

Töö nr: DP-002-2012

Tiigi tn 61a krundi detailplaneering

Asukoht: Tartu linn

Huvitatud isik: OÜ Muhklimaa

Planeerija: Toomas Põld

Tartu 2014

Sisukord

Sissejuhatus 3

1.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	3
2.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	4
2.1	Alusplaan	4
2.2	Olemasolev olukord	4
2.3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
2.4	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	6
2.5	Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	7
2.6	Kujad	7
2.7	Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitisele	7
2.8	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	8
2.9	Haljastus ja heakord	9
2.10	Tehnovõrgud	10
	Tehnovõrkude üldlahendus	10
	Elektrivarustus	10
	Tänavavalgustus	11
	Sidevarustus	11
	Veevarustus, tuletõrje veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi	11
	Gaasivarustus	13
	Kaugküte	13
2.11	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	13
2.12	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	14
2.13	Servituudid ja maade avalik kasutus	14
2.14	Planeeringu rakendumine	15
3.	<i>Kooskõlastused</i>	16
	Kooskõlastuste koondtabel	16
4.	<i>Joonised</i>	18
4.1	Situatsiooniskeem	19
4.2	Olemasolev olukord	20
4.3	Linnaehituslikud seosed	21
4.4	Põhijoonis	22
4.5	Tehnovõrkude koondplaan	23
4.6	Maakasutus ja kitsendused	24
4.7	Illustratsioon (Tiigi tänavalaotis planeeringuala ja naaberhoonestuse kohta)	25

Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Tartu linn, huvitatud isik on OÜ Muhkliima. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Vaksali asumis Tiigi 61 a krundi. Krundi suuruseks on 2833 m². Planeeringuala pindala ca 3342m².

Planeeringu eesmärkideks on muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarvet ning näha ette ehituslikud ja arhitektuursed tingimused endise ajaloolise veskihoone ümberehitamiseks korterelamuks.

1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 15. märtsi 2012. a otsus nr 341 „Tiigi tn 61a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavolikogu 13.märtsi 2008 otsus nr 30 „Tiigi tn 61 krundi detailplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavalitsuse 01.12.2005.a. korraldus nr 1849 „Tiigi 61b ja 61c kruntide detailplaneeringu kehtestamine“;
- Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“, (RTL 1997,68,376); Tööstushoone Tartu linn, Tiigi tn 61a, ehitismälestis 1886a, reg nr 7024;
- „Muinsuskaitse eritingimused Tiigi 61a asuva endise Tiigi veski restaureerimise ja juurdeehitusprojekti koostamiseks“ (ARC Projekt, töö nr 2011-052).

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ WeW poolt 2012. a. veebruaris koostatud Tiigi tn 61a geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr GEO-013-12.

2.2 Olemasolev olukord

Planeeringualal paikneva hoone puhul on tegemist ajaloolise veskihoonega, mis rajati 1885. aastal ning mis töötas ja toimis veskina kuni aastani 1996. Endise veskihoone näol on tegemist ehitismälestisega (ehitismälestis nr 7024). Hoone koosneb puitosast, mis ehitati aastal 1885 ja telliskiviosast, mis on ehitatud aastatel 1889, 1901 ja 1924. Hiljem on hoonele tehtud täiendavaid juurdeehitusi ning muudetud selle kõrgust. Hoone tänane seisund on (tuginedes ARC Projekt poolt koostatud muinsuskaitseliste eritingimustele) suhteliselt murettekitav – kõige halvemas, kohati avariilises olukorras on kompleksi kõige vanem ehk endine puidust aidahoone. Detailplaneeringu koostamise hetkel paikneb endises veskihoones autoremonditöökoda.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete arv
Tiigi 61a	2832 m ²	tootmismaa	1

2.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu kesklinna piirkonnas, Toometaguse-Vaksali asumis, Vaksali ja Kastani tänavate vahelisel alal. Olemasolevate hoonete korruselisused jäävad vahemikku üks kuni viis. Piirkonnas on hooned väga erineva kasutusfunktsiooniga, peamiselt korterelamud ja haridusasutused, mis pärinevad eri aegadest. Vanimad hooned pärinevad 19. sajandist ja uuemad viimastest kümnenditest. Seetõttu on ka hoonete arhitektuuristiil antud piirkonnas väga erinev.

Planeeringuala kontaktvööndisse jääb Toometaguse miljöövääruslik hoonestusala, kuhu jäävad peamiselt 19 saj lõpust ja 20 saj algusest pärinevad valdavalt kuni kolme korruselised kivist ning puidust kortermajad. Katusetüübina on levinud viil- ja kelpkatuse ning materjaliks valdavalt valtsplekk. Kontaktvööndi miljöövääruslikust alast välja jääval alal on hooneid samast ajastust, mis on väga väärtuslikud ehk muinsuskaitsealused.

Kontaktvööndi tähelepanuväärsemad muinsuskaitsealused ühiskondlikud hooned on Vanemuise teatri väike maja (heimatlike, juugendlike ja klassitsistlike mõjutustega silmapaistev 20 saj alguse teatriarhitektuuri näide) Vanemuise tn 45a ja Pauluse kirik (romaani mõjutustega juugendstiilis telliskirik) Riia tn 27. Ülejäänud muinsuskaitsealused hooned on esialgsed ja praegused elamud (valdavalt juugend- ja historitsistlikus stiilis kivist ja puidust elamud) va trükimuseum Greif ja Noor-Eesti loomekeskus Kastani tn 38, mis algselt ehitati leivatehaseks ja hiljem oli trükikoda (juugendstiilis kivist hoone).

Kontaktvööndi miljöövääruslikust alast välja jääv hoonestus, mis ei ole ühtlasi ka muinsuskaitsealune, pärineb 20 saj teisest poolest. Kõige vanemad hooned sellest perioodist pärinevad stalinismi ajast Tiigi tänaval ja Kuperjanovi tänaval (kuni nelja korruselised kivist viil- ja kelpkatustega korruselamud, kus üldjuhul esimesel korrusel asuvad teenindusasutused). Ajaliselt järgmine hoonete rühm pärineb 1960-1970. aastatest nn Hrustšovkad Tiigi tänaval (kuni 5 korruselised kivist madalama viilkatusega endised korruselamud, mis praeguse hetkel on välisviimistluselt moderniseeritud ühiselamud). Kõige uuem hoonestus kontaktvööndis pärineb nõukogude perioodi lõpust ja taasiseseisvumisajast, Vanemuise tänava lõpus ja Vaksali tänavas (valdavalt tellistest ja krohvitud välisviimistlusega viie korruselised korruselamud ning büroohooned, kus katuse tüübiks lamedam viilkatus ja lamekatuse).

Planeeringualal olev kolmekorruseline osaliselt puidust ja osaliselt punastest tellistest ning eterniidist viilkatusega veski hoone (sealhulgas katusekorrus) piirneb kirdest Tiigi tn 61 kolmekorruselise hoonega (sealhulgas katusekorrus). Tiigi tn 61 kivist hoone on krohv välisviimistluse ja valtsplekkkatusega historitsistlikus stiilis hoone, mis on kasutusel Tartu Laste Kunstikoolina.

Planeeringuala piirneb edeleast (teisel pool Tiigi tänavat) Tiigi tn 78 hoonega. Historitsistlikus stiilis kolme korruseline tellistest hoone, mille tänavapoolne fassaad on krohvitud ning katusena valtsplekist viilkatus. Tiigi tn 78 elamuks ehitatud hoone on ehitismälestis nr 7023, mille kaitsevööndi piirjoon (50 m) ulatub ka Tiigi tn 61a krundile vt *joonisel* 3. Planeeringuala piirneb edelast 20 saj algusest pärit Tiigi tn 63//65 kolmekorruselise puidust kortermajaga, millel valtsplekist viilkatus. Tiigi tn 63//65 elamud on Toometaguse miljööala juurde kuuluvad üksikobjektid. Loodest piirneb planeeringuala viimastest kümnenditest pärit modernsemas stiilis kivist ja krohvitud välisviimistlusega ärihoonega, kus katusetüübiks on lamekatus.

Planeeringuala paikneb Tartu linna vahevööndis. Juurdepääsetavus ja ühendus planeeringuala ning linna peamiste logistiliste sõlmpunktide vahel on hea.

Planeeringualast südalinna on jalgsi 10 minutit, jalgrattaga 3 minutit (kaugus südalinnast 700m). Planeeringualast raudteejaama on jalgsi 5 minutit, jalgrattaga 1 minut (kaugus raudteejaamast 300m). Planeeringualast maaliini bussijaama on jalgsi 12 minutit, jalgrattaga 4 minutit (kaugus Maaliini bussijaamast 1km). Lähimad linnasisese ühistranspordi peatused on raudteejaamas. Lähimad avalikud haljasalad ja pargid jäävad planeeringualast 300-500m kaugusele (Vaksali park ja Vanemuise park)

2.4 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Tartu linna üldplaneeringuga on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud muu ühiskondlike hoonete maa, mis on ümbritsetud üldplaneeringu kohaselt peamiselt haridus- ja teadushoonete maa ning segahoonestusalaga. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kontaktvööndis neljandik korruselamute maa.

Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks krundi maakasutuse sihtotstarbe osas. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele hoone põhigabariidid säilitatakse. Krundile täiendavat ehitusõigust ei kavandata. Kuna Tiigi 61a krundil paiknev hoone ei ole leidnud kasutust tööstushoonena ja muinsuskaitse eritingimused on pidanud võimalikuks hoone restaureerimist ja ümberehitamist korterelamuks, on mälestise kaitse seisukohalt otstarbekas planeeritaval alal hoone ja krundi kasutusotstarbe muutmine. See annab võimaluse olemasolev

muinsuskaitsealune hoone korda teha ning tagab hoone edasise kasutuse ja säilimise. Arvestades turu nõudlust ning krundi asukohta linnaruumis, on korterelamu antud krundi jaoks sobivaim lahendus.

2.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Olemasolevaid krundi piire ei muudeta. Planeeritud krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 Põhijoonis. Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi kasutamise sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv krundil; hoone suurim lubatud ehitusalune pindala; hoone suurim lubatud kõrgus. Hoone kõrgust ei ole lubatud muuta, säilitada tuleb hoone olemasolev katuse harjakõrgus. Hoone suhteline kõrgus katuse harjani on kuni 10,5 m.

Hoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda Muinsuskaitse eritingimustest (ARC Projekt, töö nr 2011-052)

2.6 Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Hoonete omavahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit. Planeeritud elamu on kavandatud kuni kolme korruselisena. Madalaim lubatud tulepüsivusklass on TP 2.

Tuletõrje veevarustus on tagatud Tiigi tänaval paikneva olemasoleva hüdrandi kaudu (hüdrant No 1271). Detailplaneeringuga uusi hüdrante ei kavandata.

2.7 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitisele

Tingimused hoone korterelamuks ümberprojekteerimiseks ja –ehitamiseks on määratud muinsuskaitse eritingimustega (ARC Projekt, töö nr 2011-052). (vt *detailplaneeringu lisa*).

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoone asukoht ja suurus krundil. Näidatud on hoone suurus hoonestusalas. Kuna antud hoone on ehitismälestis, siis sinna planeeritud korterelamu funktsiooni kavandamisega ei ole lubatud muuta

olemasoleva hoone põhimahu. Säilitada tuleb hoone põhigabariidid ja – konstruktsioonid. Lubatud on väiksemate hooneosade lammutamine vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Tiigi tn 61a olemasoleva hoone suurim ehitusalune pindala on 921 m² (endise veskihoone suurus), suurim lubatud kõrgus 10,5m. (olemasolev katuseharja kõrgus suhtelise kõrgusena). Olemasoleva hoone (endise veskihoone) kasulik pind (neto pind) on 1619,8m², mis annab võimaluse kuni 20 korteri (2-4 toalise) rajamiseks ning kuni kolme auto parkimiskoha ja panipaikade rajamiseks hoone mahtu. Illustreeriva materjalina on planeeringu lahendusele lisatud Tiigi tn 61a hoone võimalik ruumiprogramm ja vaated hoone fassaadide kohta näitamaks, kavandatava hoone sobivust tänavaruumi naaberhoonestusega.

2.8 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Tiigi tänavalt. Planeeringuala sisesed teed ja parkimisalad on ette nähtud kõvakattega. Katte liik määratakse projekteerimise käigus. Soovitav on eelistada kivisillutist (arhailisemas stiilis betoonkivi, graniidist täringukivi ja klinkersillutis), mis punastest tellistest ehitismälestisega paremini kokku sobib.

Parkimiskorraldus on lahendatud 90° nurga all, arvestades ühe parkimiskoha mõõtmeteks 2,7 x 5,0 meetrit, teenindusala laiuseks on 6,0 meetrit. Kehtiv EVS 843:2003 Linnatänavad standard selliste mõõtmetega parkimisala normi ei paku, kuid pr EVS 843:2003 Linnatänavad standardi uuem versioon, mis on eelnõu faasis ja ei ole veel lõplikult kinnitatud, võimaldab vastavalt lk 239 tabelile 9.7 kavandada parkimisala paindlikumalt. 90° kraadise nurga all parkivate autode manööverdusala võib 1m võrra vähendada, kui auto parkimiskohad on 20cm laiemad. Parkimisala paigutus ja mõõtmed täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Planeeringuga nähakse ette üks parkimiskoht korteri kohta. EVS 843:2003 Linnatänavad standardi järgi jääb planeeringuala vahevööndisse, kus on nõutud 1,4 parkimiskohta projekteeritava kolme- ja enama toalise korteri kohta, kuid Tartu Linnavolikogu 15. märtsi 2012. a otsus nr 341 „Tiigi tn 61a krundi detailplaneeringu

koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. (punkt 3.5) kohaselt on lubatud planeerida 1 parkimiskoht ühe korteri kohta. Kõik autode parkimiskohad on kavandatud Tiigi tn 61a kinnistul, sealhulgas 3 parkimiskohta hoones mahus (vt *hoone ruumiprogrammi lisade kaustas*). Arvestades krundi väiksust ja logistiliselt heas kohas paiknemist kesklinna vahetus läheduses, ei ole otstarbekas autode parkimiskohti planeerida rohkem, kui kortereid. Planeerimislahendus jätab võimaluse krundile haljastuse ja mänguväljak-puhkenurga rajamiseks.

Arvestades head juurdepääsetavust ja lühikesi distantse planeeringuala ja oluliste sõlmpunktide vahel, on säästva transpordi planeerimise poliitikat silmas pidades oluline juhtida tähelepanu tervislikule liikumisele, mille tulemusel tuleb hoonesse ette näha ka jalgrataste, lastevankrite jms. panipaigad ning jalgrataste parkla ka õue alale vt põhijoonis 4.

Edasisel projekteerimisel tuleb jalgrataste parkla projekteerimise aluseks võtta „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“.

2.9 Haljastus ja heakord

Tiigi tn 61a krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Krundi haljastatud ala peab olema suurem kui hoonestusalast välja jääv kõvakattega ala. Hoonestusalast välja jääv haljasalade kogusuurus planeeritud krundil on 918 m² ja kõvakattega ala 722m².

Planeeringuga on kavandatud haljasalade võimalik paiknemine.

Planeeritud haljastatud pind moodustab 32% Tiigi 61a krundi kogupindalast. Haljasala kuju ja paigutust on lubatud projekteerimise käigus muuta, kuid lubatud ei ole haljasala kogupinda vähendada.

Olemasolev kõrghaljastus krundil on väheväärtuslik. Peamiselt kasvavad seal õunapuud, üks väga noor kask ja väärtuslikum täiskasvu saavutanud harilik vaher. Kõik olemasolevad puud kuuluvad likvideerimisele tingituna krundi

planeerimislahendusest ja eesmärgiga väheväärtuslikumad liigid asendada sobivas kohas väärtuslikumate ning linnakeskkonnas paremini vastu pidavate liikidega.

Kõrg- ja madalhaljastuse täpne paigutus ning liigiline koosseis määratakse projekteerimise käigus. Hoone esisel alal on soovitatav kasutada püramiidjaid puude vorme.

Planeeringuga on määratud mänguväljaku soovituslik asukoht. Mänguväljaku rajamisel tuleb arvestada kõigi kehtivate mänguväljaku ja atraktsioonide ohutusnõuetega.

Tiigi tn 61a krundi hoovi on planeeritud mänguväljak koos haljasala ja hekiga, mis eraldab autode parkimise ja haljasala. Tiigi tn 63//65 ja Tiigi tn 61a kruntide piirile on planeeritud 1m laiune juurdepääsuservituudi vajadusega ala, mis võimaldab juurdepääsu Tiigi tn 63//65 krundi hoovipoolse elamu ja Tiigi tn 61a rekonstrueeritava elamu teenindamiseks. Servituudi alale rajatise mitte ette näha. Planeeritud hekk ja piirdeaed peab mõlemast hoonest jääma vähemalt 1m kaugusele vt *joonis 5*.

2.10 Tehnovõrgud

Tehnovõrkude üldlahendus

Detailplaneeringualal on kõik tehnovõrgud hetkel töös. Uued tehnovõrgud on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ standardi nõuetele. Detailplaneeringuga on lahendatud kõik tehnovõrkude ühendused maa-alustena. Planeeritud ja olemasolevatele krunti läbivatele tehnovõrkudele on ettenähtud servituudi vajadused.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on ettenähtud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 210057. Säilitatakse olemasolev elektrivarustus „Veski 71“ alajaamast ja võimsus 3x400A. Liitumispunkt asub „Veski 71“ alajaamas. Projekteerimise staadiumis tuleb täpsustada olemasoleva „Veski 71“ alajaama ja Tiigi tn 61a hoone vahelise kaabli säilimise võimalikkus. Vajadusel tuleb kaabel

rekonstrueerida uues asukohas, kus see ei jääks säilitatava ja planeeritud kõrghaljastuse kaitsevööndisse (2m puu tüvest). Kaabli rekonstrueerimisel uues asukohas tuleb see kooskõlastada Tiigi tn 61b ja 61c kruntide omanikega, sest uus kaabel saab kulgeda ainult läbi nende kruntide. Kui elektrikaabli rekonstrueerimisvajadus ja asukoht saab projekteerimise käigus fikseeritud, tuleb elektrikaablile seada servituut Tiigi tn 61b ja 61c kruntide ulatuses, Tiigi tn 61a krundi kasuks. Projekteerimise staadiumis täpsustada elektrivõrgu valdajaga Tiigi tn 61a liitumispunkti asukoht ja vajadusel võtta elektrivõrgu valdajalt tehnilised tingimused Tiigi tn 61a krundi elektrivarustuse rekonstrueerimiseks.

Tiigi tn 61a krundi läbivale 0,4kV elektrikaablile on ette nähtud servituudi vajadus. Eelnimetatud kaabel tuleb paigaldada lõhestatud torru. Kaabli vähim sügavus maapinnas peab olema vähemalt 1m.

Tänavavalgustus

Tiigi tn 61a krundil olemasolev valgustus puudub, kuid krundile tuleb projekteerimisstaadiumis ette näha välisvalgustus, eelkõige jalgteedele ja parklatele. Vagustite valikul pidada silmas sobivust muinsuskaitsealuse hoone välisilmega.

Sidevarustus

Hoonel olemasolev sidevarustus puudub. Sidevarustus on ettenähtud vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt väljastatud Telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele Nr 21233211. Sidekaabel on planeeritud Tiigi tänaval asuvast sidekaevust otse Tiigi tn 61a hooneni.

Veevarustus, tuletõrje veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Veevarustus, tuletõrje veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon on planeeritud vastavalt Tartu Veevärk aktsiaseltsi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/687. Olemasolev Tiigi 61a hoone veetorustik likvideeritakse kuni Tiigi 61b krundi torustiku hargnemiskohani (ehk veeühendus katkestatakse

hargnemiskohas) ja asendatakse uue toruga otse Tiigi tänavalt Dn 110 veetorustikust.

Tuletõrje veevarustus on tagatud Tiigi tänaval paikneva olemasoleva hüdrandi kaudu (hüdrant No 1271). Detailplaneeringuga uusi hüdrante ei kavandata.

Olmekanaliseerimine tagatakse olemasoleva torustiku kaudu. Kuna hoone on kahelt poolt ühendatud olmevee kanalisatsioonitorustikuga. Likvideeritakse neist üks ja vajadusel teine rekonstrueeritakse. Täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Planeeritud kruntidelt kokku kogutavat sademevett ei tohi olemasolevasse olmekanaliseerimise juhtida. Kuna Tiigi tänava piirkonnas puudub vastavalt Tartu linna üldplaneeringule välja ehitatud lahkvoolne kanalisatsioon, tuleb krundilt kokku kogutav sademevesi immutada omal krundil. Omal krundil immutamise kohta on ära toodud ka sademevee arvutus. Planeeritud krundi suurus on 2832m², millest 918 m² on planeeritud murupinnaks ja ülejäänud 1914m² kõvakattega pinnaks (hoone katus, platsid ja teed). Vastavalt sademevee arvutusvalemile on maksimaalne sademevee vooluhulk planeeritud krundil 18l/s. Sademevee kogumiseks katusele ja murult rajada ümber hoone drenaažisüsteem või sademeveekanaliseerimine, mis ühendatakse imbsüsteemiga. Imbsüsteem paigaldatakse autode parkimisplatsi alla. parkimisplatsilt kokku kogutav sademevesi tuleb enne immutamist puhastada liiva- ja õlipüüduritega. Ühe võimaliku sademevee imbsüsteemi lahendusena on pakutud Heitkerbloc sademevee imbsüsteemi, mille vajalik ala suurus ja ligikaudne asukoht on näidatud ka Tehnovõrkude koondplaani. Moodulid on planeeritud ühe kihilisena ning sügavus maapinnas kuni 1,5m. Ühe 1200 liitri mooduli mõõtmed on 2400*1200*400mm. Tiigi tn 61a krundi sademevee imbumise tagamiseks tuleb paigaldada krundi maapinda vähemalt 12 1200 liitrit mahutavat moodulit (arvestusega üks moodul 150m² kõvakattega pinna pealt kokku kogutava sademevee jaoks ööpäevas). Vastavalt geoloogilistele uuringutele Tiigi tn 61b krundil, võimaldab pinnase vee tase antud imbsüsteemi rajada. Vastavalt REIB OÜ poolt koostatud geoloogilistele uuringutele Tiigi tn 61b krundi kohta (töö nr GE-0853, koostatud 2006.a.) näitavad andmed, et pinnase vett maapinna ülemises 10m-ses kihis ei ole. Maapinna ülemine 10m kõrgune kiht loeteluna ülevalt alla on järgmine: täitekiht 1-1,5m; moreen 1,5-3m;

liiv 3-10. Sademevee paremaks ärajuhtimiseks pinnasesse, paigaldada imbsüsteemi alla vertikaalsed drenitorud, mis ulatuvad liiva kihini välja ehk kuni 3m sügavusele. Lisaks sademevee immutamisele on soovitatav see puhastada ja seejärel võtta vähemalt osaliselt kasutusele olmeveena majapidamises (wc loputusvesi jne). Täpne sademevee immutuslahendus koos arvutustega antakse projekteerimisstaadiumis.

Gaasivarustus

Tiigi tn 61a krundil paikneval hoonel on olemasolev gaasivarustus, mis säilitatakse. Gaasivarustuse säilitamise eesmärk on gaasipliitidele ja muudele gaasiga töötavatele seadmetele va kütteseadmed, toite andmine. Gaasivarustuse aluseks on AS EG võrguteenuse poolt väljastatud tehnilised tingimused nr PJ- 351/13. Vajadusel tõstetakse olemasolevat gaasi võimsust, kuid see eeldab kooskõlastust Tiigi tn 61b krundi omanikuga, sest gaasitoide tuleb Tiigi tn 61b krundilt.

Detailplaneeringu staadiumis ei ole veel teada, kas gaasi võimsust soovitakse tõsta. Käesoleva detailplaneeringuga on olemasolevale gaasitorustikule, millega varustatakse Tiigi tn 61a krundi, määratud Tiigi tn 61b ja Tiigi tn 61c kruntide ulatuses servituudi vajadus.

Kaugküte

Arvestades, et krunt asub kaugkütte piirkonnas, on hoone kütmiseks planeeritud kaugküttetoru Tiigi tänava kaugküttetorustikust.

Hoone kütmine muul viisil on lubatud lähtuvalt realiseerimise hetkel kehtivast kaugküttepiirkonna regulatsioonist ja tingimustel.

2.11 Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Krundi parkimisaladelt lähtuv sademevesi tuleb enne sademevee imbsüsteemi juhtimist puhastada õlipüüduritega. Planeering näeb ette jäätmete kogumiseks jäätmekogumishoone võimaliku paiknemise kinnistul vt. *joonis 4*. Jäätmekogumishoone täpne asukoht, suurus ja arhitektuurne lahendus määratakse projektiga.

2.12 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringut koostades on oluliseks seatud järgmised tingimused:

- kinnistu eraldamine piirdeaiaga;
- konkreetsed juurdepääsud kinnistule;
- kinnistuiseste juurdepääsuteede ja parklate valgustatus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

2.13 Servituudid ja maade avalik kasutus

Käesoleva planeeringuga nähakse ette tehnovõrgu- ja juurdepääsu servituudi seadmise vajadused järgmiselt.

Tehnovõrgu servituudi seadmise vajadus olemasolevatele Tiigi tn 61a krundi läbivatele tehnovõrkudele (madalpingekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks) ja olemasolevatele tehnovõrkudele Tiigi tn 61b ning Tiigi tn 61c kruntidel (gaasitorule koridori laiusega 2m Tiigi tn 61b kasuks ja madalpingekaablile koridori laiusega 2m võrguvaldaja kasuks (asukoht täpsustatakse projekteerimisel)), mis varustavad Tiigi tn 61a krunti.

Juurdepääsu servituudi vajadus on määratud Tiigi tn 61a ja Tiigi tn 63//65 hoonetele juurdepääsu (hooldus, remont ja teenindus) tagamiseks. Juurdepääsu servituudi vajadus on Tiigi tn 63//65 krundi kasuks ala suurusega 16m² ja Tiigi tn 61a kasuks ala suurusega 24m². Juurdepääsu servituudiga tagatakse mõlemale Tiigi tn 61a, Tiigi tn 63//65 krundile vähemalt 1m laiuse alana juurdepääs ümber hoonete vt *joonis 5*.

2.14 Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Elamu kasutusloa eelduseks on krundi heakorrastuse ja haljastuse sh mänguväljaku ja väikevormide rajatiste (prügimaja) olemasolu. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omaniku ja võrguvaldajate omavahelistele kokkulepetele.

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

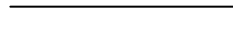
Enne Tiigi tn 61a hoone ehitusloa väljastamist tuleb sõlmida Tiigi tn 61a ja Tiigi tn 63//65 vaheline juurdepääsu servituudi seadmise leping.

3. Kooskõlastused

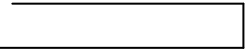
Kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr.	kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Tiigi tn 63//65 ja 61a krundi omanikud	28.08.2013	Toimus koosolek servituudi seadmiseks. Kooskõlastaja Tiigi tn 63//65 ja 61a kruntide omanikud	Planeeringu lisade kaustas eraldi lehel	
2	Elektrilevi OÜ	Nr 2091423726 16.10.2013	Kooskõlastatud tingimustel: 1. Vastavalt tehnilised tingimused nr 210057 2. tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Tehnovõrkude spetsialist .E. Okunjev/allkiri	Planeeringu lisade kaustas Tehnovõrkude koondplaani ja e-kirja vahetuse väljavõttena	
3	Gaasivõrgud AS	Nr 110 21.10.2013	Kooskõlastatud projektijuht T. Ernits /(allkirjastatud digitaalselt)	Planeeringu lisade kaustas eraldi lehel	
4	Elion Ettevõtte Aktsiaselts	Nr 21879458 24.10.2013	Vt kooskõlastuse ära kirja eraldi lehel lisade kaustas Kooskõlastaja A. Kask /(allkirjastatud digitaalselt)	Planeeringu lisade kaustas eraldi lehel	

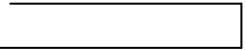
Jrk nr.	kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ärakiri	kooskõlastuse originaali asukoht	projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
3	AS Tartu Veevärk	05.11.2013	Üle vaadatud	Arendusjuht P. Pindma / allkiri	Planeeringu lisade kaustas Tehnovõrkude koondplaanel
4	AS Tartu Keskkatlamaja	07.11.2013	Üle vaadatud	Arendus- ja haldusinsener Ü. Roose / allkiri	Planeeringu lisade kaustas Tehnovõrkude koondplaanel
5	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo	K-NN/15 18.11.2013	Kooskõlastatud	Kooskõlastaja N. Nurmoja / allkiri	Planeeringu lisade kaustas Seletuskirjas lk 3, 5-6, 9, Põhijoonisel, Tehnovõrkude koondplaanel



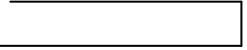
4. Joonised



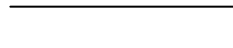
4.1 Situatsiooniskeem



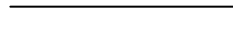
4.2 Olemasolev olukord



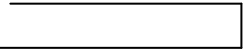
4.3 Linnaehituslikud seosed



4.4 Põhijoonis



4.5 Tehnovõrkude koondplaan



4.6 Maakasutus ja kitsendused

4.7 Illustratsioon (Tiigi tänavalaotis planeeringuala ja naaberhoonestuse kohta)