

PLANEERINGU KOOSSEIS.

Tekstiline osa.

Seletuskiri

<u>1. Ülesande koostamise alus</u>	<u>4</u>
<u>2. Planeeringu eesmärk</u>	<u>4</u>
<u>3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid, projektid ja dokumendid</u>	<u>4</u>
<u>4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud</u>	<u>5</u>
<u>5. Nõuded koostatavale planeeringule</u>	<u>5</u>
5.1. Geodeetiline alusplaan	5
5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
5.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed ümbrusega	5
5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
5.5. Kruntide ehitusõigus	7
5.6. Ehitistevahelised kujad	8
5.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	8
5.8. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	9
5.9. Haljastus ja heakord	10
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus	11
5.11. Keskkonnakaitse abinõud	13
5.12. Servituutide vajadus	13
5.13. Riigikaitsealised maa-alad	13
5.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused	14
5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel	14
5.16. Ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks	14
5.17. Nõuded edasiseks kooskõlastamiseks	14
5.18. Rakendamise põhimõtted	14
5.19. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
5.20. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
<u>6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised</u>	<u>15</u>
<u>7. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks</u>	<u>16</u>
<u>8. Detailplaneeringu vormistamine</u>	<u>16</u>
<u>9. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine</u>	<u>16</u>

Graafiline osa.

Joonised

1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000	lk 18
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	lk 19
3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 20
4. Planeeringu põhijoonis, M 1: 500	lk 21
4a. Illustreeriv joonis	lk 22
4b. Vaksali tn. lõige	lk 23
5. Tehnovõrkude planeering, M 1: 500	lk 24

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu algatamise aluseks oli 21.06.1999.a OÜ-u Rändur KE esindaja poolt kirjutatud avaldus. Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 08.07.2004.a korraldus nr 1331 `Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999.a korraldusega nr 1925 kinnitatud J. Kuperjanovi 62, 64, 66, 68 ja 70 kruntide detailplaneeringu lähteülesande muutmine`. Nimetatud korraldusega muudeti planeeringuala piiri ja nimetati detailplaneeringu pealkirjaks J. Kuperjanovi 70 krundi detailplaneering.

2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab J. Kuperjanovi 70 kinnistut. Planeeritava ala suurus on 1092 m². (Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud jooniste paremaks lugemiseks krundi piirilt naabermaaüksuste territooriumile).

Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ning krundile ehitusõiguse määramine.

Andmed planeeritava krundi kohta:

- krundi omanik- AS Raidor;
- krundi maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- krundi pindala- 1092 m².

3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid, projektid ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 21.07.1999.a;
- J. Kuperjanovi 62, 64, 66, 68 ja 70 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr LÜ-29-99, mis on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999.a korraldusega nr 1925;
- Tartu Linnavalitsuse 08.07.2004.a korraldus nr 1331;
- Muinsuskaitse eritingimused. Arhitektuuribüroo Siim & Põllumaa OÜ. Tartu 2005.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Asjaõigusseadus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid;
- Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine`;
- Tartu Toometaguse- Vaksali piirkonna linnaehitusliku kaitseala põhimäärus;
- Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrus nr 99 `Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine`;
- Tartu Linnavolikogu 02.02.2005.a otsus nr 392 Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta;
- Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend `Planeeringu

koosseis ja vormistamise nõuded`;

- Tartu Linnavalikogu 19.06.2003.a määrus nr 33 `Tartu linna ehitusmäärus`;
- Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneering (kehtestatud 15.06.2004.a).

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

Geoloogilisi uuringuid ei ole lähiminevikus teostatud, geodeetiline alusplaan on mõõdistatud 2005.a.

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Avek Maa (litsentsid nr 554 Ma-k, 413 Ma, EE 10304) poolt juunis 2005.a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr AM- 198/05). Geoalus on registreeritud Tartu Linnavalitsuse LPMKO-s 08.07.2005.a.

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab tervikuna J. Kuperjanovi 70 kinnistut.

Andmed planeeritava krundi kohta:

- krundi omanik- AS Raidor;
- krundi maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- krundi pindala- 1092 m².

Planeeringualale ulatuvad kitsendused tulenevad Vaksali tänava ääres paikneva Vaksali 4 hoone kui riikliku kaitse all oleva kinnismälestise kaitsevööndist. Kaitsevöönd- 50m väliskontuurist- ulatub planeeringualale, kaitsevööndis lubatud -keelatud tegevusi reguleerib Muinsuskaitseadus. Kaitsevööndi ulatus vaata joonistelt nr 2 ja 3.

J. Kuperjanovi 70 krunt on hoonestamata.

Krunt on haljastatud, põhjaosa lagedamat ala katab rohttaimestik, krundi idaosas kasvavad üksikud suured lehtpuud ja madalamad põõsad.

Planeeringuala külgneb loode poolt J. Kuperjanovi ja edela poolt Vaksali tänavaga. Juurdepääs planeeritavale krundile on J. Kuperjanovi tänavalt.

Planeeringualal on ühtlane reljeef, absoluutkõrguste vahe on ca 0,3m.

5.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed ümbrusega

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsioon- ärimaa. Avalikustamise perioodi läbinud Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepaneku järgi jääb

planeeringuala segahoonestusega alasse, mis lubab nii ärimaa kui elamumaa sihtotstarvet. Käesolev planeering lähtub krundi kasutamise otstarbe määramisel üldplaneeringu muutmise ettepanekust.

Planeeritav krunt paikneb Vaksali linnaosas, kesklinnas ca 0,5 km kaugusel edela suunas. Planeeringuala paikneb kesklinna läheduses, lähimad ühistranspordi peatused on Vaksali tn jaamahoone ees ning J. Tõnissoni ja J. Kuperjanovi tn ristmiku läheduses, lähimad kauplused paiknevad Veski ja J. Kuperjanovi tn ristmiku piirkonnas.

Planeeringuala külgneb loode poolt J. Kuperjanovi ja edela poolt Vaksali tänavaga. Vaksali tn on kahe-suunalise liiklusega kahepoolsete kõnniteedega tee, asfaltkattega sõidutee osa laius ca 7m, kõnniteede laiused ca 2m. Vaksali tn jaamahoonesisel alal paikneb eraldav haljastatud liiklussaar, mille ümber toimub ühesuunaline sõidukite liiklemine. Vaksali tänavakoridori üldlaius on ca 12m, J. Kuperjanovi tänavakoridori laius ca 19m. J. Kuperjanovi tänava sõidutee osa on osaliselt asfalt osaliselt kivisillutiskattega, asfaltkattega kõnniteed on sõiduteest eraldatud eraldusribadega. Vaksali ja J. Kuperjanovi tänavad on bussiliiklusega tänavad. Juurdepääs planeeritavale krundile on J. Kuperjanovi tänavalt.

Planeeritud liiklusskeem ei erine olemasolevast, säiluvad sõidusuunad, jalakäijate liikumine ja krundile juurdepääsu asukoht.

Planeeritav ala on linnaehituslikult tihedalt seotud mitme ümbritseva objektiga. Nimelt jääb planeeringuala ajalooliselt välja kujunenud jaamaesise väljaku ühte nurka olles üheks väljakut moodustavaks fragmendiks. Teisest küljest on planeeringuala seotud tihedalt jaamaesiselt väljakult lähtuva peatelje- J. Kuperjanovi tänava- väljakujunenud miljööala ja olemasoleva hoonefrondiga.

Planeeringuala kontaktvööndi hoonestus on eriilmeline. Vaksali tänava äärne jaamahoone ja naaberhooned on kõrgete korrustega, valdavalt kahekorruselised, kaldkatustega, puitlaudisega hooned, milledest osad (Vaksali 4, 6, 8) on võetud riikliku kaitse alla kui väärtuslikud kinnismälestised. (Mälestised ja nende kaitsevööndid vt joonistelt nr 2 ja 3). Nimetatud kinnismälestised on ehitatud 19. sajandi teisel poolel.

J. Kuperjanovi tänava äärne hoonestus kuulub Tartu Toometaguse- Vaksali piirkonna linnaehitusliku kaitseala koosseisu. Nimetatud hoonestus on valdavalt kõrgema sokliga, 2 kuni 3 kõrge korrusega ja viilkatusega. Välisviimistluseks laudis, krohv ja kivi. Palju on kasutatud tulemuüre. Nimetatud kaitseala piir ja kaitseala miljöö- ning arhitektuuriväärtuslikud hooned on märgitud vastava tingmäärgiga planeeringu joonisel nr 3. Planeeringuala jääb väljapoole linnaehituslikku kaitseala.

Valdav osa kontaktvööndi hoonetest on kasutuses korterelamutena.

Hoonestusjoon on planeeringuala kontaktvööndis valdavalt krundi tänavapoolselt piirilt nihutatud eemale krundi sügavuse poole. Kuna aga hoonete esised piirdeaiad krundi piiril reeglina puuduvad, siis visuaalne mulje on tänavala suhtes avatud (nn avalik tänavakoridor algab hoonestusjoonest, mitte krundi piirist).

Kontaktvööndi kruntide struktuur on tänavate kaupa erinev. Vaksali pargiala maaala on ca 1,7ha, Vaksali tn teised krundid ca 2000m². J. Tõnissoni ja J. Kuperjanovi tänavate krundid on valdavalt alla 2000m² suurused ja pikliku kujuga (tänavapoolne krundi külg lühem kui sellega risti olev), kus hoone paikneb tänavapoolses krundi osas jättes hoone taha õueala. Vaksali tänava kruntide struktuur on eelpool kirjeldatud situatsioonist erinev. Siin on krundid pikliku kujuga tänavaala suhtes.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga J. Kuperjanovi 70 krundi piire ei muudeta.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi planeeringueelne ja järgne aadress</i>	<i>J. Kuperjanovi 70</i>
<i>Krundi planeeringueelne ja järgne pindala</i>	1092 m ²
<i>Krundi planeeringueelne kasutamise sihtotstarve</i>	100% ärimaa
<i>Krundi planeeringujärgne kasutamise sihtotstarve</i>	20% Ä- ärimaa, 80% EK korruselamumaa

5.5. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>J. Kuperjanovi 70</i>
<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	20% Ä- ärimaa, 80% EK korruselamumaa
<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1
<i>Lubatud ehitise kasutamise otstarbed</i>	kolme ja enama korteriga elamu, jaekaubandus-, teenindus-, büroohoone
<i>Suurim lubatud korterite arv</i>	22
<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	672m ²
<i>Maa-aluste ehitiste max ehitusalune pindala</i>	896m ²
<i>Hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus</i>	min parapeti abs kõrgus 72.95 max parapeti abs kõrgus 76.10 Hoone max kõrguse planeerimise on lähtunud raudteejaama hoone kõrgusest.
<i>Lubatud korruselisus</i>	min 3, max 4 korrust

Krundi aadress	J. Kuperjanovi 70
maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	0.55m

5.6. Ehitistevahelised kujad

Planeeritava hoonemahu ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Planeeritava hoone min tulepüsivusklass on TP-1.

5.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Arhitektuurinõuded planeeritavale hoonele

Näitajad	Nõuded
Katusekalded	0° - 5°
Katusekatte materjalid	rullmaterjal, plekk
Välisviimistluse materjalid	krohv, puit, klaas
Ehitusjoon	Kohustuslik J. Kuperjanovi ja Vaksali tn suhtes.
+/- 0.00	62.70
Piirded	Krundi piiridele rajatakse joonisel nr 4 näidatud kohta piirdeaed. <ul style="list-style-type: none"> Lubatud on kruntide vahelisel piiril võrkaed ja metallaed max kõrgusega 1.5m, tänavapoolsel piiril (Vaksali tn pool) metallaed max kõrgusega 1,2m. J. Kuperjanovi tn poolsele krundi piirile ei ole piirdeaeda lubatud rajada.
Lisatingimused	<ul style="list-style-type: none"> Hoone tänavapoolsed küljed kujundada fassaadina. Fassaadide lahendus peab arvestama linnaosa mastaabi, miljöö iseloomu ja ümbritseva hoonestuse fassaadide struktuuriga. Planeeritav hoone peab olema mahult ja proportsioonidelt keskkonda sobiv. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänava maale. Arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav.

Märkus: Projekteerimisel arvestada muinsuskaitse eritingimustega (Arhitektuuribüroo Siim & Põllumaa OÜ. Tartu 2005).

5.8. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Planeeringuala külgneb loode poolt J. Kuperjanovi ja edela poolt Vaksali tänavaga. Vaksali

tn on kahe-suunalise liiklusega kahe sõidureaga kahepoolsete kõnniteedega tee, asfaltkattega sõidutee osa laius ca 7m, kõnniteede laiused ca 2m. Vaksali tn jaamahoonesisel alal paikneb eraldav haljastatud liiklussaar, mille ümber toimub ühesuunaline sõidukite liiklemine.

Vaksali tänavakoridori olemasolev üldlaius on ca 12m, J. Kuperjanovi tänavakoridori laius ca 19m. J. Kuperjanovi tänava sõidutee osa on osaliselt asfalt osaliselt kivisillutiskattega, asfaltkattega kõnniteed on sõiduteest eraldatud haljastatud eraldusribadega.

Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust tänavaalal ega tänavaelementide laiusi, säiluvad jalakäijate ja sõidukite liikumissuunad ning J. Kuperjanovi tn poolt juurdepääsu asukoht krundile. Juurdepääs avalik kasutusega tänavaalalt on lubatud nii vasak- kui parempöördega. (Tartu linna üldplaneeringust tulenevalt on Vaksali tn planeeritud perspektiivis neljarealiseks, millest tulenevalt ei ole krundile antud täiendavat sõidukite juurdepääsu Vaksali tn-It). Juurdepääsutee tänavalt krundile on planeeritud asfaltkattega. Juurdepääsu kohalt alandada äärekivi. Juurdepääsutee ristumiskoht kõnniteega peab olema jalakäijatele ohutu. Tänavaelementide laiusi korrigeeritakse vajadusel terviklikult kogu tänava pikkuse ulatuses teeprojektiga.

Jalakäijate sissepääsud hoonesse on planeeritud lähtuvalt kasutusfunktsioonist-äripindadele oma juurdepääsud tänavaalalt, korterite trepikotta oma sissepääs.

Planeeringualal on Vaksali tänaval teekaitsevöönd 0m ja J. Kuperjanovi tn 4m.

Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid tänavate kõrgusarve.

Parkimine on lahendatud krundil hoonesiseselt keldrikorrusel. Parkimiskorrusele viib 10% pikikaldega 6m laiune ramp. Keldrikorruselt pääseb esimesele korrusele hoonesisesest trepi kaudu.

Parkimiskohtade arvu planeerimisel on lähtutud parkimismatemaatilist linna vahevööndi kohta. Korteritele vajalike parkimiskohtade arvu arvutamise aluseks on võetud tingimus, et iga korteri kohta oleks 1 parkimiskoht.

Parkimiskohtade arvutus on tehtud krundi maksimaalse lubatud hoonemahu järgi. Väiksema korruselisuse ja/või korterite arvu puhul on võimalik parkimiskohtade arvu muuta. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tabel 4. Planeeritud parkimiskohad

Suurim lubatud korterite arv hoones	22
Planeeritud äripinnad (uus, väikese küllastajate arvuga asutus)	ca 400m ²
Planeeritud parkimiskohtade arv krundil	22 / 3

Suurim lubatud korterite arv hoones	22
korterite tarvis / äripindade tarvis	

Kuni Vaksali tn laienduse väljaehitamiseni on võimalik kasutada Vaksali tn laiendi osa parkimiseks (kuni 10 kohta).

Jalgrataste hoiuks ühiskasutatavat krundisisest parklat ei ole planeeritud, elanike jalgrataste hoidmine toimub I korrusel korteri juurde kuuluvates bokside. Äripindade külastajate ja töötajate jalgrataste hoiuks on võimalik paigaldada Vaksali tn kõnnitee tsooni jalgrattahoidjad.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde) ja lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

5.9. Haljastus ja heakord

J. Kuperjanovi 70 krunt on haljastatud, põhja- ja lääneosa lagedamat ala katab rohttaimestik, krundi idaosas kasvavad üksikud suured lehtpuud ja madalamad põõsad.

Valdav osa krundi olemasolevast haljastusest (nii madal- kui kõrghaljastus) kuulub likvideerimisele, kuna jääb uushoonestuse alla. Lisaks on ette nähtud eemaldada J. Kuperjanovi 70 krundi edelapiiri vahetusse lähedusse jäävad 2 puud ja mõned põõsad. Likvideeritavad puud/põõsad on märgitud eraldi tingmärgiga planeeringu põhijoonisel.

Uushaljastus on planeeritud madalhaljastusena (muru, madalad põõsad) krundi J. Kuperjanovi tn poolsesse ossa tänava äärde ja krundi idaosas. Paralleelselt piirdeaiaga võib rajada heki. Lisaks on lubatud heki rajamine ka J. Kuperjanovi tn poolsele krundi piirile, heki kõrgus ei tohi J. Kuperjanovi tn poolsel piiril ületada 1.2m. Täiendavat kõrghaljastust krundile ei planeerita.

Uushaljastuse rajamine toimub peale hoone ehitamist ning pinnase planeerimist.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeritava hoone tulevased elanikud kasutavad puhkealadena lähiümbruse mänguväljakuid ja pargialasid.

5.10. Tehnovõrkude ja- rajatiste paigutus

Üldosa

Antud detailplaneering käsitleb Tartus Vaksali ja J. Kuperjanovi tänava nurgal asuvat krundi aadressiga J. Kuperjanovi 70. Käesoleva detailplaneeringu tehnovõrkude osa koostamise aluseks on planeeringu arhitektuurne osa, mis on koostatud OÜ Tartu Arhitektuuribüroo poolt. Planeeritavale alale on planeeritud üks elamu. Tehnovõrkude dimensioneerimisel oli aluseks planeeritud hoonestus ja nende tehnilised näitajad. Planeeritud kvartali arvutuslikuks elanike arvuks on ca 70 inimest.

Vaksali ja J. Kuperjanovi tänaval ja selle lähipiirkonnas paiknevad järgmised tehnoõrgud:

- sidekanalisatsioon J. Kuperjanovi tänaval planeeritava krundipiiri läheduses;
- sidekaablid piki J. Kuperjanovi ja Vaksali tänavat ning ristmikul;
- sademeveekanalisatsioon J. Kuperjanovi ja Vaksali ristmikul;
- ühisvoolne kanalisatsioonitrass DN250 J. Kuperjanovi ja Vaksali tänaval;
- elektri õhuliin J. Kuperjanovi tänaval.

Nimetatud olemasolevate võrkudega on arvestatud käesolevas töös.

Tehnoõrgud on planeeritud rajada järgnevalt: vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitrassid paiknevad sõiduteel, soojatrass, sidekanalisatsioon ja elektrikaablid kõnnitee all. Veetorustiku paigaldamisügavuse määrab külmumispiir (1,9 –2,0 m). Kanalisatsioonitrassi rajamissügavus sõltub kaldest ja alguspunktist. Sidekanalisatsioon – 0,70 m, elektrikaablid – 1,0 m ning sõidutee läbimisel on kõik torustikud kaitsehülsis. Tänavatrassid ehitatakse välja trassivaldajate poolt vastavalt liitumistingimustele.

Käesolev planeering käsitleb tehnovarustuse põhimõttelist lahendust, mis täpsustatakse projektidega. Põhimõttelised lahendused on ära toodud tehnoõrkude planeeringu joonisel.

Ühisveevärk- ja kanalisatsioon

Veevarustus

Käesoleval ajal puudub J. Kuperjanovi 66 ja Vaksali tänava vahelises lõigus veetorustik. Planeeritava ala veevarustuse lahendamisel on lähtutud AS Tartu Veevärk poolt 22.08.2005 väljastatud tehnilistest tingimustest INF/1502. Tehnilistest tingimustest selgus, et 2006. aastal rekonstrueeritakse J. Kuperjanovi tänava olemasolev veetorustik ning ringistatakse see Vaksali tänava veetoriga. Ehitustööd teostatakse projekti "Tartu linna vee- ja reoveeõrgustiku laiendamine ja renoveerimine" raames.

Kinnistule J. Kuperjanovi 70 on projekteeritud veeühendus J. Kuperjanovi tänavale s. r. l. Hydea projekti (saadaval AS-s Tartu Veevärk) raames rajatavast veetorustikust DN 150, mis on joonisele peale kantud. Sellest veetorust korterelamuni on projekteeritud PN10 surveklassiga PE torudest veeühendustorustik. Ühendustorustik on dimensioneeritud hoone veevajaduse järgi, milleks on 5 m³/ööp. Ühendustorustikule krundi piirist ca 30 cm väljapoole tuleb paigaldada sulgarmatuur (maakraan). Korterelamu sisendi asukoht on tinglik ja kuulub kindlaks määramisele veevarustuse projektiga.

Juhul kui korterelamule on vaja veeühendus rajada enne 2006 aastal toimuvat tänavatorustiku ehitust, tuleb s. r. l. Hydea poolt projekteeritud veetorustik De 160 J. Kuperjanovi tänavale vajalikus ulatuses ehitada. Ehitatav lõik ulatuks J. Kuperjanovi 66 kohal asuvast sõlmest V1064 (vt s. r. l. Hydea projekt) kuni kortermaja sobiva veeühenduskohani.

Kanalisatsioon

Kinnistul asub amortiseerunud ühendustorustik, mis likvideeritakse. Selle asemele on kinnistule projekteeritud lahkuvoolne kanalisatsioon. Krundi reovesi juhitakse J. Kuperjanovi tänava kanalisatsioonitorustikku DN250. Ühenduskohaks on valitud tänavatorustikul asuv olemasolev kanalisatsioonikaev.

Korterelamule projekteerida ühendustorustik PVC SN8 torudest. Ühendustorustik on dimensioneeritud reovee vooluhulga järgi, milleks on 5 m³/ööp. Ühendustorustiku vähim lubatud läbimõõt on DE 160 ning hoone väljunditel De 110. Ühendustorustikule projekteeritavate kontrollkaevude vähim lubatud läbimõõt on 400/315.

Kanalisatsiooni sisendite asukohad on tinglikud ja määratakse kindlaks kanalisatsiooniprojektiga.

Sademevee kanaliseerimine

Kinnistu sademevesi juhtida J. Kuperjanovi tänava ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku DN250. Projekteerida sademevee ühendustorustik PE/PP SN8 rõngasjäikusega torumaterjalist. Sademevee ühendustorustiku läbimõõt on minimaalselt DE200. Kinnistule projekteeritavad restkaevud peavad olema settekotiga. Parkla sademevee puhastamiseks on projekteeritud kinnistule õlipüüdur.

Vertikaalplaneerimisega vältida sajuvee lompide teket. Vertikaalplaneerimise tulemusena peavad tänavad olema veekogujateks ja ärajuhtijateks. Planeeringukohaste torustike ehitamiseks koostatakse projektid ja kooskõlastatakse AS Tartu Veevärgiga.

Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr 132/05, mis on väljastatud 22.08.2005. Kinnistu varustatakse soojaga ülekuumendatud vee baasil. Soojusvõrgu ühenduskohaks on Tiigi tänava soojatorustiku kamber 03-K-13/4. Kambri asukoht on vaadeldav kehtestatud „Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringus“.

J. Kuperjanovi planeeritava soojuskandja parameetrid: arvutuslik temperatuurigaafik 110/5° C. T_{min}= 65° C, mis on võetud aluseks sooja vee ja ventilatsiooni arvutamisel.

Planeeringukohaselt vajalike soojatorustike ehitamiseks koostatakse projekt vastavalt tehnilistele tingimustele.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamiseks on 01.09.2005 väljastatud OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna poolt tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 69733.

Elektrienergia vajadus on planeeritud hoonete valgustuseks ja olmeotstarbelisteks vajadusteks s. h. Korterite elektripliidid. Lubatud peakaitse 3x80 A.

Objekti elektrivarustus on projekteeritud alates liitumispunktist (jaotusalajaam „Liikluspolitsei“) krundi piirile Kuperjanovi 68 poole paigaldatava sektsioneeritud 0,4 kV transiitkapi juurde voolutrafodega liitumiskilpi objekti toitekaabli otstele. Elektritoide liitumispunktist objekti peakilpi on ette nähtud maa-aluse kaabliga kõnnitee all. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on voolutrafodega liitumiskilbis Tarbija toitekaabli klemmidel.

Kortermajale projekteerida ühtne mõõtekeskus kõigi korterite arvestitega kas eraldi kilbiruumi või hoone I korruse trepikotta kilpi. Mõõtekeskuse kilbis näha ette koht elamu

peakatisele ja lisaks teistele (korterite, äripindade ja kommunaali) elektriarvestitele ka koht kortermaja üldarvestile, mis mõõdab terve maja tarbimist.

Antud elektrivarustuse lahendus ei garanteeri elektrienergia saamise võimalust ilma võrguühenduslepingu vormistamiseta ning liitumistasuta. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping AS Eesti Energiaga ja tasuda liitumistasu.

Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele nr 3937255, mis on väljastatud 17.08.2005. Planeeritava kinnistupiiri lähedal J. Kuperjanovi tänaval asub sidekanalisatsioon.

Planeeritava ala telekommunikatsiooni optiline kaabel on ette nähtud Pepleri RSS-ist Pepleri tn. 23. Hoonesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) on planeeritud vajalikumahuline andmesidekapp.

5.10. Peatüki koostas E. Lõo

5.11. Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks oma krundi piires ja suunataks tänavavõrku.

Vajadusel varustada maa-alune parkla õlipüüduriga.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse krundile parkimiskorrusele viiva tee äärde joonisel nr 4 näidatud kohta. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

5.12. Servituutide vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

5.13. Riigikaitsealised maa-alad

Vajadus puudub.

5.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Tartu Toometaguse- Vaksali piirkonna linnaehitusliku kaitseala lähinaabrus ei too kaasa kitsendusi.

Planeeringualale ulatuvad kitsendused tulenevad Vaksali 4 hoone kui riikliku kaitse all oleva kinnismälestise kaitsevööndist. Kaitsevöönd ulatub planeeringualale, kaitsevööndis lubatud -keelatud tegevusi reguleerib Muinsuskaitse seadus.

5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel

Planeeritav ala ei asu kaitsealal ja planeeritavalal krundil ei paikne kaitsealuseid objekte.

5.16. Ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

5.17. Nõuded edasiseks kooskõlastamiseks

Planeering kooskõlastatakse Tartu Linnavalitsuse 08.07.2004.a korraldusega nr 1331 ettenähtud mahus.

5.18. Rakendamise põhimõtted

Käesolev detailplaneering on aluseks J. Kuperjanovi 70 krundile uue äripindadega korterelamu projekteerimisele ning ehitamisele ja krundi kasutamise sihtotstarbe muutmisele.

J. Kuperjanovi 70 krundi piires realiseerib detailplaneeringu krundi igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud arendaja vajalikud tehnovõrkude ühendused (koostöös tehnovõrkude valdajatega) ning tänavaalalt krundile juurdepääsu rajamise.

5.19. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

1. Planeeringulahendus näeb ette kogu krundi kasutuselevõtu ehitiste rajamiseks. Krundi tänavapoolsesse ossa on planeeritud hoonefronidid, krundi sügavusse jääb siseõu, kuhu pääsevad vaid majaelanikud.
2. Krundile juurdepääsude arv on minimaalne ja juurdepääsud on otse tänavaalalt, mis võimaldab ülevaadet, kes kuhu liigub. Sõidukite juurdepääsu ette on planeeritud suletavad väravad v tõkkepuu.
3. Sõidukite parkla on planeeritud hoonesiseselt keldrikorrusele, kuhu on juurdepääs vaid kindlatel inimestel.
4. Planeeringulahendus järgib piirkonna senist sotsiaalset ja füüsilist struktuuri. Olemasolevat tuttavat keskkonda ei lõhuta vaid täiendatakse st täidet
5. kse struktuuri tühimik piirkonnale iseloomuliku ühikuga.
6. Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed võimaldavad ala mitmekesisest kasutust – esimesel korrusel äripinnad ja teistel korrustel korterid e. elamispinnad.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne arhitektuur;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

5.20. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000, vastavalt lähteülesande punktile 6.1.
2. Olemasolev olukord, M 1: 500, vastavalt lähteülesande punktile 6.2.
3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed, M 1: 2000, vastavalt lähteülesande punktile 6.3.
4. Planeeringu põhijoonis, M 1: 500, vastavalt lähteülesande punktile 6.4.
 - 4a. Illustreeriv joonis
 - 4b. Vaksali tn. lõige
5. Tehnovõrkude planeering, M 1: 500, vastavalt lähteülesande punktile 6.5.

7. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond				
2	Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond				
3	Tartumaa Päästeteenistus				

--	--	--	--	--	--

8. Detailplaneeringu vormistamine

Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine` sätestatud korra alusel.

Planeeringu koosseis on esitatud vastavalt Tartu LV 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile `Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded`.

9. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19.06.2003.a määrusega nr 33 `Tartu linna ehitusmäärus` sätestatud korrale.

Kooskõlastuste kokkuvõtte on esitatud tabelina punktis 7.

JOONISED

