

Töö nr: 023-2008

Tartu maakond
Tartu linn

NARVA MNT 78, 80, 82 JA STAADIONI 4
krundi detailplaneering

Esimene köide - planeering

Tellija ja planeeringu algataja: Rove Digital OÜ
Lai 6, 51005
Tartu

Detailplaneeringu koostaja: Liisi Ventsel, planeerija
Dorpat Projekt OÜ
Mõisapuiestee 2/1, Vahi küla
60534, Tartu vald
Tartu maakond

PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
1.1. Planeeritava ala krundi andmed planeeringu algatamisel.....	3
1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
1.3. Olemasolev geodeetiline alusplaan	3
1.4. Kirjavahetus.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.2. Krundi ehitusõigus.....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	11
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
4.7.1. Veevarustus.....	11
4.7.2. Olmekanaliseerimine.....	11
4.7.3. Sademeveekanaliseerimine.....	11
4.7.4. Elektrivarustus	11
4.7.5. Telekommunikatsioonivarustus	12
4.7.6. Soojavarustus	12
4.7.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel	12
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	12
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	12
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	12
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	13
4.13. Planeeringu elluviimine	13
5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	14

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu maakonnas Tartu linnas Ülejõe linnaosas Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni krundi, endise Veterinaariinstituudi hoonetekompleksi ning lõunakaares asuvat Sauna tn 5 parki. Planeeringuala suuruseks on ~ 6400 m².

Planeeringu eesmärk on määrata tingimused endise Veterinaariinstituudi hoonetekompleksi seisukorra parandamiseks, kaasajastamiseks ning kasutuselevõtuks ärikompleksina. Planeeringuga antakse lahendus maa-ala kruntideks jagamiseks, olemasolevate hoonete osaliseks lammutamiseks ja rekonstrueerimiseks. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastatuse, heakorra, juurdepääsu, parkimiskorralduse ning tehnovõrkudega varustatuse osas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 10.06.2008. a. nr 695 korraldusega kinnitatud lähteseisukohad ja algatatud keskkonnamõju strateegiline hindamine.

1.1. Planeeritava ala krundi andmed planeeringu algatamisel

Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 – omanik: Rove Digital OÜ (hetkel Tamme Arendus OÜ), pindala 5975m²; kat.nr: 79514:008:0011; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;

Sauna tn 5 – omanik: Eesti Vabariik, pindala 8144m²; kat.nr: 79514:008:0018; maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa.

1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 10.05.2001. a otsus nr 347 Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna jalgrattateede arenguskeem”;
- Tartu linna ehitusmäärus, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 05.02.2009 määruse nr 108 lisana;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määruse nr 27 lisa 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”;
- Muinsuskaitse eritingimused.

1.3. Olemasolev geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina kasutati OÜ WeW poolt (litsentsi nr. 103 MA 31.12.2009) 2007. a. juunis mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-139-08) täpsusastmega M 1:500.

1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kirjalikud koostöö-ja kooskõlastuslehed ametkondade ning eraisikutega on toodud planeeringu

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi ja selle lähiümbrust. Krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi suurus 5975m². Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 4. novembri 2004. a korraldusega nr 1852 kehtestatud Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneering.

Planeeringuala on laiendatud ruumilise tervikmiljöö planeerimise eesmärgil Sauna tn 5 pargialale (Meltsiveski park). Vastav nõusolek on antud Maa-ameti 10.11.2009 kirjaga nr 6.2-3/11603.

Planeeringualal asub endise Veterinaariainstituudi hoonetekompleks 5 hoonega. Hooned on olnud kasutusest väljas alates 1992. aastast. Hoonete üldine ehitustehniline seisukord ja krundi heakorrastus on halb. Hoonetevahelised alad on kaetud asfaltiga, pinnasega ning killustikuga.

Säilinud hoonetest märkimisväärseim on 1859.a. ehitatud õppehoone *Theatrum Zootomicum*, aadressiga Narva mnt 78. Tegu on 13,9m kõrguse soklikorrusega 3-korruselise kivihoonega. Hoone lääneküljel asub 2-korruseline puidust juurdeehitus (end. dissektsioonihooone), mis on hilisemalt krohvitud. Narva mnt 80 aadressil asub kaks hoonet: 1859.a ehitatud saelõikeornamentidega puithoone (end. nakkushaiguste tall) ning 1861.a. ehitatud kivist 1-korruseline hoone (end. bakterioloogiajaam). Staadioni 4 aadressil asub 1858.a. ehitatud on maakividest 1-korruseline endine õppesepikoda. Narva mnt 82 aadressil asub 1888.a. ehitatud ja 1970.a. kahekorruseliseks muudetud endine väikeloomade kliiniku hoone, millele lisandus 1914-1917.a. juurdeehitus- pikk ja kitsas 2-korruseline hoone (end. Zoohügieeni instituudi hoone). Kõik hooned on eterniidist viilkatusega.

Planeeringuala hooned kuuluvad Narva mnt kinnismälestiste ühisesse kaitsevööndisse. Riikliku kaitse all olevateks arhitektuurimälestisteks on tunnistatud Narva mnt 78 *Theatrum Zootomicum* (reg.nr 7071), Narva mnt 80 puithoone (reg.nr. 7072) ja Staadioni 4 õppesepikoda (reg.nr. 7073).

Krundi idaosas paikneb kelder, kus sageli esineb pinnavett. Sisehoovi haljasalal võib aimata endise loomade joogikaevu asukohta. Sauna tn äärsele haljasalale jääb põhjavee vaatluspuurkaev nr 417A. *Theatrum Zootomicum* ist lõunas asub Jaotusvõrk OÜ-le kuulub „Veterinaaria“ 10/0,4kV kioskalajaam.

Krundile on olemas juurdepääs Staadioni tänavalt Staadioni 4 hoone kõrvalt. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on juurdepääsuservituut planeeritud Narva mnt-lt läbi Narva mnt 84 krundi. Käesoleval hetkel on juurdepääs piiratud metallaiaga ja seda kasutavad Narva mnt 84 korteriomanikud. Lisaks on planeeringuala ja Narva mnt 84 krundi piirile rajatud plankaed. Kõigil planeeringualaga piirnevatel tänavatel on kõnniteed.

Planeeringualal puuduvad valdavalt piirded. Betoonpostidel raudaed on rajatud pargi ja Narva mnt 84 krundi piirile. Kuna hoonetekompleks ei ole kasutusel, hooned piiratud metall ja plankaedadega, et takistada vandalismi võimalusi ja säilitada võimalikult palju olemasolevat.

Planeeringualale ulatub põhjakaarest Meltsiveski veehaarde 50m sanitaarkaitsevöönd ning jääb veehaarde 200m sanitaarkaitsealasse (v.a. pargi lõunapoolne osa). Planeeringualasse jääb endise Meltsiveski tiigi ala.

Detailplaneeringualal on haljastatud Meltsiveski pargi ala, Sauna tn ja

Veterinaarikliiniku hoonestuse vaheline ala ning sisehoov. Sisehoovi haljastuses esineb üksik elupuu, põõsaste gruppe ning juhuslikku murupinda-kogu taimestik on inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud ning ümber kujundatud.

Meltsiveski park on osaliselt kõrghaljastatud juhuslikult paiknevate puudega, esineb ka murupinda. Korrapärasem haljastus paikneb pargi Narva mnt poolsemas osas, kus on kaks puude rida ning sõiduteed ja parki eraldav elupuuhekk. Parki läbib mitu korrapäratult kulgevat kõnniteed, mida hooldatakse ning on osaliselt valgustatud. Meltsiveski parki kasutatakse läbikäimiseks, kuna muud atraktsioonid (sh. pargipingid) puuduvad.

Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundil on olemas vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanaliseerimise-, side-, kaugkütte- ja elektriühendused. Paljud kanalisatsioonikaevud on lagunened ja prahti täis. Meltsiveski parki läbivad 10 ja 0,4kV maakaablid, tänavavalgustus, kanalisatsioonikollektor ning sademeveetoru.

Olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (leht 2).

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Tartu linna Ülejõe linnaosas Staadioni, Sauna, Ujula ja Vene tn (Narva mnt ühesuunaline pikendus) vahelisel alal, mis üldplaneeringu järgi jääb ülelinnalise tähtsusega äritänavaga (Narva mnt) lähedusse ja linna üldkeskuse äärealale. Ülejõe linnaosa areng on pikalt seisnud, mistõttu ei ole välja kujunenud linnaosa tõmbekeskust. Lähipiirkonnas teenindab elanikke Ülejõe Konsum ning Raatuse Ärikeskus.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud segahoonestusala, Sauna tn 5 pargile üldkasutatava haljasala juhtfunktsioon.

Staadioni, Sauna ja Ujula tn on kahe- ja kaherealise liikluskorraldusega. Vene tn on ühesuunaline ja kaherealine Narva mnt pikendus suunaga Vabadussillale. Vene tn ja Narva mnt vahel paikneb ringristmik. Tegu on üsna suure liiklussagedusega ja olulise sõlmpunktiga Ülejõe, Raadi-Kruusamäe, Kesklinna ja Tähtvere linnaosade vahel. Mõõda ümbritsevaid tänavaid pääseb nii Kroonuaia kui ka Vabadussillale.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Ujula tänaval Konsumi ees ning Narva mnt-l ringtee ääres. Suuremad avalikud parklad asuvad Konsumi kaupluse ning TÜ Spordihoone esisel alal.

Planeeringuala asub kruntide ja hoonestuse struktuuri ning maakasutuse sihtotstarbe järgi üleminekuvööndis. Planeeringualast idakaarde jäävad tiheda krundistruktuuriga ja kindlate ehitusjoontega 2-3-korruselised väike- ja korruselamud. Lõuna- ja läänekaarde jäävad krundid on avarad ja valdavalt avaliku kasutusega: Emajõe kallas, Vabadussild, Kroonuaia sild, Konsumi ümbrus, TÜ Spordihoone ja staadion.

Kontaktvööndis paiknevatest riikliku kaitse all olevateks arhitektuurimälestisteks on endise Veterinaariainstituudi värav (reg. nr 7070), puitlamu Narva mnt 86 (reg. nr 7068), elamu Narva mnt 88 (reg. nr 7069) ja puitlamu Narva mnt 107 (reg. nr 7062).

Eeltoodut arvestades on sobilik Veterinaariainstituudi hoonete kasutuselevõtt ja

rekonstrueerimine, tekitades piirkonnas koos Meltsiveski pargiga linnaruumis selgelt äratuntava ja atraktiivse ärilise kasutusotstarbega hoonetekompleksi, väärtustades ajalugu kaasaegses võtmes.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krunt on jagatud 4-ks ärimaaks. Sauna tn 5 krundi piirid ja sihtotstarve säilib. Krundi planeeringueelne ja planeeringujärgne maakasutuse tabel on toodud kaardil planeeritud maakasutus ja kitsendused (leht 5).

Planeeringu krundipiiride moodustamisel on arvestatud olemasoleva hoonestusega, planeerides krundi piirid loogiliselt tekkivate hoonetegruppide vahele.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Planeeringueelne</i>			<i>Planeeringujärgne</i>			
<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Pindala (m²)</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala (m²)</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Avalik kasutus</i>
Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4	5975	ärimaa	Pos 1	510	ärimaa	-
			Pos 2	1293	ärimaa	-
			Pos 3	2252	ärimaa	-
			Pos 4	1918	ärimaa	-
Sauna tn 5	8144	üldkasutatav maa	Pos 5	8144	üldkasutatav maa	✓

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ning Sauna tn 5 parki väikehoone ehitamiseks. Planeeringuala hoonetekompleks on kavandatud äri, kunsti- ja kultuurikeskuseks.

Planeeringuala ehitusõiguse määramisel on võetud aluseks Marksi Projekt OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimused (töö nr. T-67-02, 2008).

Pos 1, Staadioni 4 õppesepikoda on planeeritud taastada esialgse projekti kohaselt. Välisgabariidid säilivad, kuid planeeritud on taastada hoovipoolsed aknad ning viia sissepääs Narva mnt 82 hoonepoolsele küljele. Õppesepikoja ruumid on 4,3m kõrgused. Sellest tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku kaaluda lae toomist madalamale ja katusekorruse väljaehitamist.

Pos 2, Narva mnt 82 on valdavalt ~6m laiune ja väljavenitatud põhiplaaniga hoone. Hoone otstarbekama ja parema kasutamise eesmärgil on juurdeehitused kavandatud nii ida- kui ka lääneküljele. Juurdeehitused on planeeritud lahendada konsoolidena osaliselt alates esimesest korrusest ja valdavalt teise korruse tasandil, ehitusaluse pindalaga 75m². Idapoolne juurdeehitus on planeeritud ~3,4m laiusena, et tekiks ühte ehitusjoon hoone lõunapoolsema osaga. Läänepoolsem (hoovi poolne) konsoolne juurdeehitus

on planeeritud ~2m laiusena. Põhijoonisel (leht 4) on näidatud ligikaudne hoone osa, mis kuulub lammutamisele ning olemasolevatel vundamentidel uuesti üles ehitamisele.

Pos 3, Narva mnt 78 *Theatrum Zootomicum* ja dissektsioonihoone vahelise alale on planeeritud 150m² ehitusaluse pindalaga juurdeehitus, mis kavandatud hooneid ühendavaks aatriumiks. Juurdeehitus tuleb lahendada olemasolevate vundamentide baasil. Uusi vundamente rajada ei ole lubatud. Juurdeehitus on planeeritud dissektsioonihoone kõrgusega.

Pos 4, Narva mnt 80 puithoone on planeeritud säilitada ja taastada esialgsel kujul. Planeeritud on likvideerida Sauna tn poolsel küljel asuv hilisem juurdeehitus, mida ei ole hoone esialgses projektis ette nähtud.

Narva mnt 80 kivihoone (end. bakterioloogiajaam) on planeeritud säilitada. Likvideerida ja ümber ehitada on kavandatud hoone hoovipoolne 20.saj II pooles ehitatud juurdeehitus.

Kõigi hooned peavad rekonstrueerimise tulemusel säilitama kompleksi ajaloolist miljööd. Täpsemad lahendused leitakse ehitusprojektiga. Kõik ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tartu linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega.

Ehitusõigus on kajastatud tabelis 2.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m ²)	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Maksimaalne hoonestusala pindala	Hoonete suurim lubatud korruste arv	Hoonete tulepüsisivuklass
Pos 1	510	Ä	1	175m ²	1	TP1
Pos 2	1293	Ä	2	620m ²	2	TP1
Pos 3	2252	Ä	2	720 m ²	3	TP1
Pos 4	1918	Ä	3 (sh. prügimaja)	320m ²	1	TP1
Pos 5	8144	Üm	1	50m ²	1	TP3

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhijoonisel (kaart 4) on tähistatud lammutatavad ja juurdeehituste võimalikud hoonestusala. Pos 2 juurdeehitus on Narva mnt 84 krundi piirist planeeritud ~1m kaugusele. Pos 5 krundile on planeeritud ~40m² suurune hoonestusala välikohviku vms. ehitamise võimalus. Põhijoonisel näidatud hoonestusala on tinglik, täpsem asukoht ning hoonestusala kuju tuleb leida eraldi projektiga.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga säilitatakse hoonetekompleksile juurdepääs Staadioni tänavalt ning juurdepääsuservituudi võimalus läbi Narva mnt 84 kinnistu. Staadioni tn juurdepääs on planeeritud 6m laiusena. Lubatud on vasak- ja parempöörded. Täiendava vajaduse korral, krundisisesete ummikute vältimiseks õhtustel tipp-tundidel, kaaluda juurdepääsu projekteerimist kolmerealiseks, tagades väljasõitjatele kaks sõidurida (vasak- ja parempöörde jaoks). Krundisisesed sõiduteed tuleb katta miljöösse sobiva kivisillutisega (nt. Kehra klassik, Kehra vanalinna jne). Põhjavee kaitse tagamiseks ja reostuse vältimiseks tuleb kivisillutiste all kasutada vastavaid materjale (geomembraan, bentoniitmatt jne).

Hoonetekompleksi kasutuselevõtt ei too hinnanguliselt kaasa täiendavaid ummikuid linna tänavatel (Staadioni ja Narva mnt/ Vene tn-l), kuna hoonete kasutusotstarvet arvestades hakatakse sissesõite sooritama hommikuti alates kella 9-st, mil hommikune tipp-tund on möödas. Õhtused väljasõidud planeeringualalt võivad ühtida õhtuste tipptundidega, mis mõjutab pigem hoonetekompleksi sisest liiklust.

Hoonetekompleksi sisese liikluse hajutamise eesmärgil on uus juurdepääs planeeritud Vene tn-lt läbi Meltsiveski pargi, ~13m kaugusel Narva mnt 84 juurdepääsust. Uus juurdepääs on kivisillutisega, 6m laiune ja ~60m pikkune, kahesuunalise liikluskorraldusega. Lubatud on ainult parempöörded.

Jalakäijatele on hoonetekompleksile juurdepääs planeeritud Staadioni tn-lt, Sauna tn-lt (kivisillutisena), Meltsiveski pargist ning paralleelselt uue juurdepääsuteega.

Pos 1-4 nõuetekohase parkimise tagamine on raskendatud. Planeeringuala Sauna tn poolsele haljasalale on keelatud rajada parkimiskohti, kuna tegu on endise Meltsiveski tiigi alaga ning on täiendavaks reostusohuks Meltsiveski veehaardele.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt vastavalt EVS 483:2003 parkimisnormatiivile, arvestades hoone võimalikku kasutusotstarvet ning täiendavaid parkimisvõimalusi lähipiirkonna avalikes parklates. Kruntidesisene parkimine on lahendatud servituutidega. Kuna kompleks asub kesklinnale lähedal, on olemas hea ühistranspordiühendus ning luuakse jalakäijatele mugavad juurdepääsuvõimalused eeldatakse, et kompleksi külastatakse valdavalt jalgsi, jalgrattaga.

Kompleksi sisehoovi on soovitatav rajada jalgrattaparkla.

Arvestades planeeringualas kehtivate piirangutega (Meltsiveski tiik), ajaloolise miljöö säilitamise ning haljastuse planeerimisega, mahub krundile maksimaalselt 34 parkimiskohta, mille asukohad on näidatud põhijoonisel (leht 4). Parkimisarvutuse järgi tuleb parkimiskohad leida vähemalt 36-le sõiduautole. Alternatiivina on võimalik parkimist lahendada lähipiirkonnas asuvates parklates ning Staadioni tänaval.

Tabel 3. Parkimisarvutus.

<i>Aadress</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Korruselisus</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m²</i>	<i>Parkimisnormatiiv vahevööndis, pk/suletud brutopinna m² kohta</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
Pos 1	100% Ä	1	175	1/160	2
Pos 2	100% Ä	2	1250	50% 1/160 50% 1/80	12
Pos 3	100% Ä	3	1800	50% 1/160 50% 1/80	18
Pos 4	100% Ä	1	300	1/160	4
KOKKU					36

* Arvutuskäik: $175 \cdot 1/160 = 2$

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi haljastus on planeeritud maksimaalselt säilitada ja korrastada. Sauna tn äärne haljasala jääb endise Meltsiveski tiigi alale ning kuulub säilitamisele. Hoovisisene haljasala tuleb taastada, koostades selleks eraldi haljastusprojekt, mis arvestaks hoonetekompleksi ajaloolise tervikmiljöö säilitamisega. Kuna hoonetekompleksi vahelisel alal ei ole ruumi puude jaoks, on soovitatav kasutada konteinerhaljastust.

Pos 5 Meltsiveski pargi kujundamisel on detailplaneeringuga antud kõnniteede, erinevate atraksioonide ja väikevormide põhimõtteline lahendus. Kõnniteede võrgustiku planeerimisel on arvestatud väljakujunenud jalakäijate liikumissuundadega. Detailplaneeringuga on antud võimalus lastele mänguväljaku, talvise uisuväljaku, välikohviku ja puhkekohtade rajamiseks. Laste mänguväljaku rajamisel tuleb tagada turvalisus ning eralda see liiklusest sobilike piiretega (sh. hekk). Kõnniteed on planeeritud valgustada. Pargi täpsem kujundus tuleb leida eraldi haljastusprojektiga.

Hoonetekompleksi atraktiivsuse tõstmise ja linnamaastiku ilmestamise eesmärgil on planeeritud vaadete avamine endise Veterinaariakliiniku hoonetele. Vaadete avamiseks põhitänavatelt (kesklinnast ja Kroonuaia sillalt tülles) tuleb likvideerida Meltsiveski pargis kasvavaid puid ning pöösaid.

Planeeringualale on jäätmete kogumiseks ette nähtud prügimaja, mille suurus ja prügikonteinerite arv selgub hilisema projekteerimise käigus. Prügimaja asukoht on planeeritud pos 4 parkla äärde, kus see kõige mõjutab kõige vähem ajaloolist terviklikkust. Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Planeeringuala ei ole planeeritud piirata, vaid tagada kompleksi avatus. Krundi piiride selguse tagamiseks, kuid säilitades ajaloolise hooviruumi terviklikkust naaberkruntide vahel, on soovitatav krundi piirid tähistada maapinnal erivärvilise kivisillutisega (pos 3 ja Narva mnt 84) või väikevormidega. Pos 2 ja Narva mnt 86 ja 84 hoovipoolne piir on planeeritud tähistada maapinnast kõrgema

astanguga, mis katta sillutise või muruga. Juhuslike käimisteede tekkimise vältimiseks on piire planeeritud Staadioni tn äärde pos 1 ja 2 hoonete vahele. Kuna Narva mnt 84 ja pargi vahele on rajatud betoonpostidel piire, on terviklikkuse tagamiseks sobilik seda jätkata mööda krundi piiri kuni alajaamani.

Pos 1-4 maapinn on languga lõunasuunas. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on keskmiselt 35,0-38,0m. Maapinna kõrgusarvud täpsustatakse parkla ja sademevee kanalisatsioonitorustiku projekteerimise käigus.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, mis sätestab minimaalseks hoonetevaheliseks kujaks 8 m. Kuna tegu on olemasolevate hoonetega, siis ei ole nõuetekohane kuja tagatud pos 1 ja pos 2 ning pos 4 asuvate hoonete vahel. Hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP1 (v.a. pos 4 puithoone).

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud tehnovõrkude kaardil (leht 6). Hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

4.7.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 12.02.2010.a tehnilistele tingimustele nr INF/123. Igale krundile on planeeritud iseseisev veeühendus Staadioni või Vene tn De225 veemagistraalist.

4.7.2. Olmekanalisatsioon

Planeeringuala olmekanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 12.02.2010.a tehnilistele tingimustele nr INF/123. Kruntide reoveed on planeeritud juhtida Staadioni tn DN250 torustikku ja Sauna tn 5 pargiala läbivasse DN500 kollektorisse.

4.7.3. Sademeveekanalisatsioon

Planeeringuala sademeveekanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 12.02.2010.a tehnilistele tingimustele nr INF/123. Planeeringuala sademevee eesvooluks on planeeritud vene tn Dn630 sademeveekollektor.

Parklalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanaliseerimist puhastada õlipüüduriga.

4.7.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr 172923, 26.01.2010. Planeeringuala hoonete elektrivarustus on ette nähtud „Veterinaaria“ 10/0,4kV kioskalajaama juures asuvatest liitumispunktidest.

Hoonetekompleksi vaheline ja pargi valgustus lahendataks eraldi projektiga.

4.7.5. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud lähtuvalt AS Elion Ettevõtte tehnilistest tingimustest nr 14923925, 02.02.2010. Olemasolevad sidetorud säilitatakse. Igale hoonele on planeeritud eraldi sisestus Narva mnt ja Staadioni tn sidekanalisatsioonist.

4.7.6. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr 02/10, 27.01.2010.

4.7.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude kaardil (leht 6). Uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud liitumispunktist kuni hoone sisestuskohani. Planeeritud tehnovõrkude rajamise täpne ulatus pannakse paika tehnovõrkude projekteerimise käigus.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Planeeringualale ulatub Meltsiveski veehaarde 50m ja 200m sanitaarkaitsevöönd ning endise Meltsiveski tiigi ala.

Parklast ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määrusele nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord¹” kehtestatud nõuetele. Parklast tulev sademevesi tuleb enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist puhastada õlipüüduriga.

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoone arhitektuurne lahendus peab olema heatasemeline, kasutades kvaliteetseid ja esinduslikke ehitusmaterjale.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 3). Servituutide vajadus on kajastatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (leht 5).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1-5, Narva mnt 84	Juurdepääsu servituut	Pos 1-4	Juurdepääsuservituut annab õiguse sõita, käia ja teenindada läbi teeniva kinnisasja.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti standard EVS 809-1:2002 alusel. Kuritegevuse riske vähendavad:

- korrashoid, sh üldmaa korrashoid;
- parklate, pargi ja hoone ümbruse valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (s.h. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- nn. tagumiste ligipääsude vältimine;
- konkreetselt ja selgelt eristuvad juurdepääsud.

4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Meltsiveski veehaarde 50m ja 200m sanitaarkaitsevööndid, mida reguleerib veeseadus ja Meltsiveski veehaarde kaitsekava.

4.13. Planeeringu elluviimine

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele. Ehitusloa väljastamise eelduseks on kõigi vajalike tehnovõrkude rajamine hoonestuse väljaehitamise samas etapis. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega.

Krundile ja väljaspool krundi asuvale planeeringualale kavandatud juurdepääsu-, kergliiklusteede, parkla, ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on eelnimetatud rajatiste projekti olemasolu ning hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on kogu planeeringualal kavandatud juurdepääsu-, kergliiklusteede, parkla ja haljastuse rajamise lõpetamine. Vastava nõude tagamiseks tuleb enne hoonele ehitusloa väljastamist vormistada linna ja krundi igakordse omaniku vahel kirjalik kokkulepe.