Juhan Malleus, OÜ Maremaa juhatuse liige | 22.10.2014 | Lisad lk 78 | |

GRAAFILINE MATERJAL

1. Situatsiooniskeem M1:2000

2. Olemasolev olukord M1:500

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

4. Põhijoonis M1:500

5. Maakasutus ja kitsendused M1:500

6. Tehnovõrkude planeering M1:500

7. Illustreeriv joonis