



**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 126-13

**TARTU LINN**

**TÄHTVERE TN 33//35//37 JA TÄHTVERE TN 39  
KRUNTIDE DETAILPLANEERING**

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Famila OÜ

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2015

## 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.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	9
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	9
4.7.1. Veevarustus.....	9
4.7.2. Reovee kanalisatsioon.....	9
4.7.3. Sademeveekanaliseerimine.....	10
4.7.4. Elektrivarustus.....	10
4.7.5. Sidevarustus.....	10
4.7.6. Soojavarustus.....	11
4.7.7. Välisvalgustus.....	11
4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel.....	11
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	12
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.....	12
4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade 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.....	13

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	14
4.16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	15
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	16
GRAAFILINE MATERJAL.....	20
1. Situatsiooniskeem M1:4000.....	21
2. Olemasolev olukord M1:500.....	22
3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000. .	23
4. Põhijoonis M1:500.....	24
5. Maakasutus ja kitsendused M1:500.....	25
6. Tehnovõrgud M1:500.....	26
7. Illustreeriv joonis.....	27

## ***1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk***

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Famila OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntidele täiendava ehitusõiguse määramiseks.

### Lähtedokumendid

- Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 30.06.2011. a otsus nr 242.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 30.07.2013 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-448).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartus, Tähtvere 33//35//37 ja Tähtvere 39 kruntide detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr ET 144/13)
- Eksperthinnang Tartus, Tähtvere tn 35 üksikelamu konstruktsioonide kohta (Remonteks OÜ, Ivan Petšnikovski, ehitusinsener)
- Tartu linna üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125)
- Teemaplaneering „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“ (Tartu Linnavolikogu 18.09.2014. a otsus nr 110)

## ***2. Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeritav ala hõlmab Tähtvere tn 33//35//37 (79513:009:0032), Tähtvere tn 39 (79513:009:0017) ja Tähtvere tänav T39 (79513:009:0042) krunte.

Planeeritaval alal Tähtvere tänav ääres asub ehitismälestis – puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19. saj I p (reg nr 7059). Kultuurimälestise kaitsevöönd on 50 meetrit mälestise väliskontuurist arvates. Vastavalt kultuurimälestiste registrile on hoone 19. sajandist pärinev ristkülikukujulise põhiplaaniga väike ühekorruline puitelamu, mille küljel asub laudadest juurdeehitis (kuur). Hoonel on viilkatus ja maakivisokkel, mis hooviküljel moodustab soklikorruse. Fassaadi katab profileeritud voodrilaud, akendel puitpiirded. Hoonel on puidust profileeritud räästakarniis, mis klassitsismile iseloomuliku lõpuvormistusega ulatub külgfassaadile. Samasugune karniis on ka mõlemal otsaviilul. Katuse harjal asub punasest tellisest karniisiga korstnapits.

Tähtvere tn 33 hoone asub Tähtvere tänava ääres. Tähtvere tn 33 hoone on kahekorruline viilkatusega korterelamu, mille välisviimistlusmaterjaliks on laudis, ning katusekatte materjaliks eterniit.

Tähtvere tn 35 hoone asub Tähtvere tn 33//35//37 krundi hoovis, tänavaäärse korterelamu (Tähtvere tn 33) taga. Tegemist on ühe korruselise viilkatusega hoonega, mille välisviimistlusmaterjaliks on laudis ning katusekatte materjaliks eterniit. Vastavalt eksperthinnagule on elamu konstruktsioonid renoveerimiseks kõlbatud (vt II köide lisa 5).

Tähtvere tn 37 hoone on lammutatud. Hoone on lammutatud vastavalt Minnoli OÜ poolt on koostatud Tähtvere 37 üksikelamu lammutusprojektile (töö nr AB-92-12/L), mis sisaldas ka eksperhinnangut. Hoone lammutamiseks on väljastatud kirjalik nõusolek väikeehitise lammutamiseks nr 1918/12 20.07.2012.

Tähtvere tn 33//35//37 krundil asub 6-boksiline puukuur silikaadist tulemüüriaga.

Planeeritav ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 34,58 – 40,85. Maapind on kõrgem Tähtvere tänava äärses osas ning langeb Emajõe suunas.

Planeeritaval alal kasvavad lehtpuud (kased, saared, õunapuud, vahtrad). Osaliselt piiritlevad planeeringuala naaberkruntide metallvõrkpiirded (vt joonis 2).

Tähtvere tänaval mõlemal pool sõiduteed asuvad kõnniteed.

Tähtvere tänaval asuvad vee ja kanalisatsioonitrassid, kõrge- ning madalpingekaablid, tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paiknevate kruntide kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

<i>Address/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Ehitste alune pindala, m<sup>2</sup> (geaaluse andmetel)</i>
Tähtvere tn 33//35//37	2983	Elamumaa	249,7
Tähtvere tn 39	3123	Elamumaa	83,1
Tähtvere tänav T39	506	Transpordimaa	-

### ***3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

Planeeritav ala asub Tartus Supilinna miljööväärtusega hoonestusallas (vt joonis 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamutemaa (vt joonis 3). Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Supilinna miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada 19. sajandil kujunenud Supilinna miljööolise omapära, säilinud algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajaloolise väärtusega tänavakatete, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine.

Supilinna puhul on tegemist põhiliselt elamupiirkonnaga, kus asuvad mõned äri- ja teenindustevõtted. Piirkonnas domineerib kahekorruseline hoonestus, kuid esineb ka kolme korruselisi hooneid (2 põhikorrust + katusekorrus). Põhiliseks hoonestuse välisviimistluse materjaliks on horisontaalne puitlaudis. Tähtvere tänaval esineb ka krohvitud hooneid. Katusetüüpidest domineerib viilkatuse, katusekalded jäävad vahemikku 30 – 45°. Tähtvere tänaval esineb ka mansardkatusega hooneid.

Supilinnale on iseloomulik, et hooned paiknevad tänavajoonel fassaadiga tänavapoolse ning abihooned asuvad krundi sisemuses. Iseloomulikud on pikliku kujuga krundid, kus tänavapoolne krundi piir on lühem, kui tänavaga risti olev krundipiir. Kvartalite siseselt ulatuvad krundid hoonetest suhteliselt kaugele ja leiavad vähemaktiivset kasutust (vt joonis 3).

Piirkonnale on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril. Tähtvere tänaval on valdavaks puitlipp- ja plankaiad.

Lähimad bussipeatused nimetusega „Hurda“ asuvad Kreutzwaldi ja Jakobi tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 3.

## ***4. Planeeringu lahendus***

### ***4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine***

Planeeringuga on ettenähtud Tähtvere tänav T39 krundi liitmine Tähtvere tn 33//35//37 krundiga, moodustades krundi pos 1 (vt joonis 4).

### ***4.2. Krundi ehitusõigus***

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel 4.

Rõdude pindala ei ole arvestatud suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse.

Planeeritud hoonete suurima lubatud absoluutkõrguse võrdlus olemasolevate hoonetega on toodud joonisel 4.

### ***4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine***

Planeeritud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud põhimõttest, et olemasolevate ja planeeritud hoonete vahelisele alale jääks parkimine, olemasolev säilitatav haljastus, prügikonteinerid ning oleks tagatud planeeritud hoonete tuleohutuskujad. Rõdud ei tohi ulatuda üle hoonestusala.

Kruntide hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel 4.

#### 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahendus ei muuda Tähtvere tänava liikluskorraldust. Planeeritud sõidukite juurdepääs krundile peab toimuma üle kõnnitee. Juurdepääsu rajamisel üle kõnnitee tuleb nimetatud asukohas asendada kõnnitee konstruktsioon sõidutee konstruktsiooniga.

Juurdepääs planeeringualale toimub Tähtvere tänavalt. Olemasoleva hoonestuse paiknemise tõttu on krundi pos 1 sõidukite juurdepääs parklasse planeeritud läbi krundi pos 2 (vt joonis 4). Planeeringualalt on planeeritud juurdepääsu võimalus ka Tähtvere tn 29 krundile. Juurdepääsuteele on määratud servituudi seadmise vajadus (vt joonis 5).

Väljasõidu Tähtvere tänava poolses otsas peab 5 m ulatuses olema tee pikikalle vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ vahemikus 2,5 – 4 %, parkimiskohtade ulatuses on suurim lubatud pikikalle 5 %. Muudel teosadel on suurim lubatud pikikalle 10 %.

Joonisel 4 lõikel A-A ning joonisel 6 on antud orienteeruvad krundi sissesõidutee planeeritud absoluutkõrgused. Vertikaalplaneeringut täpsustatakse projekteerimise käigus.

Mõlema krundi parkimine on lahendatud vastava krundi siseselt. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist parkimise vahevööndiga. Vastavalt lähteseisukohtadele on ettenähtud vähemalt 1,5 parkimiskohta ühe korteri või elamu kohta. Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 ning paigutus joonisel 4.

**Tabel 2. Parkimiskohtade arv**

<i>Pos nr</i>	<i>Hoone positsiooni nr (hoone nr)</i>	<i>Põhihoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne lubatud korterite arv</i>	<i>Parkimisnormatiiv (EVS 843:2003) parkimiskohta korteri kohta</i>	<i>Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv (vastavalt lähteseisukohtadele)</i>
1	Hoone 1 (33)	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4	0,7	2,8/6
	Hoone 2	11101 – üksikelamu, 11212 – kahe korteriga elamu, 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4	0,9	3,6/6
2	Hoone 3 (39)	11101 - üksikelamu	1	1	1/2
	Hoone 4	11101 – üksikelamu, 11212 – kahe korteriga elamu, 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4	0,9	3,6/6
				<b>Kokku:</b>	<b>11/20</b>

Parkla ja krundisisese tee paiknemine ning katend tuleb täpsustada vastava projektiga. Teede ja platside projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada Alus-Geoloogia OÜ tööga „Tähtvere 33/35/37 ja 39 kruntide ehitus- ning hüdrogeoloogiline ülevaade“ (töö nr 1416) (vt II köide lisa 22).

Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade paiknemise asukoht õues on toodud põhijoonisel. Jalgrataste parkimiskohad võib lahendada ka varjualusega. Hoonete projekteerimisel tuleb kavandada ka hoone sees mugavas asukohas panipaigad ratastele, lapsevankritele jms. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 3.

**Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus**

<i>Pos nr</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus</i> <i>1 pk/suletud brutopinna m2 kohta</i>	<i>Orienteeruv suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
1	Korruselamu	1 pk / 100	310	3,1	3
			390	3,9	4
2	Korruselamu	1 pk / 100	390	3,9	4
	Üksikelamu	-	-	-	1
		<b>Kokku:</b>	<b>1090</b>	<b>10,9</b>	<b>12</b>

#### **4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Põhijoonisel on toodud olemasolev, likvideeritav ja planeeritud kõrghaljastus.

Täiendavat uushaljastust võib istutada planeeringu põhijoonisel (joonis 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljööga ja haljastuse struktuuriga. Supilinnale omased puuliigid on näiteks remmelgas, pihlakas, pappel.

Kruntide haljastuse osakaal peab olema vähemalt 2/3 krundi pindalast (ca 67 %). Planeeringuala haljastuse osakaal on 70 %. Haljasala kogupindalast vähemalt 20 % peab olema kõrghaljastatud.

Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas. Säilitatavatele puudele tellida arboristi poolt teostatav hooldusloikus.

Hoonete lähedusse krundile pos 2 on planeeritud ühine mänguväljak (vt joonis 4). Kruntide sügavusse näha ette ühine haljasala, millest lähtuvalt kruntide pos 1 ja pos 2 vahelisele krundipiirile ei ole lubatud piirdeaeda rajada.

Planeeritava ala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine ja sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine ning piirete ja värvavate rajamine (nende kõrgused ja materjalid) on ette nähtud lahendada vastava projektiga.



Lähtudes sisseõidutee pikikalle planeerimisest vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, tuleb kujuneva maapinna kõrguste vahe ühtlustamiseks krundi pos 1 ja Tähtvere tn 45 krundipiirile osaliselt rajada tugimüür (vt joonis 4). Tugimüüri kõrgus, pikkus ja paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

#### ***4.6. Ehitistevahelised kujud***

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuks 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.

Kui hoonete vaheline kaugus jääb vahemikku 4-8 m, peab hoone sein vastama tuletõkkeseina EI-30 nõuetele.

1-2 korruseliste hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3, 3-korruseliste hoonetel TP2.

Planeeritud hoonestusalad on planeeritud olemasolevatest hoonetest ja teineteisest vähemalt 8 meetri kaugusele.

Põhijoonisel on toodud olemasolevate hoonete kohta varem koostatud projektidega määratud tuletõkkeseina EI-30 rajamise kohustus. Lisaks on määratud tuletõkkeseina EI-30 rajamise kohustus krundil pos 1 asuvale olemasolevale abihoonetele (vt joonis 4).

#### ***4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad***

##### **4.7.1. Veevarustus**

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 08.10.2014 INF/927.

Samal krundil asuvad hooned on planeeritud varustada veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Veemõõdusõlm peab asuma tänava ääres asuvas hoonetes. Krundil asuva teise hoone jaoks on planeeritud hoonetevaheline torustik (vt joonis 6).

Olemasolevad veeühendustorud tuleb mõlema krundi puhul kogu krundi veevajaduse järgi ümberdimensioneerida ning vajadusel läbimõõdu suurendamiseks asendada.

##### **Tuletõrjerveevarustus**

Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Tähtvere ja Marja tänavate ristmikul, planeeringuaalast ca 52 m kaugusele (vt joonis 3).

##### **4.7.2. Reovee kanalisatsioon**

Krundi reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 08.10.2014 INF/927.

Reovee eesvooluks on planeeritud Marja tänava torustik (vt joonis 6). Reovee juhtimiseks Marja tänava torustikku on planeeritud servituudi vajadus Tähtvere tn 29, Tähtvere tn 31 ja Marja tn 12 kruntidele (vt joonis 5).

#### **4.7.3. Sademeveekanalisisatsioon**

Krundi sademeveekanalisisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 08.10.2014 INF/927.

Planeeringualal kogutav sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisisaiooni. Põhihoonete ümber on ettenähtud дренаaži rajamise kohustus ning tõkkedrenaazi rajamise võimalus planeeritud ja olemasolevate hoonete vahelisele alale (vt joonis 6).

Sademe- ja дренаaživeed on planeeritud juhtida Marja tänaval asuvasse sademevee ja дренаaživeetorustikku (vt joonis 6). Sademe- ja дренаaživee juhtimiseks Marja tänava torustikku on planeeritud servituudi vajadus Tähtvere tn 29, Tähtvere tn 31 ja Marja tn 12 kruntidele (vt joonis 5).

Planeeringualale on planeeritud õli-liivapüüdur (vt joonis 6).

Sademe- ja дренаaživee juhtimine olmekanalisisaationitorustikku on keelatud.

Vastavalt Alus-Geoloogia OÜ tööle „Tähtvere 33/35/37 ja 39 kruntide ehitus- ning hüdrogeoloogiline ülevaade“ (töö nr 1416, vt II köide) ei tohi planeeringuala madalamasse ossa tiiki rajada. Ala kuivendamiseks tuleb koostada kuivendusprojekt, mille koostamisel tuleb arvestada nimetatud Alus-Geoloogia OÜ tööga.

#### **4.7.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 223538, väljastatud 08.09.2014.

Kruntide pos 1 ja pos 2 elektrivarustuseks on planeeritud mõlemale krundile eraldi jaotuskilp ja liitumiskilp (vt joonis 6). Jaotuskilpide elektritoide on planeeritud 0,4 kV maakaabliga Tähtvere tn 26a krundil asuvast „Marja 26“ alajaamast.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on planeeritud maakaabliga (vt joonis 6).

Sõiduteede alla jääv kaabelliin näha ette lasta normsügavusele ja paigaldada kaablikaitsetorusse.

#### **4.7.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Telekom AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 23187468, koostatud 04.09.2014.

Planeeritud on kaablikanalisisatsioon kruntidele olemasolevast tänava kaablikanalisisaationist (vt joonis 6). Paigaldada alates sidekaevust nr 2191/Tähtvere 26 juures/ optilised 4-kiulised kaablid planeeritud hoonetesse.

Hoone sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Korterites näha ette kohad PON seadmete paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Korterisisese ehitada jaotusvõrk cat5/cat6 kaablitega.

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

#### **4.7.6. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamisel on lähtutud AS Gaasivõrgud tehnilistest lähteandmetest Tähtvere 33//35//37 ja Tähtvere tn 39, Tartu linn detailplaneeringu koostamiseks, 08.09.2014. a nr PJ-734/14.

Planeeritud hoonete varustamine maagaasiga on võimalik alates Tähtvere tänava olemasolevast (Tähtvere tn 19 juures) AS-le Eesti Gaas kuuluvast A-kategooria jaotustorustikust (PE Ø 125) uue gaasitorustiku edasiarendamisega piki Tähtvere tänavat (vt joonis 6).

Alternatiivse variandina on pakutud võimalus arendada edasi Herne tänaval asuvat olemasolevat gaasitorustikku piki Marja tänavat ning varustada planeeritud hooned maagaasiga läbi Marja tn 12, Tähtvere tn 31 ja Tähtvere tn 29 kruntide (vt joonis 6). Nimetatud krunte läbiv gaasitrass ei ole Supilinna varustav põhitrass.

Soojavarustuse võib lahendada ka lokaalselt kasutades vedelkütust, elektrit või puitu.

#### **4.7.7. Välisvalgustus**

Kruntide pos 1 ja pos 2 õueala välisvalgustus lahendada projekteerimise käigus.

#### **4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeringuala piirides ja väljaspool asuvate planeeritud trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 4.** *Planeeritud tehnovõrkude koondtabel*

	<i>Planeeritud tehnovõrk krundil pos 1, m</i>	<i>Planeeritud tehnovõrk krundil pos 2, m</i>	<i>Planeeritud tehnovõrk naaberkruntidel</i>	<i>Planeeritud tehnovõrk tänava alal, m</i>
<b>Veetorustik</b>	61	53	-	-
<b>Reoveekanal</b>	126	7	41	9
<b>Sademevee- kanal</b>	97	5	41	9
<b>Drenaaz</b>	127	92	41	9
<b>Gaasitorustik (Tähtvere tn variant)</b>	70	54	-	148
<b>Gaasitorustik (Marja nt variant)</b>	50	8	41	143
<b>Elektri madalpinge kaabelliin</b>	77	55	-	111
<b>Sidetrass</b>	82	5	-	11

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

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Nelja korteriga korterelamute rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu ning Supilinna linnaosa teemaplaneeringuga.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Mõlema krundi prügikonteinerid paigaldada krundile pos 1 planeeritud ühisesse abihoonesse (vt joonis 4). Eraldi kasutada konteinerid 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 osaliselt arheoloogilises miljöopiirkonnas. Kaevetööde 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).

Kavandatavate hoonete kujunduses mitte lubada miljööst tuntavalt eristuvat lahendust. Uute hoonete arhitektuur peab olema heatasemeline, miljööalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav.

Abihoonete katused võivad olla ühepoolse kaldega ning väiksema kaldega kui 30°.

#### ***4.12. Servituutide vajaduse määramine***

Tabelis 5 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

**Tabel 5. Servituutide vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1	Pos 2	Planeeritud abihoone	Tagada ühise abihoone rajamise ja kasutamise võimalus
		Planeeritud jalgrattaparkla	Tagada ühise jalgrattaparkla rajamise ja kasutamise võimalus
		Planeeritud reoveekanaliseerimine	Tagada tehnovõrgu kasutamise õigus ning kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu teenindamise võimalus
		Planeeritud sademeveekanaliseerimine	
		Planeeritud drenaaž	
		Planeeritud sidekanaliseerimine	
		Planeeritud gaasitrass	
Pos 2	Pos 1	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus krundile pos 1
		Planeeritud abihoone	Tagada ühise abihoone rajamise ja kasutamise võimalus
		Planeeritud jalgrattaparkla	Tagada ühise jalgrattaparkla rajamise ja kasutamise võimalus
		Planeeritud mänguväljak	Tagada ühise mänguväljaku rajamise ja kasutamise võimalus
		Planeeritud drenaaž	Tagada tehnovõrgu kasutamise õigus ning kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu teenindamise võimalus
		Planeeritud sidekanaliseerimine	
Pos 1, pos 2	Tähtvere tn 29	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus krundile Tähtvere tn 29
Tähtvere tn 29, Tähtvere tn 31, Marja tn 12	Pos 1, Pos 2	Planeeritud reoveekanaliseerimine	Tagada tehnovõrgu kasutamise õigus ning kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu teenindamise võimalus
		Planeeritud sademeveekanaliseerimine	
		Planeeritud drenaaž	
		Planeeritud gaasitrass	

#### **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:

- Tänavala alalt on planeeritud kruntidele üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- Parkimisala on vahetult hoone läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Krundi piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

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

Planeeritaval alal Tähtvere tänav ääres asub ehitismälestis – puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19. saj I p (reg nr 7059). Planeeritav ala asub arheoloogilises miljöopiirkonnas (vt joonis 3).

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 25 on kinnismälestise kaitsevööndi ülesandeks tagada kinnismälestise vaadeldavus, sealhulga kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus ning kinnismälestise ja seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis. Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Detailplaneeringu koostamiseks on koostatud Tartus, Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr ET 144-13).

Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule:

1. Säilitada kruntide Tähtvere tänav äärne hoonestus Tähtvere tn 33 ja 39 (viimane riikliku kaitse all reg nr 7059) ning vaated nendele Tähtvere tänavalt ja hoovi lähialalt (vähemalt 10-15 m kaugusele hooviküljest).
2. Kavandada elamufunktsioonis uusehitise mõlemale krundile ilma krundipiiride äärsete tulemüürideta, st vähemalt 8 meetri kaugusele naaberkrundi hoonetest ning minimaalselt 4 meetri kaugusele krundipiirist.
3. Uusehitise katuseharja kõrgus ei tohi ületada Tähtvere tn 33 hoone olemasolevat kõrgust.

4. Lubada hoone Tähtvere tn 35 lammutamine, kuna tema põhikonstruktsioonide säilimisväärsus on alla 40 %. Hoone lammutamisel saadav kasutamiskõlblik puitmaterjal säilitada ning anda võimalusel tasuta kasutamiseks üle Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistuse määratud kasutajale juhul, kui seda ei soovi arendaja ise kasutada kultuuriväärtuslike hoonete taastamisel.
5. Uuesehtis katta põhiosades vähemalt 30 kraadilise kaldega katusega ning seinte välisviimistluses vähemalt 50 % osas puitlaudisega. Katusekattena kasutada savikivi või terasplekki. Viimase puhul vältida muid materjale (nt kivi) imiteerivaid lahendusi ning soovitatavalt kasutada külmvaltsitud tahvleid või paane. Uusehitise värvkattes vältida eredaid ja neonseid toone. Uue värvkatte tonaalsus peab sulanduma Supilinna üldisesse värvigammasse. Akende avatäited kavandada puidust raamidena ning enamuses Supilinnaga sobivas raamijaotuses ja suuruses.
6. Krundi piirded ja väravad katta Tähtvere tänava ääres vähemalt 1,5 meetri kõrguse püstlaudisega ning ka muus osas mitte näha ette kiviposte või -müüre.
7. Elektrikilp asetada sissesõidutee, mitte Tähtvere tänava äärde.
8. Detailplaneering kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega.

Muinsuskaitse eritingimuste järgselt on hinnang kavandatavatele muudatusele positiivne. Kruntide sisemusse, tänavaäärsete hoonete taha kavandatud uued korterelamud on oma üldmahult ja langeva reljeefi arvestades olemasolevat hoonestust mitte häirivad ning omavad analooge teistegi kruntide kasutuses Supilinnas.

#### ***4.16. Planeeringu elluviimise võimalused***

Kruntidele planeeritud juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on kruntide arendajal.

Kruntide ehitusõiguse, piirde, mänguväljaku ja haljastuse realiseerib kruntide arendaja.

Naaberkrundi piiridel olemasolevate piirete asendamine ühtse piirdega toimub arendaja kulul kokkuleppel naaberkrundi omanikega.

Kruntidele tuleb koostada ühine haljastusprojekt.

Planeeringu realiseerimise eeldus on Tähtvere tn T39 krundi omandamine vastavalt omanikevahelisele kokkuleppele.

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

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Päästeameti Lõuna Päästkeskus	Pjotr Vorobjov, peainspektor	11.03.2015 nr K-PV/11	II köide lk 118-119	
2	Tartu Veevärk AS	Peeter Pindma, arendusjuht	26.02.2015 nr 101	II köide lk 120	
3	Elektrilevi OÜ	Eduard Okunev	18.02.2015 nr 6664877943	II köide lk 95	Tööjoonised kookõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi Oüga lisateenus leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks
4	Elion Ettevõtted AS	Aleks Kask	27.02.2015 nr 23848106	II köide lk 96	
5	Gaasivõrgud AS	Tiina Ernits, arendusjuht	20.02.2015 nr 097	II köide lk 120	
6	Tähtvere tn 29	Endel Ermel, Famila OÜ		Tiitellehel	
7	Tähtvere tn 39				
8	Tähtvere tn 33 // 35 // 37				
9	Marja tn 12				



<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
10	Tähtvere tn 31	Kadri Leetmaa	12.05.2015	II köide lk 66, 94, 110-117	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 10.03.2015 <b>Kirjavahetus 25.03. - 12.05.2015</b> (vt II köide lk 110-117) - drenaaz, sademevee ja reoveekanaliseerimise trasside soov on arusaadav, kuid soov teada, mis kitsendusi kaasa toob; - gaasitrassi puhul küsimus, miks selline lahendus ning soov teada, mis kitsendusi kaasa toob; - lisada läbi planeeringuala juurdepääs Tähtvere tn 29 krundile
		Kuldar Haage		II köide lk 117	
		Hele Riit-Vällik		II köide lk 67, 91, 110, 112, 117	
11	Tähtvere tn 45	Raili Karpats		II köide lk 68, 102, 110, 112, 117	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 14.03.2015
		Endel Lõiv		II köide lk 62, 108	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 14.03.2015
		Eve Tätte		II köide lk 63, 92	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 02.03.2015
		Merike Serpak		II köide lk 64, 89	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 25.02.2015
12	Tähtvere tn 49	Merje Alttoa		II köide lk 65, 89	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 25.02.2015
				II köide lk 88, 107	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 14.03.2015
13	Meloni tn 11	Liile Kosso		II köide lk 69, 90	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 25.02.2015
		Aare Stamm		II köide lk 70, 103	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 14.03.2015
		Margit Lõim		II köide lk 71, 109	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 14.03.2015

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
		Taimi Mehto		II köide lk 72, 98	Saadetud kiri 18.02.2015 <b>Saadud vastus 02.03.2015</b> – ei kiida heaks, sest et tuleb küllaltki meie maja lähedale ja on olnud rahulik miljöö
		Ants Kiisk		II köide lk 73, 92	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 03.03.2015
14	Marja tn 18	Anu Goldberg		II köide lk 83, 93, 100	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 03.03.2015 <b>Kirjavahetus 11.03. - 20.03.2015</b> - mure liigniiskuse pärast, Vastatud (vt II köide lk 100)
15	Marja tn 16	Joonatan Talviste		II köide lk 74, 106	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 14.03.2015
		Heino Einula		II köide lk 75, 105	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 14.03.2015
		Eda Ardon		II köide lk 76, 104	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 14.03.2015
		Dmitri Matvejev		II köide lk 77, 101	Saadetud kiri 18.02.2015, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 13.03.2015
		Aavo Sibul		II köide lk 78, 93	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 09.03.2015
		Alo Raudsepp		II köide lk 79	Saadetud kiri 18.02.2015
		Tarvo Tõll	27.02.2015	II köide lk 80, 91, 97	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 27.02.2015
		Kaija Piirsoo		II köide lk 81, 90	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 25.02.2015
		Robert Nutt		II köide lk 82, 92, 99	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 03.03.2015 <b>Kirjavahetus 08.03. - 20.03.2015</b> - detailplaneering ei arvesta Supilinna väärtustega, - kuidas lahendatakse liigveeprobleem ümbritsevatel kruntidel. Vastatud (vt II köide lk 99)
16	Marja tn 14	Epp Rünkla		II köide lk 84, 89	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 25.02.2015

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
		Rauno Linamaa		II köide lk 85, 90	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 25.02.2015
		Olavi Kurina		II köide lk 86, 91	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 25.02.2015
		Mart Jüssi		II köide lk 87, 93	Saadetud kiri 18.02.2015, väljastatud 03.03.2015

## **GRAAFILINE MATERJAL**

## ***1. Situatsiooniskeem M1:4000***

## ***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. Tehnovõrgud M1:500***

## ***7. Illustreeriv joonis***