

Turu 29 krundi ja lähiala detailplaneering. Seletuskiri.

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu lähteülesanne (DP LÜ-16-2001) on kinnitatud ja detailplaneering algatatud Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 1461, 05.04.2001.a.

Detailplaneeringu tellija on OÜ TR Majad, keda on volitanud algselt lähteülesande tellinud AS Merko Tartu.

Käesoleva detailplaneeringu (töö nr A-365-1/01) on koostanud Arhitektuuribüroo AS Kalle Rõõmus, tegevuslitsents nr EE-8761, kehtivusega kuni 10.01.2004.

Detailplaneerija on arvestanud lähteülesandes ettenähtud planeeringute ja dokumentidega.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta.

Planeeringu eesmärgiks on Turu 29 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine ("ärimaast" "elamumaaks") ja kinnistu jagamine kruntideks. Vaba 46A kinnistul säilib senine ehitus- ja kasutusõigus.

Planeeritava ala kruntide omanikud ning kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve ja pindala on järgmine:

-Turu 29 (kinnistu nr.2132): omanik on OÜ TR Majad, aadressiga Näituse 5, 50409 Tartu; kinnistu pindala on 4305m², maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa.

-Vaba 46a (kinnistu nr. 7245): omanik on Eesti Vabariik (maamaksu maksja on AS Eesti Telefon, aadressiga Sepa 19b, 51013 Tartu); krundi pindala on 84 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

a.Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a. määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

b.Tartu Linnavalitsuse 08. jaanuari 1998.a. korraldusega nr.29 kehtestatud Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavatega piirneva ala detailplaneering.

c.Tartu Linnavalitsuse 01. detsembri 1994.a. korraldusega nr. 1053 kehtestatud Tartu linna Kalevi mikrorajooni hoonestuse eskiisi korrektuur.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid asuvad Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

"Tartu linna geodeetiline kaart" (AS GIB, 1998).

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1:500 ja 1:2000 asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

5. Planeeringulahendus.

5.1.Planeeringu aluskaart.

Planeeringu aluseks on võetud 2001.a. oktoobris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500 (AS Hades, litsentsid nr. 411 MA ja nr.546 MA-K, töö nr.1256), mis on kooskõlastatud Tartu linna peageodeedi poolt.

Digitaalne alus planeeringuala kontaktvööndi jaoks on saadud LPMKO planeerimisteenistusest, mis on väljavõte AS Regio 1990-ndatel aastatel mõõdus 1:5000. koostatud Tartu üldplaneeringu alusest.

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Tartu üldplaneeringus on planeeringuala naaberkinnistute maakasutuse sihtotstarveteks “ärimaa” ja “korruselamumaa”. Seega Turu 29 kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine “ärimaast” “korruselamumaaks” ei tekita probleeme.

Lähiümbruse liikluskorraldus on ära lahendatud kehtivas detailplaneeringus (kehtestatud 08.01.1998). Linnamajanduskomisjoni nõudel on nimetatud lahenduses jäetud Turu tänava laiendus (vasakpöörderada) ära, Kuu ja Vaba tänavatesse sisse- ja tänavatest väljapöörded on ettenähtud ainult parempöõretega.

Nõva tänava Kuu ja Vaba tänavate vaheline lõik on nimetatud töös planeeritud õuealaks.

Olemasolevad jalgteed (jalakäijate ja jalgrataste ühisliiklus) on mõlemal pool Turu tänavat (laiusega 3m). Kuu ja Vaba tänava äärde on käesolevas töös planeeritud kõnniteed (tõstetud tänava suhtes).

Lähiümbruse jalakäijate ülekäigukohad on määratud kehtiva detailplaneeringuga. Üle Turu tänava pääsevad jalakäijad Rebase ja Sõbra tänavate ristmikel.

Olemasolevad bussipeatused asuvad Turu tänaval Kuu ja Rebase tänavate vahel ja Vaba ja Sõbra tänavate vahel.

Tartu Linnavalitsuse 01. detsembri 1994.a. korraldusega nr. 1053 on kehtestatud Tartu linna Kalevi mikrorajooni hoonestuse eskiisi korrektuur. Selle järgi on Turu tänava hoonestusjoon astmeline – hooned on paralleelsed Nõva tänavaga. Sama põhimõtet on rakendatud ka käesolevas töös. Hoonete kohustuslik ehitusjoon on planeeritud Turu tänava punasest joonest 10.5m kaugusele. Parkimine on planeeritud hoonetest Turu tänava poole, ühesuunalise läbisõiduga. Sissesõit parklasse on Kuu tänavalt, väljasõit Vaba tänavale. Jalakäijate pääsud (3 tk) on ettenähtud lähtuvalt Turu tänava kõnniteelt.

Lubatud ehituskõrgus on planeeritud 5 korrust, mis on naabruses üldine - Nõva 2, Nõva 4, Nõva 2a, Turu 31, Turu 33.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeringuala hõlmab kahte kinnistut :

1. Turu 29; katastriüksus 79508:078:0003; maakasutuse sihtotstarve “ärimaa”; kinnistu pindala 4305m².

2. Vaba 46a; katastriüksus 79508:078:0002; maakasutuse sihtotstarve “ärimaa”; kinnistu pindala 84m².

Maapind planeeritavatel kinnistutel omab kergelt langust põhja suunas (abs. kõrgused 36.25 - 37.85m).

Ala rohke kõrghaljastus on ebaühtlase väärtusega (valdavalt vananenud viljapuud).

Turu 29 kinnistul hoonestus puudub, Vaba 46a kinnistul paikneb muldes betoonpunker. Kuu 43 kinnistul paikneb vastu Turu 29 kinnistut planeeringut mõjutav ebaseaduslik kahekordne ehitus aknaga Turu 29 poole.

Kinnistud on piireteta (v.a. halvas sisukorras traatvõrkpiire Kuu 43 krundi ümber).

Juurdepääsud on kehtivas planeeringus Turu 29 krundile nii Kuu kui Vaba tänavalt, Vaba 46a krundile Vaba tänavalt.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja maakasutuse bilanss

Detailplaneeringu lähteülesande taotluses on soovitud muuta Turu 29 kinnistu maakasutuse sihtotstarve “ärimaast” “elamumaaks” ja jaotada kinnistu perspektiivseteks kruntideks. Lähteülesandes on määratud punktis 5.4. – “jagada Turu 29 kinnistu iseseisvateks kruntideks”. Planeeritav kinnistu on jagatud neljaks krundiks. Kruntide piirid on kantud planeeringujoonisele - kolm krunti elamutele ja üks neid elamuid teenindav ühiskrunt parkimisele. Vaba 46a kinnistu piirid jäävad muutmata.

Turu 29 kinnistu jagamisel tekkinud kruntide aadresside ettepanek: elamukrundid linnakeskuse poolt alates - Turu 29, Turu 29a, Turu 29b. Parkimiseks mõeldud ühiskrunt Turu tänava ääres – Turu 29c.

Maakasutuse bilanss:

Planeeringuala suurus: 6 810 m².

Planeeringueelselt:

- planeeringualal oli 2 kinnistut ("ärimaa" sihtotstarbega) üldpindalaga

4 389 m² (64%):

s.h. Turu 29 - 4 305 m²

s.h. Vaba 46a - 84 m²

- planeeringualal oli "transpordimaa" sihtotstarbega maad 2421 m² (36%).

Planeeringujärgselt:

- on planeeringualal 5 kinnistut üldpindalaga **4 389 m²** (64%):

s.h. Turu 29 - 1 235 m² ("korruselamumaa")

s.h. Turu 29a - 1 031 m² ("korruselamumaa")

s.h. Turu 29b - 991 m² ("korruselamumaa")

s.h. Turu 29c - 1 048 m² ("korruselamumaa")

s.h. kokku "korruselamumaa") 4 305 m² (63%)

s.h. Vaba 46a - 84 m² ("ärimaa" – 1%)

- on planeeringualal "Transpordimaa" sihtotstarbega maad 2421 m² (36%).

5.5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1. Krundi kasutamise sihtotstarve;
2. Suurim lubatud ehitiste arv krundil;
3. Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind (täisehitusprotsent);
4. Suurim lubatud ehitiste abs. kõrgus (korruselisus).

Kruntide ehitusõigus on kantud planeeringujoonisele ja krundijaotusplaanile.

Erinevalt planeeringu lähteülesandest, kus tellija soovil on planeeritav korruselisus 4 korrust, on käesolevas töös korruselisust muudetud – lubatud 5-korruselised hooned. Põhjendus: kõrge pinnaveeseisu tõttu on raskendatud keldrikorruse rajamine (autode garaazhid) ja nimetatud garaazhid on planeeritud esimesele korrusele. Lisaks paikneb planeeringuala vahetus naabruses viis suurt viiekorruselise elamut. Seega on korruselisuse tõstmine põhjendatud.

1. Krundi kasutamise sihtotstarve.
 - Turu 29, Turu 29a, Turu 29b, Turu 29c – "korruselamumaa" 100%
 - Vaba 46a – "ärimaa" 100%
 - Turu, Vaba ja Kuu tänavad planeeringualas – "transpordimaa" 100%
2. Suurim ehitiste arv krundil.
 - Turu 29, Turu 29a, Turu 29b, Vaba 46a – lubatud max. üks ehitis.
 - Turu 29c ja "transpordimaa" sihtotstarbega maa-ala – ehitisi ei ole lubatud.
3. Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind (täisehituse protsent).
 - Turu 29 - 420 m² (34%)
 - Turu 29a - 420 m² (41%)
 - Turu 29b - 420 m² (42%)
 - Turu 29c - 0 m² (0%)
 - Vaba 46a - 30 m² (36%)
 - "transpordimaa" sihtotstarbega maa-ala - 0 m² (0%)
4. Suurim lubatud ehitiste abs. kõrgus (korruselisus).
 - Turu 29 - 54.50 (5 korrust)
 - Turu 29a - 55.00 (5 korrust)
 - Turu 29b - 55.50 (5 korrust)
 - Turu 29c ja "transpordimaa" sihtotstarbega maa-ala – ehitisi ei ole lubatud.
 - Vaba 46a - 42.50 (1 korrust)

Kohustuslik ehitusjoon on kruntidel Turu 29, Turu 29a, b nende Turu tänava poolne piir (10.5m Turu tänava punasest joonest). Ehitusala piiride kaugused Turu 29 krundil on 5m krundi Kuu tänava poolsest piirist, 8m Kuu 43 krundi piirist, 3m Turu 29a krundi piirist. Ehitusala piiride kaugused Turu 29a krundil on 3m Turu 29 ja 29b ning Nõva 4 kruntide piiridest. Ehitusala piiride kaugused Turu 29b krundil on 3m Turu 29a, Nõva 4 ja Vaba 46 kruntide ning 4.5m Vaba 46a krundi piiridest. Ehitusala piiride kaugused Vaba 46a krundil on 1.5m naaberkruntide piiridest ja ja 3m tänavapoolsest piirist.

Ehitustingimused: Turu 29, 29a, 29b ja Vaba 46a kruntidel on lubatud kõik planeerimis- ja ehitusseaduse paragrahvis nr. 39 lubatu.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate ehitusnormidega olemasolevate ja planeeringuga kavandatavate hoonete ja rajatiste suhtes.

Planeeritavad absoluutkõrgused kruntidel jäävad vahemikku 36.25 - 38.30m.

5.6. Ehitistevahelised kujad

Kruntidel Turu 29, 29a, 29b ja Vaba 46a on planeeritud ehitiste tulepüsivuklassiks TP-1.

Planeeritud ehitusalade piiride omavahelised kaugused on minimaalselt 6m Turu 29, 29a, 29b ja Vaba 46a kruntide vahel (vajalik minimaalne tuletõrjekuja kahe TP-1 tulepüsivuklassi hoonete vahel). Planeeritud min. tuletõrjekuja Turu 29 ja Kuu 43 krundi vahel on 8m (minimaalne kuja TP-1 ja TP-2,3 tulepüsivuklassi hoonete vahel). Planeeritud tuletõrjekuja Turu 29a ja Nõva 4, Turu 29b ja Vaba 46 ning Vaba 46a ja Vaba 46 kruntide vahel on suurem kui 8m (min. kuja TP-1 ja TP-2,3 tulepüsivuklassi hoonete vahel).

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kasutada soliidseid, ajas kestvaid materjale. Kasutada lahendustes rõõmsaid mahedaid värve (meie värvivaese keskkonna toetamiseks). Katusekalle 0 – 20%.

Turu tänava äärsed hooned peavad oma tänavapoolsete nurkadega asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Hoonete Turu tänava poolsed fassaadid peavad olema paralleelsed Turu 29a ja Nõva 4 kinnistute vahelise piiriga.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Tänavate maa-alad on määratud olemasolevate kinnistute piiridega. Planeeringuala lähiümbruse liikluskorraldus on ära lahendatud kehtivas detailplaneeringus (kehtestatud 08.01.1998).

Linnamajanduskomisjoni nõudel on nimetatud lahenduses jäetud Turu tänava laiendus (vasakpöörderada) ära, Kuu ja Vaba tänavatesse sisse- ja tänavatest väljapöörded on ettenähtud ainult parempöõretega. Säilitatud on kehtiva detailplaneeringu sisse-väljasõidu keeld Turu 29 kinnistutele Turu tänavalt. Mahasõitudel Turu tänavalt Kuu ja Vaba tänavatele on ära kaotatud sõit üle äärekivi (kehtiva detailplaneeringu lahendus). Sellega seoses muutub Kuu ja Vaba tänavate pikiprofiil kuni olemasolevate tänavakõrguste saavutamiseni. Mõlemad tänavad vajavad rekonstrueerimisprojekte kuni Nõva tänavani. Olemasolevatele asfalteeritud tänavatele (Kuu ja Vaba tänavad) on planeeritud tänavate telje kõrgused, antud kõrguspunktide vahelised tänavate pikikalded. Turu tänava kõnnitee tuleb kõrguslikult kokku viia rekonstrueeritud Kuu ja Vaba tänavate kõrgustega (kõnnitee pikikalle 2-4%). Vaba tänaval on kõrguste määramisel aluseks võetud tänavate äärekiviga lõunakülge, on planeeritud ristlõige kahepoolse põikkaldega 3% (olemasolev kalle ühepoolne). Kuu tänava ristlõige on planeeritud samuti kahepoolse põikkaldega 3%. Turu tänava kõrgused jäävad samadeks. Planeeritud kõnniteede põikkalle on 2%.

Sisse-väljasõidud planeeritavale krundile Turu 29c on vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Parkimisliiklus on ühesuunaline – Kuu tänavalt Vaba tänavale. Juurdepääs Vaba 46a kinnistule on Vaba tänavalt. Sisse-väljasõidud kinnistutele on planeeritud üle kõnniteede (sõidutee suhtes tõstetud kõnniteed on sissesõitudest katkestamata, sissesõidukohtades allalastud äärekivi 6-8sm).

Turu tänava mõlemal küljel kulgevad 3m laiused jalgteed (jalakäijate ja jalgratturite ühisliiklus), mille Kuu ja Vaba tänavate ületuskohad on märgistatud vöötradadega. Perspektiivselt on nimetatud

jalgteid vajaduse kasvades võimalik laiendada. Kuu ja Vaba tänavatele on planeeritud sõidutee suhtes tõstetud (12 sm) kõnniteed (jalakäijate liiklus).

Olemasolevast Turu 29 kinnistust on eraldatud krunt Turu 29c parkimiseks. Orienteeruvalt 48 korterile on planeeritud 27 parkimiskohta ja 21 garaazhikohta, neist üks invakoht (parkimisnormatiivis on ettenähtud minimaalselt 36 kohta).

Parkimiskohtade arvutus: orienteeruvalt 12 3-toalist korterit, 36 2-toalist korterit. Vahevööndis 3-tolisele korterile ettenähtud 0.9 parkimiskohta, 2-toalisele 0.7 kohta.

$12 \times 0.9 + 36 \times 0.7 = 36$ kohta.

Parkimise (27 väliskohta + 21 garaazhikohta = 48 kohta) kaugus elamutest on suurem normides (parkla 25-50 kohta, kaugus elamute akendega seinteni min.15m) nõutust.

Vaba 46a kinnistule krundil parkimist ei ole ette nähtud.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord

On teostatud olemasoleva haljastuse seisukorra analüüs (haljastusarhitekt Sulev Nurme). Selle toetudes on kavandatud haljastuse planeerimine. Maha võetakse viljapuud. Kõrghaljastuse säilitamisel on primaarne linnaehituslik lahendus – tegemist on tänavaäärse krundiga, mitte eraldiseisva kinnistuga väljaspool linna. On vajalik korrastada haljastus – rajada puuderida tänava maa-alal kõnnitee serva, istutada ja säilitada puid kinnistu piiri lähedal ning vastavalt projekteeritavatele hoonetele ja teedele-platsidele.

Dendroloogilises ekspertiisis kindlasti säilitatavateks määratud puudest tuleb maha võtta kaks – pos.16 (kask) ja pos. 22 (vaher) – kuna jäävad planeeritava hoonestuse alla. Kokkuvõttes 43-st takseeritud puust säilib 21, maha võetakse 22 puud. Dendroloogilises ekspertiisis jagunesid puud järgmiselt: puud ei eemaldata (23 tk), puu võib vajadusel eemaldada (11 tk), puu otstarbekas eemaldada (9 tk). Haljastuse mahavõtmist kompenseerivad uue kõrghaljastuse istutused (laialehelised puud). On planeeritud istutada kõrghaljastust Turu tänava kõnnitee äärde (0.7m kõnniteest Turu 29d kinnistu poole) – 13tk, samuti Vaba 46, Nõva 4 ja Kuu 43 kinnistute lähedusse (6tk, min. kaugus naaberkrundi piirist 3m). Turu 29, 29a ja 29b kruntidele on planeeritud igale min. kolm igihaljast poolkõrget puud. Kõik planeeringualal kasvavad viljapuud on planeeritud maha võtta. Haljastuse lahendus on toodud planeeringujoonisel.

Planeeringuala kruntidele rajatakse piirded kõrgusega 1.8 (1.5)m. Materjalid: postid kivist või metallist, vaheosad metallist või puidust. Aiale on planeeritud min. 4m laiused autovärvad ja 0.8 – 1.2m laiused jalgvärvad. Aed rajatakse piirile.

Prügi kogumiseks rajada planeeritavatesse korruselamutesse prügiruumid min. kahe konteineriga (võimalus koguda sorteeritud prügi). Prügiruumidesse ettenäha sundventilatsioon, veevarustus ja kanalisatsioon (põrandatrapp).

Väline pesukuivatus ja vaibakloppimine on jäänud eelmisse ajalooperioodi. Käesoleval ajal on selleks tehnilised vahendid ja kõik toimub siseruumis, ilma väliskeskonda risustamata.

Laste mänguvõimalused (liivakast jms.) on planeeritud elamutest Nõva tänava poole.

Kergliiklusteed katta kõnniteekividega (või asfaldiga), teed ja platsid asfalteerida või katta betoonkividega. Teedest, platsidest ja hoonetest vabale alale rajada muru.

5.10. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

5.10.1. Elektrivarustus

Planeeritavale alale Turu tn.29 ehitatavate elamute eeldatav tarbimisvõimsus on 225kW. Eeldatava võimsuse määramisel oli aluseks Elektrikontrollikeskuse juhend EEI J2:1995. Rajatavad elamud kuuluvad korruselamu liiki (arvestatud maksimaalselt 5-korruselise hoonega), kasuliku pinnaga üle 1500m²-i ja varustatakse elektripliitide ja elektrikerisega saunadega. Planeeritava ala elektrivarustus lahendatakse alajaama "Karlova" (paikneb Kuu tänava ääres) baasil maakaablitega, (kaablid paigaldada ringtoitena alates liitumispunktist). Planeeritava ala piirile (või iga elamu välisseina äärde) paigaldatakse liitumispunkt(id), millest saavad toite planeeritaval alal paiknevad erinevad hooned (liitumispunkti juures paiknev hoone). Alajaamast kuni liitumispunkti(de)ni lahendab

(projekteerib ja paigaldab) elektrivarustuse elektrimüüja (Eesti Energia). Liitumispunkti paigaldatakse tarbijate elektrienergia arvestid ja peakaitseseadmed. Liitumispunkti(de)st hoonete peakeskustesse paigaldab toitekaablid hoonestaja. Kaablid planeeritaval ala paigaldatakse pinnasesse vastavalt "Kaabelliinide paigalduse eeskirjadele". Erinevates hoonetes paiknevad peakeskused paiknevad elektriruumides või muudes sobivates ruumides (üldjuhul keldrikorrusel). Konkreetsete hoonete elektrivarustus lahendatakse vastavalt elektrimüüja tehnilistele tingimustele. Turu 29a krundil paiknev Eesti Telefoni telefonijaam saab toite "Nõva" alajaamast (täpsustatakse tehniliste tingimustega).

5.10.2. Küte

Planeeritavale alale ehitatavate elamute Turu tn. nr. 29 soojavajadus on orienteeruvalt 750 kW (s.h. küte 400 kW ja soe tarbevesi 350kW)

Vaba 46 a Eesti Telefoni alajaam soojusenergiat ei vaja.

Planeeritavate elamute soojaga varustamiseks Tartu Soojuse soojusvõrgu baasil rajada kaugküttetorustik Nõva ja Vaba tänava nurgal paiknevast soojustorustiku kambrist nr. 14 K 06 piki Vaba tänavat kuni elamuteni.

Kaugküttetorustik rajada EcotwinTorudest 2xDN50/200. Torustik varustada signalisatsioonitraadide ja dreanaaziga DN100.

5.10.3. Veevarustus

Detailplaneeringu ala piirab linna veevõrk, Turu tänaval DN 300 ning Vaba ja Kuu tänaval DN 100. Olemasolevad vee magistraaltorustikud rahuldavad planeeritavaid elamuid. Olemasolevad tuletõrje-hüdrandid asuvad Turu tänava magistraaltorustikul Kuu ja Vaba tänavate ristmikel.

Planeeritavale alale ehitatavate elamute Turu tn. nr. 29 veevajadus oleks 21.0m³/d, 6.0 m³/h.

Vaba 46 a Eesti Telefoni alajaama veevajadus puudub.

Planeeritavate elamute veega varustamiseks tuleb Kuu ja Vaba tänavate vee magistraaltorustikud ringistada veevarustuse PE plasttoruga De110*8,1 PN10. Elamute ühendustorustik võtta rajatavalt ringtorustikult. Kinnistu Turu 29 territooriumile jääva ringtorustiku suhtes tuleb sõlmida AS-iga Tartu Veevõrk hooldusleping. Vaba tänavale paigaldada tuletõrje hüdrant.

5.10.4. Olmereovee ja sadevee kanalisatsioon

Detailplaneeringu alaga piirnevatel tänavatel on linna kanalisatsiooni võrk.

Planeeritavale alale ehitatavate elamute Turu tn. nr. 29 kanaliseeritav heitvee kogus on orienteeruvalt 21.0m³/d..

Vaba 46 a Eesti Telefoni alajaama heitvesi puudub.

Sadevee kogus 16.0 l/s.

Planeeritavate elamute heitvee kanaliseerimiseks tuleb välja ehitada õuekanalisatsiooni torustik PVC või PP väliskanalisatsioonitorudest De200 SN8 ja ühendus Kuu tänava torustikuga.

Elamute territooriumi platside ja teede sadevee kanaliseerimiseks tuleb ehitada PE sadekanalisatsioonitorustik De200, mis juhtida Kuu tänava olemasolevasse sadevee-kanalisatsiooni torustikku. Sadevesi juhtida läbi õli-liivapüünise NS20.

5.10.5. Telefoniside

Krundile Vaba 46a on ette nähtud Eesti Telefoni telefonijaam, mis ühendatakse Vaba tänava perspektiivse sidekanalisatsiooni trassiga.

Planeeritava ala Turu 29 hoonete telefonivajadus lahendatakse vastavalt Eesti Telefoni tehnilistele tingimustele (eeldatavalt vajatakse 50 paari ühendust). Sidekanalisatsioon (2-avaline) alates Turu-Vaba ristmikul paiknevast olemasolevast sidekanalisatsiooni kaevust, ehitatakse välja 100mm plasttorudega ja paigaldatakse planeeritavale alale (hoonete taha paralleelselt 0,4kV kaablitega). Planeeritava ala hoonete sidevarustuse kaabel lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele lähimast telefoni kaablikapist.

5.10.6. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on lahendatud planeeritavat ala ümbritsevatel tänavatel. Vastavalt tänavavalgustuse valdaja tehnilistele tingimustele rekonstrueeritakse vajadusel ümbritsevate tänavate valgustus.

Välisvalgustus projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt Eesti Valgustustehnikaseltsi Eeskirjale VI:1994 "Välisvalgustus- ja õuealade valgustus". Hoonet ümbritsevad parklad kuuluvad K4 valgustusklassi, mille valgustustihedus peab olema min.5lx.

Välisvalgustus (parklad ja krundil paiknevad kõnniteed) lahendatakse hoone peajaotuskeskuse baasil vastavalt arhitektuursele lahendusele (üldjuhul valgustid hoonete küljes, sest hoone ees olev parkla jääb kanalisatsiooni tunnelkollektori kaitsetsooni). Krundiga piirnevate tänavate valgustuse lahendab vajadusel linna tänavavalgustuse valdaja.

5.10.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Vajalik võimsus</i>	<i>Vajalik dimensioon</i>
Kaugküttetorustik	750 kW	2*DN50/200
Kaugküttetorustiku dreanaaz	-	De110 SN8
Veetorustik	21 m ³ /d 6 m ³ /h 10 l/s (hüdrant)	De110*8,1 PN10
Olmekanaliseerimisitorustik	21 m ³ /d	De200 SN8
Sadekanaliseerimisitorustik	16 l/s	De200 SN8
Elektrivarustus	225kW	2xAXMK-4x150S
Telefonivajadus	50 paari	2x100mm

5.11. Keskkonna-, tervise- ja tulekaitse abinõud

Kuna tegu on tavaliste elamutega linnakeskkonnas, siis seoses nende rajamisega keskkonnaprobleeme esile ei kerki. Keskkonnamõjude hindamise seaduses sellisel juhul keskkonnamõjude hindamist ette ei ole nähtud. Keskkonnaseisund elamute rajamisega ei halvene. Elamute kaitse Turu tänavalt lähtuva liiklusrüüri vastu saavutatakse hoonetes ehituslike vahenditega (kolmekordsed aknad, vastava helipidavusega seinad jne.). Soovitatav projekteerimisel teostada müramõõtmised Turu tänaval tipptunnil. Hoonete asetus (hoone lähim nurk tänavale on min. 18.5m) on linnakeskkonnas enam kui soliidne. Väikelaste mänguväljakud jäävad korruselamute taha, on nii kaitstud müra ja heitgaaside eest. Parklamüra olemasolevat Turu tänavat müratasest ei tõsta. Haljastuse lahendus baseerub puude seisukorra hinnangul (koostas Sulev Nurme). Kõrghaljastus säilumine vastab põhiliselt hinnangus soovitatule. Kaks säilitamiseks ettenähtud puud tuleb maha võtta (jäävad elamute alla), osa keskmise väärtusega puid saab säilitada. Rajatav puudeallee Turu tänavat kõnnitee kõrval pakub mõningat kaitset tolmu ja heitgaaside leviku eest, on samas ka esteetilise keskkonna loojaks elamutele.

Sadeveed parklast juhatakse läbi õli-liivapüünise.

On planeeritud sorteeritud prügi kogumiseks prügiruumid korruselamutesse (min. kaks konteinerit) koos sundventilatsiooni, veevarustuse ja kanalisatsiooniga (põrandatrapp).

Tuletõrjekujad määratakse vastavalt EPN normatiividele. Tuletõrjevesi saadakse Tartu linna veevärgist.

5.12. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Servituudid on kantud joonistele GP-4 ja GP-5. Servituudi suurus – kaugus trassi teljest mõlemale poole.

Krundi Turu 29c servituudid:

-Kanaliseerimisvõrk (diameeter 220 sm, orienteeruv sügavus 15m). Servituut 5m (minimaalne lubatud vundamendi kaugus, vaiade puhul kasutada puurvaiu, rammvaiade rajamine keelatud kollektorist lähemal kui 25m). Puude istutamisele ja kinnistu piirde rajamisele piirangut ei ole.

-Veetoru 2m (teenindusservituut 2m, kaugus puuni 2m).

Krundi Turu 29 servituudid:

- Elektri kaabel 2m (teenindusservituut 1m, kaugus puuni 2m, kaugus hooneni 0.6m).

Krundi Turu 29a servituudid:

-Elektri kaabel 2m (teenindusservituut 1m, kaugus puuni 2m, kaugus hooneni 0.6m).

-Sidekaabel 2m (teenindusservituut 1m, kaugus puuni 2m, kaugus hooneni 0.6m).

Krundi Turu 29b servituudid:

- Elektri kaabel 2m (teenindusservituut 1m, kaugus puuni 2m, kaugus hooneni 0.6m).

-Sidekaabel 2m (teenindusservituut 1m, kaugus puuni 2m, kaugus hooneni 0.6m).

-Soojustrass 5m (teenindusservituut 2m, kaugus hooneni 5m, kaugus puuni 2m).

5.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Ei ole.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kahjude tekkimisel probleem lahendatakse pooltevaheliste läbirääkimiste teel ning lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.

5.15. Planeeringu rakendamise võimalused.

Planeeringu tellija esitab Tartu Linnavalitsusele kirjalikult oma ettepanekud planeeringu rakendamiseks enne ehitusloa väljaandmist.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

6.1. Geodeetiline alusplaan	M 1:500	
6.2. Planeeringuala kontaktvöönd	M 1:2000	GP-001
6.3. Tugiplaan	M 1:500	GP-002
6.4. Planeeringujoonis	M 1:500	GP-003
6.5. Krundijaotusplaan	M 1:500	GP-004
6.6. Välisvõrkude koondplaan	M 1:500	GP-005

7. Detailplaneeringu kooskõlastamine

7.1. OÜ TR Majad	06.03.02	Planeeringujoonis	GP-003
7.2. Tartu Tervisekaitsetalitus	28.03.02	Planeeringujoonis	GP-003
7.3. Eesti Energia Tartu piirkond	01.04.02	Välisvõrkude koondplaan	GP-005
7.4. AS Eesti Telefon Televõrgud	02.04.02	Välisvõrkude koondplaan	GP-005
7.5. Tartumaa Päästeteenistus	03.04.02	Planeeringujoonis	GP-003
7.6. AS Tartu Veevärk	08.04.02	Välisvõrkude koondplaan	GP-005
7.7. AS Tartu Keskkatlamaja	08.04.02	Välisvõrkude koondplaan	GP-005

