
*Viikon OÜ
Õpetaja 9
Tartu 51003*



Töö nr. DP0105

*TÄHE 131C KRUNDI
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED*

Objekti asukoht: TARTU LINN

Tellijä: AS KORNER

Projekti koostaja: VIIKON OÜ

Juhataja: REIN MIRKA

Projektijuht: TIINA KUUSEPUU

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Sissejuhatus.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2. Detailplaneeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	4
1.4. Olemasolev geodeetiline alusplaan.....	5
Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Gepa 25.03.2005. a. koostatud Tartu linn Tähe 131C geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500; töö nr. 23-TartuL.	
1.5. Kirjavahetus	5
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks	6
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
3. Planeerimisettepanek	9
3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
3.2. Krundi ehitusõigus	9
3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	10
3.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
3.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
3.5. Ehitistevahelised kujad	12
3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	13
3.6.1. Veevarustus	13
3.6.2. Reoveekanaliseerimine	13
3.6.3. Sajuveekanaliseerimine.....	14
3.6.4. Tuletõrjevee veevarustus	15
3.6.5. Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	15
3.6.6. Soojavarustus	15
3.6.7. Gaasivarustus	16
3.6.8. Telekommunikatsioonivõrk	16
3.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	17
3.8. Arhitektuurinõuded ehitistele	18

3.9. Servituutide määramise vajadus	18
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
3.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	20
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
3.13. Planeeringu rakendamise võimalused.....	20
4. Kooskõlastuste kokkuvõte	21
 GRAAFILINE OSA	23
Joon 1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	24
Joon 2. Olemasolev olukord M 1:500.....	25
Joon 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000.....	26
Joon 4. Planeeringu põhikaart M 1:500	27
Joon 5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500.....	28
Joon 6. Tehnovõrkude planeering M 1:500	29

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneering on alatatud Tartu Linnavalitsuse 1. veebruari 2005. a. korraldusega nr. 159. Detailplaneeringu koostamise aluseks on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, Planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12, Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a. määrus nr. 99 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine ning lisana olev detailplaneeringu lähteülesanne.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tähe 131C krundile ehitustingimuste määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Planeeringuala pindala on ca 3800 m². Andmed planeeritava krundi kohta on toodud tabelis 1. Detailplaneeringu lähteülesanne kehtib 18 kuud.

Tabel 1. Andmed planeeritava krundi kohta.

Jrk.	Aadress	Kinnistu registriosa	Pindala	Sihtotstarve	Omanikvaldaja
1.	Tartu linn Tähe 131C	Nr. 40604	3314 m ²	80% ärimaa (Ä) 20% tootmishoonete maa (Th)	AS Korner

1.3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a. määrus nr. 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavalitsuse 25 novembri 2003. a. korraldusega nr. 4305 kinnitatud juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded“;
- Tartu Linnavolikogu 07. detsembri 2000. a. otsus nr. 244 „Vasara 50 krundi detailplaneeringu kehtestamine“;
- Tähe tänava kõnnitee (Aardla-Ringtee) tehniline tööprojekt, AS Treff, Töö nr. 02TP-99.

1.4. Olemasolev geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan planeeringualale on koostatud 2 tööna:

1. OÜ Gepa 25.03.2005. a Tartu linn Tähe 131C geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500; töö nr. 23-TartuL.
2. OÜ Tinter Projekt 25.03.2005. a. Tartu linn Tähe 131C maa-ala plaan ja maa-alused kommunikatsioonid, mõõdistatud täpsusega M 1:500; töö nr. 354-05-PVK.

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub planeeringu teises köites – planeeringu lisades.

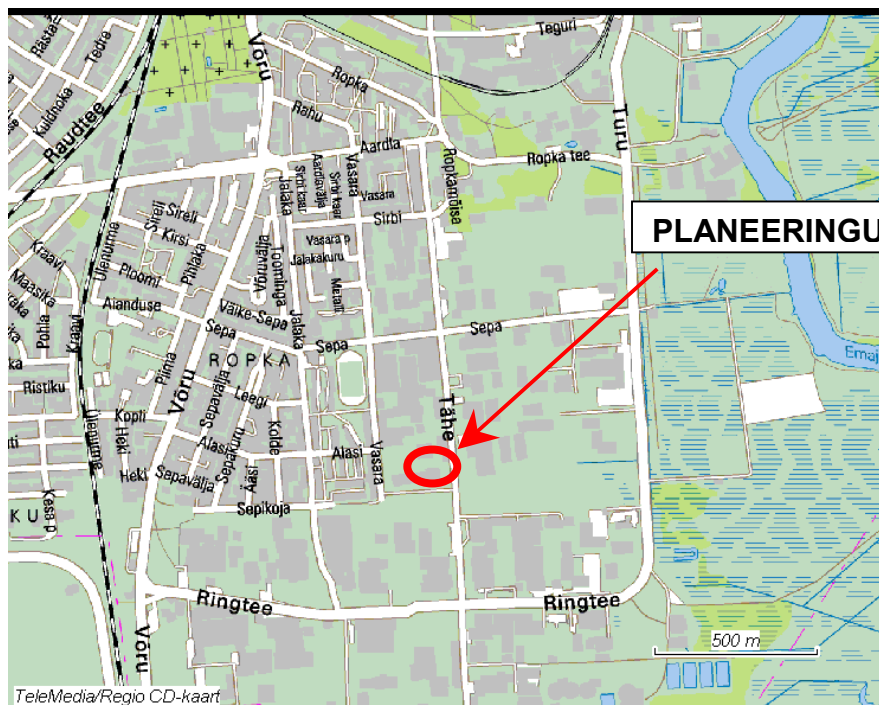
2. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu linnas ca 3,5 kaugusel kagusuunas asuvast linnakeskusest. (vt. asendiskeem 1 lk 6). Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule jääb maa-ala Ropka tööstusrajooni tootmisalade tihendamise piirkonda (vt. üldplaneeringu skeem 3) ning ei kuulu Tartu linna arengukava järgi eelisarendatavasse piirkonda (vt. üldplaneeringu skeem 27).

Planeeringuala jääb idasuunas asuva Tähe tänava, mis kuulub jaotustänavate kategooriasse ning lõunasuunas asuva Vasara tänava pikenduse ristmiku juurde. Tänavate paigutus ja läbilaskevõime tagavad planeeringualale hea juurdepääsu ja ühenduse linnakeskusega ning maanteedega. Tähe tänava maa-ala on ca 50 meetrit lai kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi tõttu. Jalakäijate põhilised liikumissuunad on paralleelsed tänavatega.

Asendiskeem 1. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu linnas.



Hooned planeeringuala kontaktvööndis on tööstuspiirkonnale iseloomulikult mahukad. Valdavalt hooned on ehitatud betoonblokkidest ja

silikaattelistest, osaliselt ka renoveeritud ning viimistluses kasutatud värvitud plekk-viimistlust. Tööstuspiirkonnale iseloomulikult on katusekalded väikesed, jäävad vahemikku $0^{\circ}\dots 20^{\circ}$. Renoveeritud ja uute ehitistega on piirkond säilitanud rajooni tööstusliku ilme, mida planeeringuga ei soovita muuta.

Haljastus on kontaktvööndis kesine. Leidub üksikuid puid ja puudegruppe kinnistute sees ning tänavate ääres.

Kontaktvööndis asuvad linnaliselt tähtsad tehnovõrgud, mida on kaasajastatud arvestades piirkonna perspektiivse arenguga ja tarbimisvõimsustega. Kontaktvööndis läbiv ehitusjoon puudub.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala pindala on ca 3800 m² ning kehtiv maakasutuse sihtotstarve on 80% ärimaa ja 20% tootmishoonete maa.

Planeeritav ala külgneb põhjast Tähe 131A kinnistuga, lõunast Tähe 133A kinnistuga, läänest Vasara 56 kinnistuga, loodest Tähe 131B kinnistuga ning idast osaliselt Tähe 131A tollilaoplatsiga ning Tähe tänavaga.

Käsitletav maa-ala on hoonestatud, haljastatud-heakorrastatud ja osaliselt asfalteeritud endine tootmisterritorium. Alal asub 5 hoonet:

Metallitarvete pood - 1-korruseline kivihoone, hoonealuse pinnaga 144 m².

Hoonel puudub ehitisluba, luba on taotlemisel.

Kontor-puidutöökoda – 2-korruseline kivihoone, 306 m² hoonealust pinda.

Hoonel on ehitisluba.

3 garaaži – 1 korruselised plekist garaažihooned, hoonetealune pind kokku 108 m². Hooned on peale uushoonete väljaehitamist kavandatud likvideerimisele.

Naaberkruntidel toimuv majandustegevus on seotud enamjaolt tootmise ja kaubandusega.

Planeeringualal maapind on ühtlaselt kaldu kagusuunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 47.41-44.92 m.

Planeeringualal kõrghaljastus on kesine. Olemasolev puuderivi on Vasara 56 ja planeeritava krundi piiril, üksikuid puid leidub ka maa-ala lõunaosas ning idaosas.

Tehnovõrkudest on planeeringuala varustatud vee-, kanalisatsiooni-, soojavõrgu- ja elektrivõrguga. Planeeritavat ala läbivad erinevad maa-alused tehnovõrgud koos krunte teenindavate ühendustega. Tähe tänava ääres kulgeb 35 kV kõrgepinge õhuliin, millel on 25 meetri laiune kaitsevöönd liini teljest.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei muudeta Tähe 131C krundi piire ega kehtivat maakasutust.

3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuala ehitusõigused on toodud tabelis 2 ning kavandatavate ehitiste otstarve tabelis 3. Detailplaneeringu põhikaardil (joon. 4) on tähistatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritud uushoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas vastavalt krundi ehitusõigusele. Planeeringuga ei muudeta olemasoleva maapinna kõrgusi.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigused.

Aadress	Krundi pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv krundil, tk	Hoonete kõrgus (m) ja korruselisus	Suurim lubatud hoonete alune pind kokku, m ²
Tartu linn Tähe 131C	3314	80% Ä 20% Th	Kuni 3 lahushoonet	Kuni 10 Kuni 2	Kuni 530

Märkus. Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine”, muudetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 120; 29. aprill 1996. a. (RT I 1996, 32, 636) 16. 05. 1996.

Sihtotstarvete tähised:

Ä – ärimaa 002;

Th – tootmishoonete maa 0030;

Tabel 4. Kavandatavate ehitiste kasutusotstarve.

Kood	Ehitise kasutamise otstarve, lubatud ka vastavate otstarvete alaliigid
12201	Büroohoone
12203	Administratiivhoone
12312	Kauplus, mis ei ole toidukauplus
12322	Muu hulgiladu
12332	Sõidukite teeninduse hoone
12431	Allmaa- või pealmaagaraaž
12516	Kergetööstuse hoone
12519	Muu tööstusharu tootmishoone
12529	Muu tööstuse laohoone
21126	Parkla, väljak

Kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 “Ehitise kasutamise sihtotstarvete loetelu”, määrus on kehtestatud Ehitusseaduse (RT I 2002, 47, 297) §26 lõike 5 alusel.

Planeeringuga nähakse ette kuni kolme lahushoone rajamise võimalus. Kuna kinnistu arendajal planeeringu koostamise hetkel puudus täpne hoonestamise kava/plaan, siis planeeringuga jäetakse võimalus olemasoleva tööstushoone laiendamiseks, lao- ja kontorihoone rajamiseks. Planeeringu põhikaardil (joon 4) on näidatud tööstuse-, lao- ja kontorihoone võimalik asukoht hoonestusalal.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala krundile on määratud arvestades krundi omaniku soove ja tehnilisi vajadusi, tuleohutusnõudeid, olemasolevat hoonestust, kruntide piiride asukohti, logistilist lahendust ning teisi linnaehituslikke nõudeid. Uushoonestusuala asukoht on toodud planeeringu põhikaardil (joon 4). Planeeringualal olemasolevaid ja planeeritavaid hooneid ei saa siduda kohustusliku ehitusjoonega, sest läbiv ehitusjoon puudub. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ette ei nähta. Tähe tänavast jääb hoonestusala ca 20 meetri kaugusele. Vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele

ehitamisel ehituskrundile tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus või kui detailplaneering ei näe ette teisiti. Planeeritava tegevusega on kavas laiendada olemasolevat tootmishoonet, mis on ehitatud naaberkrundi piirist 3 meetri kaugusele.

3.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale ei jää avalikus kasutuses olevate tänavate maa-alasid. Vastavalt üldplaneeringule on Tähe tänava laiuseks koos parkimisribaga ette nähtud 9 meetrit ning lisaks jalakäijate teed 3+2 meetrit ja kavandatava Vasara tänava pikenduse sõidutee osa laiuseks 7 meetrit ja lisaks jalakäijate teed 3+2 meetrit.

Tähe tänava äärde Aardla tänava ristist kuni Ringteeni on koostatud 1999. a. Tähe tänava kõnnitee tööprojekt (töö nr. 02-TP-99). Tänavate piirjooned on kantud detailplaneeringule arvestades 2000. a. kehtestatud „Vasara 50 krundi detailplaneeringuga“.

Juurdepääsud planeeringualale säilivad väljakujunenud kohtadest. Vastavalt kehtestatud Vasara 50 detailplaneeringuga on ette nähtud liiklusservituut Tähe 131B krundile. Planeeringuga nähakse ette liiklusservituudi seadmise vajadus Tähe 131A ja Tähe 131B kinnistule ning Vasara 56 kasuks Tähe 131C kinnistule. Lubatud sisse- ja väljasõidud ning pöörded on joonisel antud vastava leppemärgiga. Pöörete sooritamisel piiranguid ei ole.

Parkimine on planeeringualal lahendatud krundisiseselt. Planeeringuga nähakse ette 25 sõiduki parkimiskoht. Suurim lubatud ehitusalune pind kokku on kuni 530 m², lubatud kuni 2 korruse puhul on suletud brutopinda kuni 1060 m². Planeeringuala asub äärelinnas. Olemasoleva kaupluse tarbeks (144 m² brutopinda) näeb parkimisnormatiiv ette 3 parkimiskohta, olemasoleva 2 korruselise lao-büroohoone kohta (612 m²) 6 parkimiskohta,

ning planeeritava kuni 1060 m² brutopinnaga 2 korruselise tööstusettevõtte ja laohoone tarbeks 16 parkimiskohta.

Krundisisesed teed ja platsid kaetakse asfaldiga.

3.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Planeeringuga nähakse ette vahetult olemasoleva tootmishoone kõrval oleva puu likvideerimine, sest puu kasvab vahetult hoone vundamendi lähedal. Planeeritu elluviimisel peab haljastuse osa krundil moodustama vähemalt 10% krundi territooriumist. Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamise võimalus olemasolevatele haljasaladele. Kõrghaljastuse istutamisel tuleb jälgida tehnovõrkude kujasid. Istutatavate puude soovituslik kõrgus on 4...9 meetrit. Täpsem haljastus ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektidega või eraldi projektidega.

Enne hoonete kasutusloa väljastamist peab planeeringuala maa-ala olema heakorrastatud ja muudetud tolmuvabaks. Detailplaneeringuga likvideeritavateks hooneteks määratud hooned tuleb enne parkla ehitamist lammutada. Krundi piirile võib rajada kuni 2,0 meetri kõrguse võrk- või metallpiirde. Piirde rajamisel peab arvestama asjaoluga, et oleks tagatud krundil asuvatele tehnovõrkude teenindamiseks juurdepääs.

3.5. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2. TP2 tulepüsivusklassi kuuluvate hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 10 meetrit, TP1 hoonel 3 meetrit. Kui hooned ehitatakse üksteisele lähemale kui normatiiv ette näeb, siis tekib tulemüüri rajamise vajadus.

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Uue hoone ehitusalal peab olema tagatud olemasolevate tehnovõrkude kaitsmine või nende ümberpaigutamine. Vajadusel vastavad lahendused anda koostatava ehitusprojektiga. Tehnorajatiste kaitsekujade ulatus nähakse ette EPN 17 Linnatänavad osa 8 "Tehnovõrgud ja rajatised".

3.6.1. Veevarustus

Planeeringualal on ühendatud ühisveevärgiga. Planeeritavat ala läbib olemasolev töökorras malmveetorustik, mille peale jääb olemasolev poehoone. Nimetatud torustik tagab veeühenduse Tähe 131A ja Tähe 131B kinnistutele. Planeeringualale on koostatud OÜ Tinter Projekt poolt vee- ja kanalisatsiooni projekt. Vastavalt projektile on ette nähtud uus veetoru Tähe tänavaga veetorustikust. Olemasoleva veeühenduse võib katkestada alles peale uue torustiku väljaehitamist.

Tähe 131C krundile projekteerida veeühendustorustik PE PN10 sadulühendusega kõrgepingekoridoriga paralleelsest Tähe 133A kinnistut läbivast veemagistraaltorustikust Di 200. Ühendustorustiku läbimõõdu määrab projekteerija krundi veevajaduse järgi. Ühendustorustikust magistraalist ca 50 cm kaugusele projekteerida maakraan. Kui maakraani spindli asukoht jääb haljasalale tuleb spindli varras maapinnal katta kape asemel kaevuluugiga. Hoonetesse rajada AS Tartu Veevärk nõuetele vastav veemõõdusõlm. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on kuni 1 m³/d. (AS Tartu Veevärk ühendamistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks, nr. 10.02.2005 INF/172).

3.6.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala on ühendatud reoveekanaliseerimisvõrguga planeeringuala läbiva torustiku kaudu. Käsitletaval alal asuv kanalisatsioonitorustik ei kuulu AS-le Tartu Veevärk. Kehtestatud Vasara 50 detailplaneering näeb ette osaliselt kanalisatsioonitorustiku likvideerimise, naaberkinnistuid teenindavale kanalisatsioonitorule servituudi määramise ning uue torustiku rajamise. Uue kanalisatsioonitorustiku välja ehitamise korral tuleb Tähe

131C krundi valdajal liituda Tähe 133A kinnistut läbiva kanalisatsioonitorustikuga.

Planeeringualale on koostatud OÜ Tinter Projekt poolt vee- ja kanalisatsiooni projekt. Reovesi on kavandatud juhtida kõrgepingekoridoriga paralleelsesse Tähe 133A kinnistut läbivasse kanalisatsioonitorustikku Di 1000. Ühenduskohaks on valitud peatorustikul asuv olemasolev kanalisatsioonikaev. Projekteerida ühendustorustik De 160 VPC SN8. Ühendustorustikule projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Torustiku pöörde- ja hargnemiskohta projekteerida kontrollkaev. Hoone kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada paisutuskõrgusega, mis ühisvoolse kanalisatsiooni puhul on 10 cm tänavapinnast kõrgemal. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on kuni 1 m³/d. (AS Tartu Veevõrk ühendamistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks, nr. 10.02.2005 INF/172).

3.6.3. Sajuveekanalisatsioon

Planeeringualal puudub sajuveekanalisatsioon. Planeeringualale on koostatud OÜ Tinter Projekt poolt vee- ja kanalisatsiooni projekt. Projektiga nähakse ette sajuveekanalisatsiooni torustik Tähe 133A kinnistut läbivasse ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku Di 1000. Platsidelt ja parklatelt kokku kogutud sajuvesi tuleb enne kanaliseerimist puhastada liiva- ja õlipüüduriga. Projekteeritud torustiku dimensioneerib projekteerija valgala vooluhulga järgi, mis üldjuhul on minimaalselt De 200. Maa-alale projektiga näha ette restkaevud, mis peavad olema settekottidega. Perspektiivis on kavandatud Tähe tänavale rajada lahkvoolne sajuveesüsteem ning peale selle rajamist ühendatakse kõik sajuveetorustikud ümber eelpool nimetatud süsteemi. (AS Tartu Veevõrk ühendamistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks, nr. 10.02.2005 INF/172).

3.6.4. Tuletõrjevee veevarustus

Tuletõrjevesi tagatakse Tähe tn. asuvate hüdrantide nr. 478 ja nr. 479 baasil.

3.6.5. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringualani ulatub Tähe tänaval asuva 35 kV kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd. Planeeringuala on ühendatud elektrivõrguga. Planeeritava tegevusega ei näha ette uusi ühendusi, elektrivarustus säilib põhiosas väljaehitatud kujul. Rajatava(te) hoone(te) elektriühendus on planeeritud olemasolevatest hoonetest. Olemasolevate võimsuste suurenemist planeeringu elluviimisel ei ole ette nähtud.

Välisvalgustus on välja ehitatud Tähe tänava ääres. Krundisisene välisvalgustus on lahendatud hoonete seintele ja olemasolevatele elektripostidele paigaldatud valgustite ja uute valgustite baasil. Täpne välisvalgustus lahendada edasise projekteerimise käigus, kui on teada täpne uue(te) hoone(te) asukoht. Servituudiga juurdepääsuteeäärde välisvalgustuse täpne asukoht lahendatakse koostöös Tähe 131A ja Tähe 131B kinnistute omanikega.

3.6.6. Soojavarustus

Üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala kaugkütte piirkonda. Planeeringuala põhjanurka läbib naaberkinnistuid teenindav Tähe tänava magistraaltorust kulgev soojatoru. Planeeringuga nähakse torule ette servituudi rajamise kohustus. Tähe 131C krundil asuvad hooned ei ole liidetud soojavõrguga, olemasolev küte baseerub ahiküttel ja elektriküttel.

Soojavõrguga ühenduskoht on planeeritud Tähe tänava soojatorustiku kambrist 20K-07. Ühenduse rajamiseks on vajalik dreneažitoru ümbertõstmine planeeringus näidatud ulatuses. Täpsed soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus. Torustik projekteerida rõhuklassi PN 16 ja sisseehitatud signaalsüsteemiga ning kaevik varustada dreneažisüsteemiga. Soojuskoormuse ühendamiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole ja soojavõrgu ehitamine peab

toimuma vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja esindaja tehnilise järelevalve all. (AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused detailplaneeringule 12.05.2005. a. nr 61/05).

3.6.7. Gaasivarustus

Planeeringuala ei ole ühendatud gaasivõrguga. Lähim gaasitoru asub Tähe 133A krundil. Planeeritav ala asub üldplaneeringuga ettenähtud kaugkütte piirkonnas, mis keelab lokaalsete katlamajade ehitamise.

3.6.8. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringualal ei ole liidetud telekommunikatsioonivõrguga. Sidelahendus baseerub hetkel raadio- ja mobiilsidel. Lähim sidekaabel kulgeb planeeringu põhjaosas läbi Tähe 131A ja Tähe 131B kinnistute lõunaosa ning Vasara 56 kinnistu põhjaosa ning Tähe tänaval. Planeeringuga nähakse ette uus sidevarustus Tähe tänaval asuvast sidetorust.. Vajalikud uued liitumised tehakse vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringul (joon 6), servituutide seadmise vajadus detailplaneeringu maakasutuse ja kitsenduse joonisel (joon 5) ning tehnovõrkude rajamise ulatus on toodud tabelis 4.

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabeli (tabel 4) koostamisel on arvestatud planeeringuala piiridesse jäävate tehnovõrkude pikkustega ning umbkaudsete pikkustega liitumiskohani. Kavandatavate tehnovõrkude rajamise täpne ulatus pannakse paika vastava tehnovõrgu projekteerimiseks koostatava tööprojektiga.

Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnorajatis	tehnovõrgu rajamise vajadus planeeringualal, m	tehnovõrgu rajamise vajadus planeeringualast liitumispunktini, m	Likvideeritav tehnovõrk, m
Veetoru	62	30	166
Reovee-	54	8	-

kanalisatsioonitoru			
Sajuvee-kanalisatsioonitoru	110,5	8	-
Soojatoru	3	138	-
Sidatoru	20	Selgub edasise projekteerimise käigus	-
Välisvalgustuse toitekaabel	19	-	-
0,4 kV elektriõhuliin	-	-	86
Gaasitoru	3	10,5	-

3.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei asu keskkonnoahtlikke objekte ning puuduvad keskkonnakaitsealased kaitsevööndid.

Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele ning juurdeehituse projekti mahus. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanalisatsiooni juhtimist puhastada.

Edaspidi projekteeritava üksikobjekti mõju keskkonnale hinnatakse vastavalt kehtivale seadusandlusele. Väliskeskkonda saastava objekti või tehnoloogia projekteerimise staadiumis tuleb koostada saaste ulatuse ekspertiis ja vastavalt ekspertiisi tulemustele tuginedes taotleda saasteluba. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada keskkonnakaitse osakonnaga.

3.8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhikaardil (joon 4) on uute hoonete asukoht krundil tähistatud uushoonestusalana. Uushooneid (lubatud kuni 3 lahushoonet) võib rajada kogu uushoonestusala ulatuses, hoonetealune pind kokku ei tohi ületada 530 m². Ehitiste suurim lubatud suletud netopind peab vastama tulepüsivusklassi alusel määratud tuletõkkeseptsiooni piirpindalaga, vastavuses EPN 10 (Ehitise tuleohutuse üldeeskiri). Planeeritav hoonete ±0 kõrgus Balti kõrgussüsteemis on 47.05 meetrit. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 5.

Tabel 5. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina kasutada kivi-, plekk- või klaasmaterjale (mitte kasutada imiteerivaid materjale). Välisviimistluse värvilahendustele tingimusi ei seata.
Katus	Katusekalle 0°...20° (lamekatused). Katusematerjalina võib kasutada valtsplekki või rullmaterjale.
Piirded	Lubatud on kuni 2 meetri kõrgused võrk- või metallpiirde. Piirdeid võib rajada ainult kinnistu maa-alale.
Kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata
Minimaalne tulepüsivusklass	TP2

3.9. Servituutide määramise vajadus

Naabusõigused lahendatakse omanike vaheliste lepete alusel, mis kinnitatakse kannetega kinnisturaamatusse. Krunte läbivatele naaberkrunte teenindavatele maa-alustele tehnovõrkudele on määratud servituudid. Tabelis 6 toodud reaal-ja isiklike servituutide seadmise vajaduse ettepanek. Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Märkused
Tähe 131C	Liiniservituut	Vasara 56 Tähe 131A	Liiniservituut annab valitsevale isikule õiguse ehitada üle teeniva kinnisasja tehnovõrguliini
Tähe 133A	Liiniservituut	Tähe 131C	
Tähe 131A	Liiklusservituut	Tähe 131B Tähe 131C Vasara 56	
Tähe 131B	Liiklusservituut	Tähe 131C Vasara 56	
Tähe 131C	Liiklusservituut	Vasara 56	

Tähe 133A kinnistu põhjapoolne osa on kavandatud avalikuks linnatänavaks, liiklusservituuti planeeringuga ei seata.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnas kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste piirkonnakujunduse strateegiatega:

järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hea nähtavus ja valgustus (hea nähtavus vähendab sissemurdmist, vandalismi, varguste sagedust, süütamise riski);
- vältida agressiivsetena väljanägevaid piirdeid;
- korrashoid (kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine);
- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- valdusse sissepääsude arvu piiramine öhtuti ja nädalavahetustel;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid);
- ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine (videovalve);
- parklatesse sissepääsu kontroll;
- süütamisohtlike kohtade jälgimine.

3.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi

kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis. Planeeringualale kehtestatud piirangud on näidatud maakasutuse kitsenduste joonisel (joon 5) ning tehnovõrkude planeeringul (joon 6). Tähe 131A ja Tähe 131B kinnistule nähakse ette liiklusservituudiala.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandate osapooltele põhjustada kahjusid. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik. Rajatavad hooned, sh haljastus ei tohi piirata naaberkruntide kasutamise võimalusi.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute aluse, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

3.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kõik tehnovõrgud ehitab välja (ka likvideerib) krundi omanik koostöös tehnovõrke omava/valdava ettevõttega. Krundisisesed juurdepääsuteed (parklad) ehitab välja planeeringuala arendaja. Planeeringuala läbiv veetoru võib likvideerida alles peale uue väljaehitamist. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrgu valdajate kokkulepetele.

4. Kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte

Tabel 8. Koostöö tehnoõrkude- ja naaberkruntide valdajatega

Kuupäev	asutuse/ettevõtte, isiku nimi	Koostöö tingimused	Allkiri/pitsat

Tabel 9. Kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte.

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
13.09.2005	Tähe 131B	Tutvunud planeeringuga	
19.09.2005	Tähe 131A	Liiklusservituudi küsimus lahendada kolmepoolsete kokkulepete alusel Tähe 131A, 131B ja 131C vahel	AS Faeton
03.10.2005	Vasara 56	Nõus	Eesti AGA AS
12.10.2005	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud	Peeter Pindma arendusjuht
31.10.2005	Tartumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud	Pjots Vorobjov peainspektor
05.12.2005	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud	Ülar Roose arendus- ja haldusinsener
13.12.2005	Elion Ettevõtted AS	Üle vaadatud Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Valdur Lints Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener
14.12.2005	Tartu LV linnamajanduse osakond	Kooskõlastatud	Mati Raamat juhataja
08.03.2005	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Kooskõlastatud	Tiit Sild juhataja ja linnaarhitekt

GRAAFILINE OSA