



Lai 32, Tartu, 51 005 tel/faks: 441 383

TÖÖ NR I 24/030

ROPKA TEE 22 KRUNDI DETAILPLANEERING SELETUSKIRI

TELLIJA: OÜ KEDIIV

DIREKTOR: URMAS URI

KOOSTAS: PEEP MOORAST

TARTU 2001

SISUKORD

Seletuskiri

1. ÜLDOSA	4
1.1. Sissejuhatus	4
Ropka tee 22 situatsiooniskeem ja linnaehituslikud seosed.	5
1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
2. PLANEERIMISETTEPANEK	7
2.1. Funktsionaalsed seosed linnaga	7
2.2. Kruntimine	7
2.3. Krundi ehitusõigus	7
2.4. Arhitektuurinõuded	8
2.5. Tänavate maa-alad, liikluskorraldus, parkimine	10
2.6. Heakord ja haljastus	11
2.7. Tehnovõrgud	11
2.8. Keskkonnakaitse abinõud	14
2.9. Servituudid ja naabrusõiguste seadmine	16
2.10. Arheoloogia	16
2.11. Kodanikukaitse	16
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
2.13. Planeeringu rakendamise võimalused	17
2.14. Vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamise etapid	18
2.15. Projekterimise tingimused planeeringualal	19
3. KOOSKÕLASTUSED	20
<u>Graafiline osa</u>	
1. Olemasolev olukord	25
2. Planeeringu põhijoonis	26
3. Planeeritud maakasutus	27
4. Tehnovõrkude planeering	28
5. Tehnovõrkude planeering servituudid	29

6. Vertikaalplaneerimine

30

Graafiline osa on esitatud kuuel lehel. Situatsiooniskeem ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel seletuskirjas leheküljel 5.

Seoses servituutide vajaduse parema graafilise illustreerimisega on tehnovõrkude joonis esitatud kahel lehel.

Planeeringu lisad on esitatud eraldi köitena vastavalt Tartu LV 14. novembri 2000. a korraldusele nr. 2777 Juhend "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded"

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu LV 22. augustist 2000. a korraldusega nr 1983 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-66-00. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigus on lepinguga antud OÜ Kediiv. Planeeringu eesmärgiks on piirkonna korrastamine, kruntimine ja üldiste ehitus- ning kasutustingimuste määramine.

Planeeringu koostaja on:

AS Kobras

Lai 32, 51005, Tartu

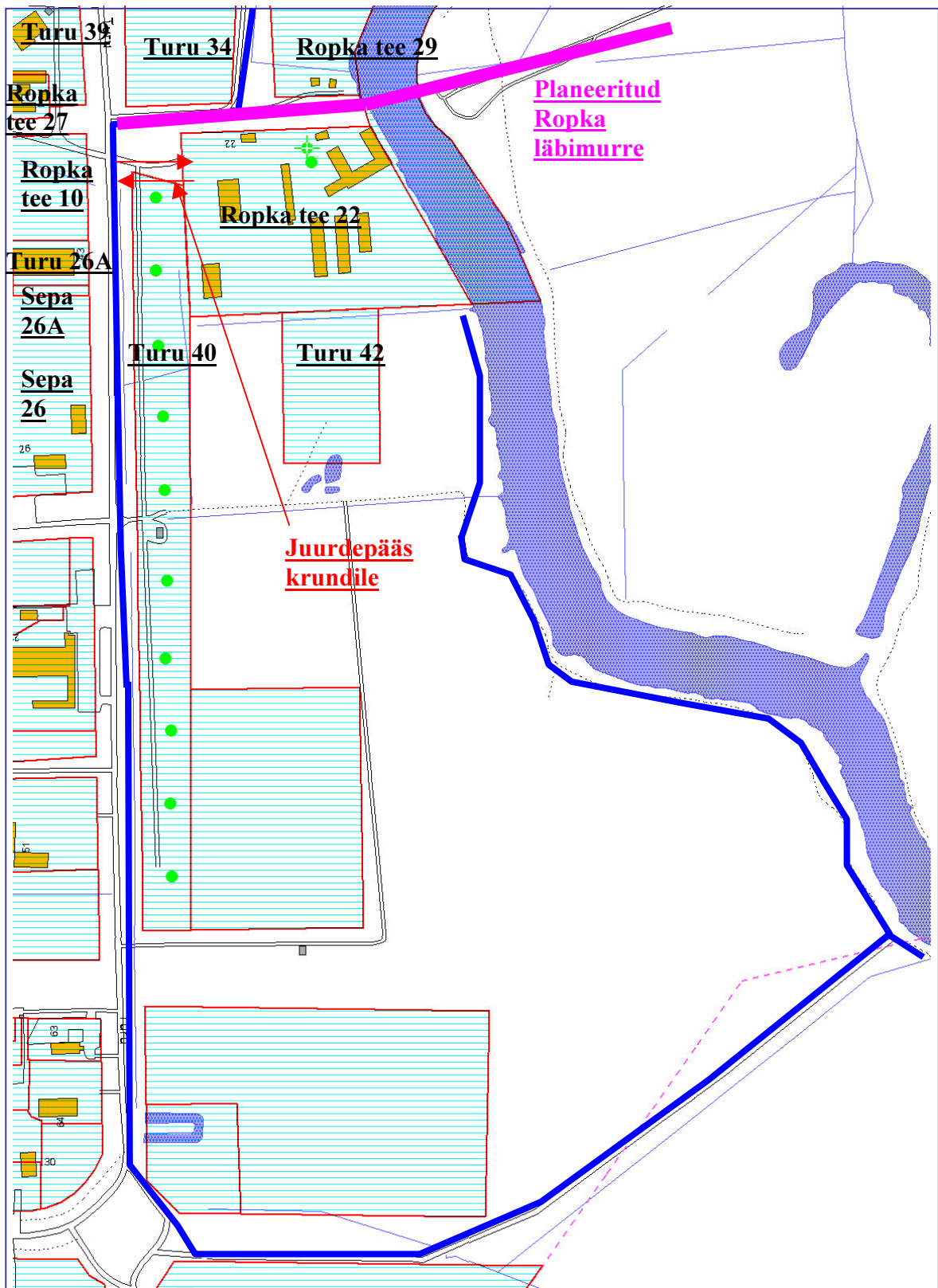
Reg. nr. 10171636

Tel. /Faks :07 441 383

Planeeringu alusmaterjaliks on:

Digitaalne geoalus mõõtkavas 1:500 (AS Kobras, töö nr. I 070/050)

ROPKA TEE 22 SITUATSIOONISKEEM JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED: Sinise joonega on märgitud kallasrada (Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond).



1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritava ala suurus on 74216 m² (67084 m² maismaad+7132 m² akvatooriumi). Ala jääb Tartu kesklinnast 3,5 km lõunasse. Ala piirneb lõunast Turu tn 42, läänest Turu tn 40 ja Ropka tee 10 kinnistutega, põhjast planeeritud Ropka läbimurdega, idast Suur-Emajõega. Vaadeldaval alal asus Tartu Kalakombinaat, hilisem pankrotistunud AS Valestor.

Alal asuvad hooned ja rajatised on:

1. Adminhoone koos pääslaga pindalaga 538 m²
2. Konservitsehh 2176 m²
3. Puidutöökoda ja alajaam 265,5 m²
4. Katjamaja 271 m²
5. Suitsutsehh 981 m²
6. Ladu 873 m²
7. Töökoda koos puhastiga 500 m²
8. Soolaladu 52,4 m²
9. Müügikiosk 16 m²
10. Pumbamaja 30 m²
11. Endise alajaam hoone 30 m²
12. Ladu 141,5 m²
13. Külmhoone 936,6 m²
14. Veemahuti 500 m²
15. Kütusehoidla 150 m²
16. Pooleliolev puhastusseade

Planeeritav ala jääb kõrgusvahemikku 30,80...34,42. Vastavalt Suur-Emajõe veeseisude uuringutele on 5% üleujutuse tõenäosus 33.05m. Sellest lähtuvalt on ~75% (4,9 ha) planeeritavast alast võimaliku üleujutuse ohus.

2. PLANEERIMISETTEPANEK

2.1. Funktsionaalsed seosed linnaga

Planeeritav ala on jätk olemasolevatele sadamaaladele Emajõe paremkaldal. Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule käsitletakse planeeritavat ala säiliva tootmismaana ja sadamaalana. Käesolev planeering muudab üldplaneeringus määratletud maakasutussihtotstarvet, suurendades ärimaa osakaalu. Planeeritav ala on Turu tänava kaudu ühenduses linna tänavatevõrguga, mis tagab väljapääsu Ringteele ja Sõpruse silla kaudu ülejõe linnaossa. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule peab Tartu linna veekogudel olema katkematu kallasrada. Lähtudes koostatud Teguri tn 55, Ropka tee 29 ja Turu tn vahelise ala detailplaneeringust on kallasrada toodud jätkuna mööda Ropka tee pikendust Turu tänava äärde. Ala piirneb põhjast planeeritud Ropka läbimurdega.

2.2. Kruntimine

Planeeritavale alal on kuus krunti, omanikega OÜ SALOVAI (Pos nr 6; 6604 m²), AS RISTAAR (Pos nr 2; 14817 m²) ja AS HANSALIISING, kelle käest liisivad maad AS MAAG (Pos nr 1; 24225 m²), AS MATCOM (Pos nr 5; 11300 m²), OÜ MPM VARAD (Pos nr 4; 3940 m²), OÜ TIAL (Pos nr 3; 6198 m²).

2.3. Krundi ehitusõigus

Sihtotstarbed:

Pos nr 1 Ropka tee 22 AS MAAG (sihtotstarve: ärimaa/tootmismaa, sihtotstarbetähis: Ä/T, sihtotstarbe osakaal: 50/50, krundi pindala: 24 225 m²)

Pos nr 2 Ropka tee 22 AS RISTAAL (sihtotstarve: ärimaa/ tootmismaa, sihtotstarbetähis: Ä/T, sihtotstarbe osakaal: 50/50, krundi pindala: 14817 m²)

Pos nr 3 Ropka tee 22 OÜ TIAL (sihtotstarve: tootmismaa, sihtotstarbetähis: T, krundi pindala: 6198 m²)

Pos nr 4 Ropka tee 22 OÜ MPM VARAD (sihtotstarve: ärimaa/ tootmismaa, sihtotstarbetähis: Ä/T, sihtotstarbe osakaal: 50/50, krundi pindala: 3940 m²)

Pos nr 5 Ropka tee 22 AS MATCOM (sihtotstarve: tootmismaa, sihtotstarbetähis: T, krundi pindala: 11300 m²)

Pos nr 6 Ropka tee 22 OÜ SALOVAI (sihtotstarve: tootmismaa, sihtotstarbetähis: T, krundi pindala: 6604 m²)

Kruntide aadressid täpsustatakse Tartu Linnavalitsuse poolt.

Lubatud maksimaalne ehitiste arv krundil kuni:

Pos nr 1	-8
Pos nr 2	-6
Pos nr 3	-3
Pos nr 4	-2
Pos nr 5	-3
Pos nr 6	-2

Ehitiste suurim ehitusalune pind % krundipinnast kuni:

Pos nr 1	-60%
Pos nr 2	-70%
Pos nr 3	-70%
Pos nr 4	-60%
Pos nr 5	-20%
Pos nr 6	-20%

Ehitiste lubatud suurim kõrgus maapinnast vastavalt projektile (tehniliste hoonetel kuni 25 m).

Ehitiste lubatud suurim korruste arv 3 korrust.

Ehitistevaheline tuleohutuskuja on 10 m, krundipiirist 5 m ja juurdepääsu teedest 5 m.

2.4. Arhitektuurinõuded ja ehitised ning rajatised

2.4.1. Olemasolevatest hoonetest kuuluvad säilitamisele külmhoone, kalakombinaadi kontor, alajaama "Kala" hoone, katlamaja hoone, suitsutsehh, kaks ladu. Rekonstrueerimisele kuulub pooleliolev 4 korruseline hoone. Lammutatavateks rajatisteks on kalakombinaadi mahuti ja kütusetsisternid. Konserveerimisele ja osalisele säilitamisele kuuluvad kalakombinaadi konservitsehh, kalakombinaadi kalatöötlemistsehh ning endine alajaam.

Uute ehitiste projekteerimisel peab arvestama katastroofilise veeseisuga 33,44 ja ala järk-järgulise täitmisega 33,20 meetri kõrgusjooneni. Ehitiste arhitektuurinõuded lahendatakse projekteerimise käigus. Planeeritavale alale rajatavate piirete kõrgus ei tohi ületada 2 meetrit.

Lubatud katusekalle kuni 20%

Krundikasutuse info (tabel 1)

Pos. nr.	Valdaja	Rentnik	Aadress	Siht-otstarve	Siht-otstarbe osakaal %	Krundi suurus m ²	Hoonete maks. korruselisus / kõrgus m	Hoonete arv	Krundi täisehitusprotsent %	Ettepanek kitsenduste, servituudid ja naabrusõiguste kehtestamiseks
1	AS Hansaliising	AS Maag	Ropka 22	Ä/T	50/50	24225	3/ 25	8	60	K1,K2, K6,K7,K8,St,Sv,Sk,Se,Ss, Sve, Sse, Ssa, Sg, St
2	AS Ristaar	-	Ropka 22	Ä/T	50/50	14817	3/ 25	6	70	K1,K6,K8,Sv,Se,Ss,Sve
3	AS Hansaliising	OÜ Tial	Ropka 22	T	100	6198	3/ 25	3	70	K1,K8,Sv,Se,Sve,Ssa,
4	AS Hansaliising	OÜ MPM Varad	Ropka 22	Ä/T	50/50	3940	3/ 25	2	60	K1,K8,St,Sk,Sv,Sve,Ssa, Sg
5	AS Hansaliising	AS Matcom	Ropka 22	T	100	11300	3/ 25	3	20	K1,K7,K8,St,Sv,Sk,SeSve,Ssa
6	OÜ Salovai	-	Ropka 22	T	100	6604	3/ 25	2	20	K1,K7,K8,Sk,Ssa,Sse,Ss

Piirangud

Kitsendused:

K1 piki maakaabelliine - maa-ala mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad vertikaaltasandid

K2 piki õhuliine - maa-ala, mida piiravad liini teljest mõlemal pool paiknevad vertikaaltasandid alla 1kV pingel korral 2m

K3 -.- kuni 20kV pingel korral 10m

K4 -.- 35-110 kV pingel korral 25m

K5 -.- 220-330 kV pingel korral 30m

K6 alajaamade ja jaotusseadmete ümber - maa-ala 2m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmetest

K7 ranna ja kalda ulatus

K8 gaasivõrgu kaitsevöönd p<5 1m

Servituudid

St- Teeservituut

Sv- Veetorustiku servituut

Sk- Kanalisatsioonitorustiku servituut

St- Soojatrassi servituut

Se- Liiniservituut elektri kaablile või õhuliinile

Ss- Liiniservituut sideliinile

Sve- Veejuhtimisservituut

Sse- Seinaserituut ja toeseservituut

Ssa- Sademeservituut

Sg- Gaasitorustiku servituut

2.4.2. Sadam ja selle rajatised

2.4.2.1. Olemasolev situatsioon

Planeeritaval alal asub täielikult amortiseerunud kalakombinaadi kai. Kai vajab rekonstrueerimist. Vaadeldava kai üldpikkus on 80 meetrit. Kaipealne kõrgusarv on 32,24 m. Maapinna kõrgusarvud kai taga on valdavalt ca 32,50 m.

Kai lõunapoolse osaga paralleelselt ca 7 meetri kaugusel paikneb endine AS Valestor kalatöötlemistsehh.

2.4.2.2. Planeeritav situatsioon

Sadamaala üldpindalaga 25 036 m² (17904 m² maismaa+7132 m² akvatoorium) hõlmab kahte kaubandusliku meresõidu ülesannetega sadamat koos akvatooriumiga Pos nr 5; AS Matcom 14083 m² (11300 m² ja 2783 m²) ja Pos nr 6; OÜ Salovai 10953 m² (6604 m² ja 4349 m²) kruntidel. Vastavalt Sadamaseadusele on mõlema sadama sadamaakvatooriumi laius 1/3 Emajõe laiuselt, orienteeruvalt 25 m kaist. Planeeritavate sadamate valdajateks on OÜ Salovai ja AS Matcom. Kokku on kahes planeeritavas sadamas kailiini vastavalt 154 m ja 60 m. Pos nr 5 krundile, AS Matcomi vallatud sadamasse on planeeritud slipp. Sadamakaide ehitus ja akvatooriumi sügavuste parameetrid määratakse edasise projekteerimise käigus. Sadamaprojektile tuleb koostada keskkonnaekspertiis.

Sadama valdaja on kohustatud korraldama järgmiste laevaheitmete vastuvõtu:

1. õlijäätmetena masinaruumi pilsivesi;
2. masinaruumist või veomahutist pärit õlijäätmed;
3. lastijäätmed, mis sisaldavad (Laevadelt pilsivee, fekaalvee ja muude saasteainete vastuvõtmise kord TSM 13. juuli 2000. a. nr.60, lisa 2) nimistuse olevaid saasteaineid;
4. prügi;
5. fekaalvett.

Vastavalt laevadelt pilsivee, fekaalvee ja muude saasteainete vastuvõtmise kord TSM 13. juuli 2000. a nr 60 § 2, lõige 3 peab jäätmete vastuvõtjal olema ohtlike jäätmete käitluslitsents. Liigiti kogutud laevaheitmete vastuvõtmisel tuleb vältida erinevate heitmete segunemist. Vastavalt laevaheitmete liigitusele ja nende vastavusele jäätmete nimistule võib juhtida kanalisatsiooni fekaalvett. Teisi laevaheitmeid käsitletakse kui ohtlikke jäätmeid.

2.5. Tänavate maa-alad, liikluskorraldus, parkimine

Planeeringu eskiislahendusel on märgitud põhilised juurdepääsuteed kruntidele. Lisaks olemasolevale juurdepääsuteele Turu tn on planeeritud uus juurdepääs Turu tn 42 krundilt. Juurdepääsuteede laius on 7 meetrit, mis tagab kahe veoauto möödapääsu 50 km tunni kiiruse juures. Juurdepääsuteedele kehtib

teeservituut. Parkimine lahendatakse krundi siseselt krundi hoonestuse väljaehitamise käigus. Planeeringu joonistel on toodud esialgne parkimislahendus arvestades juurdepääsuteid ja teeservituuti. Planeeritava ala parkimismatemaatika on vastavalt Eesti Ehitusteabe ET-1 0315-0218 Eesti Projekteerimismatemaatika EPN 17, 1 autokoht/150m² suletud brutopinnale (tööstusettevõtete maa äärelinnas).

Krundil positsiooninumbriga 6 peab tagama juurdepääsu krundi teisele osale, olemasoleva hoone vastava rekonstrueerimisega.

2.6. Heakord ja haljastus

Planeeritaval alal ei asu säilitamist väärivat haljastust. Uushaljastus lahendatakse kruntide hoonestuse projekteerimise ja väljaehitamise käigus. Keskkonnaseisundi parandamiseks tuleb suurendada kõrghaljastuse mahtu, pidades silmas selle paiknemist, liigilisuse süsteemsust ja arvestades kruntidel toimuvaid tegevusi (nt. liivatuisu tõke). Haljastuse osakaal peab ulatuma 10 % krundi pindalast.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Sadevee kanalisatsioon

2.7.1.1. Olemasolev olukord

Planeeritaval alal ei ole rajatud sadevee kanalisatsiooni. Sadeveed juhitakse reovee kanalisatsiooni või otse jõkke.

2.7.1.2. Planeeringu ettepanek

Planeeringuga on ette nähtud sadevete juhtimine läbi lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi ja õlipüüdurite Emajõkke. Emajõkke juhitud vesi peab vastama veekogusse või pinnasesse juhitud heitvee kohta esitatavatele nõuetele (VV määrus nr 290, 21.dets.1998.a).

2.7.2. Reovee kanalisatsioon

2.7.2.1. Olemasolev olukord

Planeeritaval alal on rajatud reovee kanalisatsioon erinevatel ajajärgudel ja selle seisukord on mitterahuldav. Kanalisatsioonisüsteem ei ole ühendatud linna tsentraalsesse kanalisatsioonisüsteemi. AS Valestori tegevuse ajal puhastati reovesi lokaalpuhastis (AS Kobras töö nr D-25) ja juhiti Emajõkke. Peale AS Valestori pankrotti puhastit ei kasutata ja reovesi voolab otse Emajõkke. Kanalisatsioonikaevud on osaliselt uuritud AS Kobrase poolt töö nr. D-25 käigus.

2.7.2.2. Planeeringu ettepanek

I etapp

Esimene etapp käsitleb kanalisatsioonisüsteemi olemasolevate rajatiste alusel. Antud etapi käivitamiseks on oluline ühendada olemasolev kanalisatsioonisüsteem linna tsentraalvõrkudega vastavalt AS Kobras projektile nr D-25. Seejärel panna tööle olemasolev pumpla PS-3000. Rajada uued kanalisatsioonitorustikud Pos nr 4 (OÜ MPM Varad), Pos nr 2 (AS Ristaar) ja Pos nr 3 (OÜ Tial) kruntidele. Pos nr 1 (AS Maag), Pos nr 6 (AS Salovai) ja Pos nr 5 (AS Matcomi) kruntide kanalisatsioonisüsteem lahendada olemasolevate torustike baasil.

II etapp

Antud etapp lähtub täielikult uue kanalisatsioonisüsteemi rajamisest planeeringuala servituudialadele. Antud lahendus võimaldab ühendada iga krundi süsteem eraldiseisvalt kanalisatsiooni süsteemi peakollektorisse.

2.7.3. Veevarustus

2.7.3.1. Olemasolev situatsioon

Olemasolev veevarustus on lahendatud planeeritaval alal puurkaevu baasil. Lähim linna tsentraalvõrgu haru on planeeritava ala põhjaosas Ropka tee pikendusel.

2.7.3.2. Planeeringu ettepanek

Planeering näeb ette veevarustuse lahendamise linna tsentraalvõrgu baasil. Planeeritavat ala jääb varustama ringtorustik ühendustega Ropka tee pikendusel ja Turu tn magistraal. Krunte varustatakse ringtorustikust. Olemasolev puurkaev tamponeeritakse (tamponeerimise tingimused antud vt lk 15).

2.7.4. Gaasivarustus

2.7.4.1. Olemasolev situatsioon

Planeeritaval alal ei asu gaasivõrke. Lähim gaasivõrk on asukohaga Aardla tn ja Tähe tn rist (800m). Gaasivõrgu väljaehitamiseks on läbiviidud geoloogiline uuring suunal Tähe ring- Ropka tee- Kalakombinaadi territoorium.

2.7.4.2. Planeeringu ettepanek

Vastavalt Teguri tn 55, Ropka tee 29 ja Turu tn vahelise ala detailplaneeringule rajatakse tööstuslik gaasivarustus Ropka tee pikenduselt. Gaasitorustik paigutatakse teeservituudi alla.

2.7.5. Elektrivarustus

2.7.5.1. Olemasolev situatsioon

Planeeritavat ala teenindab alajaam Kala. Alajaam nr 77 “Kala” valdaja on AS Maag (krundi Pos. nr. 1 omanik). AS Eesti Energia andmetel on alajaam amortiseerunud. AS Maagi külmhoonet teenindab alajaam nr 209 “Külmuti”.

2.7.5.2. Planeeringu ettepanek

Planeeritavat ala varustab tulevikus kolm uut alajaama ja üks olemasolev alajaam “Külmuti”. Planeeringu joonistel on määratletud võimalike uute alajaamade asukohad. Esialgseid võimsusi ei ole välja arvatud, kuna krundiomanikud ei oska määratleda oma tegevusi ja nende ulatust. Elektri kaablid on paigutatud servituudi alale. Servituudi maalt välja jäävad kaablid on kaitstud liiniservituudiga. Alajaamade alusele maale koos teenindusmaaga võib seada hoonestusõiguse AS Eesti Energia kasuks. Planeeritava ala välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele.

2.7.6. Soojavarustus

2.7.6.1. Olemasolev situatsioon

Planeeritavat ala teenindas Kalakombinaadi katlamaja. Seisuga november 2000 on katlamaja suletud (amortiseerunud). Planeeritaval alal asuvate hoonete küte on lahendatud läbi elektrikütte. Katlamaja kuulub sulgemisele.

2.7.6.2. Planeeringu ettepanek

Vastavalt Tartu linna ÜP-le nähakse planeeringuga hõlmatavas piirkonnas ette soojavarustuse lahendamise kaugkütte baasil. Kuna planeeritaval alal puudub kaugkütte torustik, võib olemasolevate hoonete soojavarustuse lahendada, puiduhakke, masuudi või elektri baasil, arvestusega üleminekuks kaugküttele. Kuni kaugküttevõrgu väljaarendamiseni toimub planeeritavate hoonete varustamine kaugküttevõrgu haldaja poolt.

2.7.7. Sidevarustus

2.7.7.1. Olemasolev situatsioon

Planeeritava ala sidevarustus on lahendatud õhuliinide kaudu.

2.7.7.2. Planeeringu ettepanek

Planeeritavale alale rajatakse sidekanalisatsioon ühenduskohaga Ropka tee pikendus.

2.8. Keskkonnakaitse abinõud

2.8.1. Olemasoleva keskkonnaseisundi ja haljastuse seisukorra analüüs

2.8.1.1. Geoloogiline ehitus

Ropka Tee 22 geoloogiline ehitus on esitatud vastavalt ehitusgeoloogilistele töödele:

1. Тартуский рыбоконсервный комбинат. Холодильник. Инженерные изыскания. ГИПРОРЫБПРОМ Ленинградское отделение. 1967.
2. Тартуский рыбокомбинат. Очистные сооружения производственных стоков с цехом утилизации. ГИПРОРЫБПРОМ Ленинградское отделение. 1983.
3. Tartu kalakombinaadi heitvete puhastusseade. Ehitusgeoloogia aruanne. RPI "Eesti Tööstusprojekt". Tallinn, 1972.

Detailplaneeringu ala paikneb Raadi-Ropka maetud vagumusel. Planeeringu ala maapinna absoluutsed kõrgused on valdavalt 31...35 m. Ala on aastate jooksul täidetud. Tehnogeensed setted (tIV) esinevad paiguti peaaegu kogu alal paksusega 0.0...2.0 m. Soosetted (bIV), mis on esindatud turbaga ja järvelubi (IIV) moodustavad ühtse kompleksi, paksusega 2.3...4.4 m. Järvelubja kihi keskmine paksus on 0.3 m. Soosetteid katab paiguti kasvukiht (IV, muld). Soosetete all esinevad jõelised setted (aIII-IV), mis on esindatud liiva, saviliiva ja liivsaviga, paksusega 0.5...4.3 m. Kvaternaarisetete alumise kihi, mis on läbitud insenergeoloogiliste uuringute käigus, moodustavad glatsigeensed setted (moreenid, gIII), mis on läbitud 0.1...9.6 m paksuses. Valdavalt on tegu punakaspruuni saviliivmoreeniga, kuid sügavamal esineb ka liivsavimoreeni. Planeeringu ala geoloogilise aluspõhja moodustavad Keskdevoni Aruküla lademe liivakivid (D₂ar), mille sügavus antud kohas pole täpselt teada. Ehitusgeoloogilised tingimused on detailplaneeringu alal keerulised, mis on tingitud aastaringselt kõrgel asuvast veetasemest ja ehitusaluseks ebasobivate pinnaste (turvas, järvelubi) esinemisest.

2.8.1.2. Emajõe hüdrooloogilised tingimused

Vastavalt Реурсы поверхностных вод СССР. Том 4. Прибалтийский район. Выпуск 1. ЭСТОНИЯ.

on mõõtepunkti asukohaga Tartu andmetel Suur-Emajõe veetasemete 5% üleujutuse tõenäosus 33,05 ja 1% üleujutuse tõenäosus on 33,44 (katastroofiline).

2.8.1.3. Haljastuse seisukord

Planeeritav ala asub võsastunud Emajõe lammialal. Alal ei asu silmapaistvat kõrghaljastust. Kõrge põhjavee seisu tõttu on ala soostunud.

2.8.1.4. Kehtivad keskkonnakaitse kitsendused

Emajõe kalda ulatus paremkaldal on vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule 200m Emajõe tavalisest veepiirist vahemikus Ropka tee pikendus kuni linna piir.

Alal kehtib 50 meetrine puurkaevude kaitsevöönd puurkaevudele Turu tn ääres ja krundil Pos nr 1, AS Maag territooriumil (tamponeerimise tingimused vt lk 15). Krundil Pos nr 1 on Tartu LV Keskkonnateenistuse andmetel olemasolevas pumplas üks tamponeeritud puurkaev.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on planeeritaval ala kohustuslik moodustada katkematu kallasrada. Kallasraja laius planeeritaval alal on vastavalt Veeseadusele 10 m. Lähtudes planeeritava ala funktsioonidest (tootmis- ja sadamaalad) on kallasrada viidud Ropka tee pikendust mööda Turu tn äärde (vt situatsiooni skeemi lk 5).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ei kehti planeeritaval alal kaldala ehituskeeluvööndit.

2.8.2. Planeeritud keskkonnakaitse

Seoses sadamates toimuva tegevusega on oluline kindlustada Emajõe vastaskallas erosiooni mõjude eest.

Vastavalt Sadamaseadusele peab sadama valdaja tagama keskkonnanõuete täitmise sadama territooriumil. Sadamaseaduse järgi peab sadama valdaja korraldama laevadelt pilsivee, fekaalvee, prügi ja muude saasteainete vastuvõtmise (vt p 2.4. Arhitektuurinõuded ja ehitised ning rajatised).

Süvendustööde lubamine toimub vastavalt geoloogilistele uuringutele. Veekogude süvendustööd tehakse eraldi projekti alusel ja kuuluvad olulise keskkonnamõju alla. Planeeritud kai rajamise käigus ei toimu olulist rannajoone muutmist. Sadama projekteerimisel tuleb arvestada moodustatava Ropka-Ihaste kaitsealaga.

Olemasolevate hoonete ja rajatiste lammutamisel võib selguda, et pinnas on reostunud naftaproduktidega. Kui objektide lammutamisel avastatakse reostus tuleb see likvideerida (katlamaja maa-aluse mahuti pinnasereostus tuleb kõrvaldada). Reostuse likvideerimise korraldab objekti valdaja.

Krundil Pos nr 1 (valdaja AS MAAG) territooriumil asuv puurkaev kuulub tamponeerimisele ja veevarustus viiakse üle linna tsentraalvõrkudele.

Puurkaevu tamponeerimisega kaob puurkaevu 50 meetrine sanitaarkaitsevöönd. Puurkaevud likvideeritakse tamponimise teel projekti alusel, mille tellib kaevu omanik või valdaja. Puurkaevu likvideerimise projekt kooskõlastatakse asukohajärgses riiklikus keskkonnateenistuses (Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine Keskkonnaministri 30. jaanuari 1997. a. määrus nr. 8 ; Lisa 2 **Puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise kord** Kehtestatud keskkonnaministri 30. jaanuari 1997. a. määrusega nr. 8)

Sadamate projektidele tuleb koostada keskkonnamõjude hindamine.

2.9. Servituudid ja naabrusõiguste seadmine

Planeeritaval alal kehtivad liiniservituudid, juurdepääsu servituudid, veejuhtimisservituudid, jt kinnisasja kasutamise kitsendused. Piirangud on toodud välja tabelis 1 lk. 9.

2.10. Arheoloogia

Planeeritaval alal kehtib arheoloogiline kaitsevöönd 20 m Emajõe tavalisest veepiirist.

2.11. Kodanikukaitse

2.11.2. Tuleohutus

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest lasub objekti valdajal. Planeeritaval alal on tuleohutuskujad 5m krundipiirist ja juurdepääsuteedest. Ehitiste vaheline tuleohutuskuja on 10 meetrit. Planeeringu alal asuvate kruntide valdajad peavad tagama aastaringse vaba juurdepääsu juurdesõitudele, läbisõidukohtadele ja tuletõrje veevõtukohtadele. Põlevmaterjal tuleb territooriumil paigutada vastavalt nõuetele. Tahkkütust, põlevmaterjali (puitu) tohib hoida ehitusest mitte lähemal kui 10m. Planeeritavat ala varustab viis tuletõrjehüdranti teenindusraadiusega 50 meetrit. Pimedal ajal peab tiheasustusosalal oleva tuletõrjehüdrandi tähis olema valgustatud.

2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajateks on planeeritaval alal asuvate kruntide valdajad.

2.13. Planeeringu rakendamise võimalused (tabel 2)

Pos. nr.	Valdaja	Rentnik	Moodus-tatud kinnistust/pindala/sihtots.	Kavandatud kruntide suurus	Planeeritud sihtotstarve	Plan. Veetorustik/jm	Plan. Kanal-torustik/ jm (2)	Plan. Sadevee-kanal./jm	Plan. elektriliin/jm (3)	Plan. Side-kanal./jm	Plan. Gaasi-torustik /jm.
1	AS Hansaliising	AS Maag	Ropka tee 22 67083m ² / Th	24225	Ä/T	Magistraalitorustiku pikkus 772 m, (1)	60	359+ÕP	Elektriliinide maht selgitatakse projekteerimise käigus, planeeritavat ala teenindavad 3 alajaama ja alajaamu ühendab 410m kaablit	455	595
2	AS Ristaar	-		14817	Ä/T		187	hoonestus-kava selgudes			
3	AS Hansaliising	OÜ Tial		6198	T		trassiühendus	105+ÕP			
4	AS Hansaliising	OÜ MPM Varad		3940	Ä/T		trassiühendus	115+ÕP			
5	AS Hansaliising	AS Matcom		11300	T		223	125+ÕP			
6	OÜ Salovai	-		6604	T		112	199+ÕP			

(1) Hoonestuskava selginedes saab majatüehendused ühendada magistraaltrassiga.

(2) Kanalisatsioonitrasside puhul on välja toodud teine etapp

Tabelis on välja toodud üksikult rajatava kanalisatsioonitrassi ulatus

Ühtselt rajatava kanalisatsiooni magistraaltrassi ulatus on 279m

(3) Lõplik elektrivarustus pannakse paika projekteerimise käigus, planeeringus on näidatud kolme alajaama asukoht ja neid teenindavate kaablite asukoht.

2.14. Vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamise etapid (tabel 3)

Trassi nimetus	Kogupikkus	Kommentaariid
Gaasitorustik	595	Ehitatakse vastavalt kokkuleppele võrguvaldajaga
Sidetorustik	455	Ehitatakse kokkuleppel võrguvaldajaga
Veetorustik	770	Esimeses etapis rajatakse ringtorustik ühendustega olemasoleva Ropka tee ja Turu tänava magistraalitorustikega ning esialgsed hooneühendused. Teises etapis rajatakse täiendavad hooneühendused vastavalt kinnistute arenduskavadele. Veetorustiku projektis peab arvestama, et hoonestuskava ei ole selgunud. Veetorustiku projekt tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga. Veetorustiku projekteerimine ja rajamine nõuab krundiomanike omavahelist kokkulepet ja kokkulepet võrguvaldajaga. Torustike lõplik lahendus, rajamismaksumus ja finantseerimine lahendatakse projektiga.
Kanalisatsioonitorustik	585	Esimeses etapis rajatakse magistraalühendus Ropka tee harutunneliga. Magistraalitorustik jääb Pos. nr. 1 (AS Maag) krundile. Ühendused teistele kruntidele ehitatakse välja teises etapis vastavalt kruntide hoonestuskavadele. Kanalisatsiooni projekt tuleb kooskõlastada vastavalt projekteerimistingimustele. Kanalisatsioonitrasside projekteerimine ja rajamine nõuab krundiomanike kokkulepet. Torustike lõplik lahendus, rajamismaksumus ja finantseerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Kanalisatsioonitorustike projekt tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga.
Sadeveetorustik (õlipüünised)	903 (5)	Iga krundi valdaja ehitab välja oma sadevee kanalisatsiooni koos õlipüünistega.
Juurdepääsuteed		Ehitavad kruntide valdajad.
Välisvalgustus		Ehitavad kruntide valdajad.
Soojavarustus		Soojusvarustuse projekteerimine ja rajamine nõuab krundiomanike omavahelist kokkulepet ja kokkulepet võrguvaldajaga. Torustike lõplik lahendus, rajamismaksumus ja finantseerimine lahendatakse projektiga.
Elektrivarustus		Elektrivarustuse projekteerimine ja rajamine nõuab krundiomanike omavahelist kokkulepet ja kokkulepet võrguvaldajaga. Lõplik alajaamade arv ja elektri kaablite lõplik lahendus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustus projekteeritakse ja ehitatakse välja võrguvaldaja tehniliste tingimuste alusel. Finantseerimine toimub vastavalt võrguvaldaja ja krundi valdaja vahel sõlmitavale liitumislepingule.

2.15. Projekteerimise tingimused planeeringualal

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Tehnovõrkude valdajailt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekti koosseis peab sisaldama seletuskirja, asendiplaani geodeetilisel alusel, vaateid, korruste plaane ja lõikeid. Projekti koosseisus tuleb anda lahendused konstruktiivsele skeemile ja järgmistele eriosadele: veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine, kuivendus, soojavarustus, gaasivarustus, elektri- ja sidevarustus.

Projektile (asendiplaanile, 3 eksemplaris) võtta nõutavad kooskõlastused:

Krundi omanikult (kaasomanikelt)

Linnaarhitektilt

Tartu LV linnamajanduse osakonna juhatajalt

Tartu Päästeametilt

EV Keskkonnaministeeriumi Tartumaa Keskkonnakaitseteenistusest

Tartumaa Tervisekaitsetalitlusest

Trassivaldajalt

Projekt esitada kooskõlastamiseks ja ehitusloa taotlemiseks Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonnale

3. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Planeeringu olemasoleva olukorra joonisel asuvad järgmised kooskõlastused:

Tartu LV LPMKO

Ain Marjamägi

Peageodeet 07.08.2001

Planeeringu põhijoonisel asuvad järgmised kooskõlastused:

Tartumaa Päästeteenistus

Peainspektor

Pjotr Vorobjov

25.06.2001

Tartu Tervisekaitsetalitus

Hügieeni osakond

Kaja Laursoo

26.06.2001

Tartu LV Linnamajanduse Osakonna juhataja

27.06.2001

Kooskõlastusleht nr. 122 lisatud (protokoll lk. 24)

Tartu LV AEO

juhataja 17.07.2001

Planeeritud maakasutuse joonisel asuvad järgmised kooskõlastused:

Tartu Tervisekaitsetalitus

Hügieeni osakond

Kaja Laursoo

26.06.2001

Tehnovõrkude planeeringu joonisel asuvad järgmised kooskõlastused:

AS Tartu Keskkatlamaja Võrguhaldusosakond

Tingimused: Kiri nr. 401 (ei vastanud ÜP tingimustele)

Kiri 526 (lisatud lk. 23)

juhatuse esimees

Margus Raud

18.06.2001

EE AS Jaotusvõrgu Tartu piirkond

Tingimused: Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt

Juhtiv spetsialist

Enn Kitsnik

18.06.2001

nr. 151

AS Tartu Veevärk

08.01.2001 nr.5

Info ja Arendusosakond

Andres Aruhein

AS Eesti Gaas

nr. 1672

18.06.2001

Tartu LV Linnamajanduse

Osakonna juhataja

27.06.2001

Kooskõlastusleht nr. 122 lisatud

AS Eesti Telefon Televõrgud

Tingimused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

14.06.2001 nr. 145

Tehnovõrkude planeeringu servituutide joonisel asuvad järgmised
kooskõlastused:

AS Tartu Keskkatlamaja Võrguhaldusosakond

Tingimused: Kiri nr. 401 (ei vastanud ÜP tingimustele)

Kiri 526 (lisatud lk. 23)

juhatuse esimees

Margus Raud

18.06.2001

EE AS Jaotusvõrgu Tartu piirkond

Tingimused: Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt

Juhtiv spetsialist

Enn Kitsnik

18.06.2001

nr. 151

AS Tartu Veevärk

08.01.2001 nr.5

Info ja Arendusosakond

Andres Aruhein

AS Eesti Gaas

nr. 1672

18.06.2001

AS Eesti Telefon Televõrgud

Tingimused: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

14.06.2001 nr. 145

Seletuskirja osas on lisatud AS Tartu Keskkatlamaja kooskõlastamise tingimused kiri nr. 526 ja TARTU LV linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht nr. 122