

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8
51004 Tartu



Tel. 742 7777
Faks 738 4162
hendrikson@hendrikson.ee
www.hendrikson.ee

Töö nr: 480/04
Asukoht: Tartu linn
**Töö koostamise
tellija:** Tartu Ülikool

**Oa 4, 6, 6A krundi
DETAILPLANEERING**

Esimene köide – planeering

Projektijuht

/Merlin Jääger /

Koostaja

/Merlin Jääger/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A - SELETUSKIRI.....	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
2.2 Kirjavahetus	4
3 PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1 Alusplaan.....	4
3.2 Planeeringuala linnaehituslikud seosed	4
3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
3.4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
3.5 Kruntide ehitusõigus ja põhilised arhitektuurinõuded.....	7
3.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
3.8 Tehnovõrgud.....	10
3.9 Servituutide määramise vajadus.....	12
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine	12
3.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
3.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	13
B - JOONISED.....	14
1 SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	15
2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI.....	
FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	16
3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	17
4 PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500.....	18
5 PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500.....	19
6 TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500.....	20
7 PLANEERITAVA SADEMEVEETORUSTIKU SKEEM M 1:2000.....	21
KRUNDI KROONUAIA 66A JUURDEPÄÄSU SKEEM.....	22
PLANEERINGU ILLUSTRATSIOONJONIS.....	23
C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	24
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	24
2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	25
3 TARTU LV LINNAMAJANDUSE OSAKONNA PROJEKTI KOOSKÕLASTUSLEHT	26
4 TARTUMAA KESKKONNATEENISTUSE KOOSKÕLASTUS.....	27
5 TARTU ÜLIKOOLI KOOSKÕLASTUSKIRI.....	28

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise tellijaks on Tartu Ülikool.

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Supilinna linnaosas krundi Oa 4, 6 ja 6A, Oa tänava planeeritava krundi ulatuses ning reformimata riigimaa krundi lääneküljel. Reformimata riigimaa lülitamine planeeringualasse selgus planeerimisprotsessi käigus, mil Tartu Ülikool esitas taotluse nimetatud maa omandamiseks. Reformimata riigimaa omandamine Tartu Ülikooli poolt võimaldab kogu ala ratsionaalsemalt planeerida. Planeeringuala suuruseks on ca 6 480 m².

Planeeringu eesmärk on:

- maa-alale Supilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud sihtotstarbe muutmine;
- krundile Tartu Ülikooli Botaanikaiaia ettekasvatus ja kollektsoonitagarade säilitamiseks vajaliku avamaa ning kasvuhoonete pinna loomise, abihoonete, laborite ning õpperuumide ehitamise võimaldamine.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 06.11.2003 otsusega nr 225 kinnitatud lähteülesanne DP LÜ-073-2003.

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Varasemad planeeringud piirkonnas:

- 1.*Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- 2.*Supilinna linnaosa üldplaneering 2001*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 188.

Projektid:

- 3.*Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks*. ARC Projekt OÜ. 2004.a.
- 4.*Oa tn ja Tuglase tn tänavate pikendus ja rekonstruktsioon*. OÜ Tinter Projekt. 2003.a.
- 5.*Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid*. AS K&H. 2004.a.

6. Tartu Ülejõe õhuliini ja kavandatava Emajõe 110 kV alajaama vahelise 110 kV kaabelliini trassi valik. AS Elpec. 2003.a.

2.2 Kirjavahetus

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

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud AS-is K&H (litsents nr 174 MA, RETTER nr EG 10241710-0001 reg 28.01.03) mais 2004 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Töö number on 04G3890-1.

3.2 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

3.2.1. Supilinna asumi iseloomustus ja seos Tartuga

Supilinn asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Paiknedes all Emajõe luhal, on Supilinn piiratud edelast Emajõe ürgoru kaldakõrgendiku ja seal paikneva Tähtvere funktsionalistliku aedlinnaga. Supilinnast loodesse jääb Eesti Maaülikooli dendropark ja läände Tartu lauluväljak, kagusse jääb Tartu Ülikooli Botaanikaaed ja kesklinn.

Supilinna regulaarne tänavatevõrk pärineb 19.saj. algusest. Oa tänav oli varem kaetud munakivisillutisega, nõukogudeajal asendati see kruusakattega. Uus kate rajati suures osas vana munakivisillutise peale.

Kaevud asusid kogu Supilinnas kruntidel, tänavate ääres kaevusid ei paiknenud. Reoveisi juhiti rentslite ja kraavide kaudu Emajõkke.

Täna sel päeval on Supilinn halvas seisukorras elamupiirkond, kus on vaid mõned äri- ning teenindustevõtted (nt Emajõe Büroohotell, Herne pood, Tartu Õlletehas Supilinna edelapiiril). Lähim kaubanduskeskus (Meltsiveski Konsum) asub Sauna ja Ujula tänava nurgal. Samas moodustab Supilinn tervikilmega ja autentselt säilinud miljööväärtusliku asumid.

Supilinna kuni kahe-korruselise hoonestus (üksikute kõrgemate hoonetega) pärineb valdavalt 19. ja 20. sajandi vahetusest, uuemad ehituspriirkonnad on vaid Meloni ning Piiri tänava vahelised alad, osaliselt ka Oa tänaval ning Kartuli-Emajõe-Kroonuaia-Oa kvartalis. Supilinna hoonete (ka ala kontaktvööndi) välisviimistluses on valdavalt kasutatud horisontaalset laia puitlaudist, kuid leidub ka palk- ja sõrestiktäidisega puithooneid, mis on kaetud krohvkattega, samuti ka krohvitud tellishooneid ja puhasvuuk viimistlusega tellishooneid. Hooned paiknevad enamasti tänava ääres ühel joonel fassaadiga tänava poole, abihooned krundi sisemuses. Hooned on viil- ja kelpkatusega, katusekalded jäävad vahemikku 30°...50°.

Teed ja tänavad on kasutusel kahesuunalisena. Valdavalt ei ole kõnniteid välja ehitatud (va Tähtvere, Kroonuaia, Herne ja Emajõe tänaval), jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. Asumi sisestel tänavatel on kiirus piiratud 30km/h, kehtib veoautode sissepääsu keeld ning tegemist on võrdväärsete ristmike alaga. Lähim bussipeatus asub Kroonuaia tänaval, ca 160 m kaugusel.

Piirkonnas on valdav ahiküte. AS-i Tartu Veevärk poolt on Supilinnas rekonstrueerimisel kogu linnaosa vee- ning kanalisatsioonivõrk.

Praegu elab Supilinnas ca 2000 elanikku. Tulevikus kavandatakse elanike arvu tõusu 750 inimese võrra, mida soodustab kesklinna lähedus ning tehnoarajatiste rekonstrueerimine.

Absoluutne maapinna kõrgus on Oa tänava piirkonnas 32...33 m. Aluspõhja liivakivi lasub Herne tänava piirkonnas 5...9 m sügavusel, Oa tänava ja Emajõe vahelisel alal 10...14 m sügavusel maapinnast. Pinnakatte moodustavad ürgoru sügavamas osas viirsavi (paksus 1,5...7 m) ja orgaanikarikas liiv (1...3), mis kõrgemal on kaetud 2...5 m paksuse turba-muda-järvelubjakompleksiga. Kaasaegne reljeef on kujundatud täitepinna nasega, mille paksus on valdavalt 1...3 m.

3.2.3. Supilinna asumi arengu üldpõhimõtted

Tartu Linnavalitsus on välja töötanud üldpõhimõtted Supilinna asumi arenguks lähitulevikus, millest põhilise saab üles tähendada seitsme punktiga:

1. võimaluste loomine kvartalite hoonestustiheduse tõstmiseks Supilinna miljööväärtuse säilitamisega;
2. hoonestamata kvartalite juhtfunktsioonide täpsustamine ja Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine;
3. kvartalite hoonestuse tihedusega kaasnevalt täiendavate tänavate planeerimine;
4. eelduste loomine krundistruktuuri korrastamiseks kvartalites;
5. linnaosa funktsioneerimiseks vajalike ühiskondlike objektide ja ärimaa reserveerimine;
6. olemasoleva haljastusstruktuuri elemente arvestades tervikliku haljastussüsteemi arendamine;
7. tehnovõrkudega varustatuse tagamine linnaosa väljakujunemisel.

3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Supilinnas Tartu Ülikooli Botaanikaaias vahetus läheduses. Planeeringuala asend Tartu linnas on kajastatud situatsiooni skeemil kaardil nr 1.

Ala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutuse kitsendusi.

Planeeritav ala haarab Oa 4, 6 ja 6A krundi (pindalaga 4 481m²), krundiga külgneva Oa tänava lõigu ning reformimata riigimaa. Planeeringuala suurus on ca 6 480 m².

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve Oa 4, 6 ja 6A krundil on 100% tootmishoonete maa, kinnistu nr 3476, katastriüksuse tunnus 79513:012:0005. Krundi omanikuks on Tartu Ülikool. Nimetatud krunt on hoonestamata tasane ala (maapinna kõrgused jäävad vahemikku 33.80 - 34.40 m), alal asub kasutamata rohumaa. Kõrghaljastus on esindatud kaheksa väärtusliku lehtpuu (arukased, harilikud tammed, harilikud saared) näol üle kogu krundi. Piirdeaiad puuduvad.

Juurdepäas alale toimub krundi kirdeosaga külgnevalt Oa tänavalt.

Reformimata riigimaal asub kuus garaaži: viis metall- ning üks kivigaraaž (ehitisregistri nr 104046293). Ala on kaetud kruusaga ning kõrghaljastus on esindatud vaid ühe lehtpuu näol. Juurdepäas avalikult tänavalt puudub.

Nii garaažide omanike kui riigimaa valitsejaga on asutud läbirääkimistele maa võõrandamise osas Tartu Ülikoolile.

Oa tänav on kahesuunalise liiklusega kruusakatteline tänav, millel puuduvad kõnniteed. Tehnovõrkudest paiknevad Oa tänava alal vee- ja gaasitorustik ning telekommunikatsiooni- ja elektriliinid.

Oa 4, 6 ja 6A krundil asub puurkaev, mis planeeringujärgselt tuleb tamponeerida.

Olemasolev situatsioon kajastub olemasoleva olukorra kaardil nr 3.

3.4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal on üks olemasolev krunt ning endiselt riigi omandis olev maa-ala, mille piire ning maakasutuse sihtotstarbeid planeeringujärgselt muudetakse. Planeeringuga tehakse ettepanek Oa 4, 6, 6A maa sihtotstarbe muutmiseks tootmishoonete maast ühiskondlike hoonete maaks. Nimetatud muudatused tehakse seoses Tartu Ülikooli sooviga omandada reformimata riigimaa ning moodustatavale krundile rajada botaanikaaia hooned ning kasvupinnad. Samuti moodustatakse alale üks uus krunt alajaama tarbeks, maakasutuse sihtotstarbega tootmishoonete maa. Seega muudetakse käesoleva planeeringuga Supilinna linnaosa üldplaneeringut, mille kohaselt on planeeringuala maa sihtotstarbeks määratud korterelamute (90%) ja ärimaa (10%).

Lähtudes Supilinna linnaosa üldplaneeringust, reserveeritakse ca 630 m² suurune maa Supilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud tänava tarbeks (kaardil perspektiivne tänavakoridor) krundi edelaosas, mis on ühtlasi ehituskeelu ala. Kuni tänava väljaehitamiseni on maa kasutatav Tartu Ülikooli Botaanikaaia poolt.

Kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Planeeringuala maakasutust illustreerib planeeritud maakasutuse kaart nr 5.

Planeeritavale krundile määratakse ehitustingimused ühiskondlike hoonete ning alajaama püstitamiseks.

Tabel 1 Maakasutuse bilanss

<i>pos nr</i>	<i>planeeringueelne pindala</i>	<i>planeeringujärgne pindala</i>	<i>planeeringueelne maakasutus</i>	<i>planeeringujärgne maakasutus</i>
Pos 1 (Oa 4, 6, 6A)	4 481 m ²	5 846 m ²	0030 Th 100%	0050 Üh 100%
Pos 2	-	30 m ²	-	0030 Th 100%

0030 Th – tootmishoonete maa

0050 Üh – ühiskondlike hoonet maa

(vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

3.5 Kruntide ehitusõigus ja põhilised arhitektuurinõuded

Pos 1 (Oa 4, 6 ja 6A) krundile on määratud kaks hoonestusala, mis on seotud krundipiiridega. Planeeritud hoonestusalad on piiritletud kohustuslike ehitusjoontega. Oa tänava äärde planeeritud kohustuslik ehitusjoon järgib ajaloolist ehitusjoont, krundi lääneossa planeeritud kohustuslik ehitusjoon Supilinna linnaosa üldplaneeringu järgset kohustuslikku ehitusjoont.

Krundi lääneosas paikneva hoonestusala piiritlemisel on lähtutud abihoonete (kasvuhoonete) vajalikust orientatsioonist ilmakaarte suhtes (hooneküljed avatud lõunapäikesele), perspektiivsest tänavakoridorist ning naabruses paiknevate hoonete asetsemisest.

Oa tänava äärsele hoonestusalale on kavandatud ühe põhihoone rajamine, läänepoolsele hoonestusalale abihoone/-te rajamine.

Hoonestusala piiritlemine on toodud planeeringu põhikaardil nr 4.

Planeeringuga kavandatud Oa tänava äärse hoone puhul on lubatud 2...3 korrust (tänavaaärne räästajoon ei tohi olla üle kahe korruse), krundi lääneosas asetseva hoone puhul kuni 2 korrust. Oa tänava äärse hoonemahu 3. korruse täisehitusprotsendiks on lubatud kuni 50% hoone ehitusalusest pinnast.

Planeeritud hooned võib ehitada ainult põhikaardil näidatud hoonestusala sisse vastavalt ehitusõigusele.

Oa tänava ääres asetseva hoone esindusfassaad peab olema tänava poole, teenindussisepääsud võib paigutada hoovi poole. Hoone arhitektuurse eskiisprojekti staadiumis tuleb hoone liigse visuaalse sügavuse vältimiseks vajadusel hoone otstes näha ette tagasiastet.

Projekteeritavad hooned peavad olema kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga.

Pärast seda, kui Tartu Ülikool on ära ostnud praegusel endiselt riigimandis oleval maal asuvad garaažid, määratakse need likvideerimisele.

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Detailplaneeringuga on uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP3. Hoonestuse projekteerimisel tuleb juhinduda ülaltoodud määruse nõuetest.

Vastavalt ülalnimetatud määruse § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Sellest tulenevalt nähakse tulemüüri vajadus mõlemale kavandatud hoonestusalale põhikaardil esitatud külgedele.

Pos 2 alajaama hoone tulepüsivuse klassiks kavandatakse TP1, arhitektuurne väljanägemine määratakse tüüpprojektiga.

Planeeritavate kruntide ehitusõigused on toodud planeeringu põhikaardil nr 4.

3.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kinnistul säilitatakse terved, elujõulised kauni võraga olemasolevad puud. Uut kõrghaljastust detailplaneeringuga Oa 4, 6 ja 6A krundile kavandatud pole. Ala haljastatakse ja heakorrastatakse vastavalt omaniku soovile planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus. Likvideerimisele määratakse ehitistele ette jäävad puud (kaardil hoonestusalale või sõidukite liikumisruumile jäävad puud likvideeritakse vaid juhul, kui ehitis ehitatakse puu asukohale või kui puu on halvas tervislikus seisukorras) ning Herne 3,5,7 krundipiiril asuv puu, mis ohustab krundi kasutamist. Krundi keskossa kavandatakse avamaa peenarde jms tarvis, krundi edelaossa puistematerjali (turvas; muld, liiv, killustik jms) hoiukoht.

Vastavalt tööle *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks* on kogu Supilinna linnaosas lubatud tänavapoolse piirdena kasutada vaid vertikaalse laudisega puitlippaeda.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Supilinna linnaosa üldplaneeringus on planeeringuala edelakülge ette nähtud kvartalisisene Porgandi tänav. Käesoleva planeeringuga reserveeritakse nimetatud tänavale maaala lausega 8 m (vastavalt üldplaneeringule tänava sõidutee laius 5 m, mida ääristavad mõlemalt poolt 1,5 m laiused mururibad). Vastavalt tööle *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks* tuleb perspektiivse tänava kattena kasutada tumedat betoonkivi; kogu tänavamaa planeerida ühele kõrgusele, erinevad tsoonid eraldada üksteisest erineva kivimustriga; parkimine on lubatud mõlemal pool tänavat sõidutee ulatuses.

Kuni tänava väljaehitamiseni on maa kasutatav Tartu Ülikooli Botaanikaia poolt.

Oa tänava sõiduteeosa laiuks on kavandatud 6,1-7,5 m. Tänavaristprofiilil on Oa tänava sõiduteeosa laiuks kujutatud 6,1 m võimaliku laiendusalaga; sõidutee äärde on kavandatud 2,5 ja 2,8 m laiused kõnniteed. Vastavalt tööle *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks* tuleb Oa tänava katetena kasutada sõidutee ulatuses asfaltkatet ja kõnniteel musta betoonkivi.

Planeeringuga ette nähtud tänavaelementide laiused ühtivad töös *Oa tn ja Tuglase tn tänavate pikendus ja rekonstruktsioon* esitatud lahendusega. Vastavalt nimetatud projektile ääristatakse sõidutee äärekiviga ning planeeringualaga külgnevale tänavaosale kavandatakse jalakäijate ülekäigurada.

Miljööväertusliku linnakeskkonna paremaks säilimiseks peab kehtima jääma kiiruse piirang 30 km/h; parkimine on lubatud mõlemal pool tänava servas.

Oa tänavale on planeeritud raskeveokite sissesõidukeeld ja võrdväärsete ristmike ala. Liikluskorraldust on põhjendatud vajaduse tekkimisel lubatud muuta.

Tänavatel on keelatud igasugune visuaalne reklaam ja reklaamiks spetsiaalselt püstitatud infotahvliitel ning ettevõtete nimesildid (va valguskastid).

Juurdepääs krundile on kavandatud Oa tänavalt kahe värava kaudu. Kroonuaia tänava poolne juurdepääs on vajalik botaanikaiaia töötajatele, kes tulevad planeeringualale botaanikaaiast jalgsi, käsikäru või aiatraktoriga. Nimetatud juurdepääs tagab selleks võimalikult väikese vahemaa.

Teine juurdepääs on vajalik pos 2 alajaama teenindamiseks ning suurematele botaanikaiaia veokitele. Nimetatud juurdepääs on kavandatud igapäevaselt suletuks. Juurdepääs avatakse erandkorras vaid alajaama teenindavale transpordile ja teistele krundil hoolustoid tegevatele suureveokitele.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt parkimismormatiivile: 1 / 150 m² (parkimiskoht / suletud brutopinna m²).

Alale on kavandatud 14 parkimiskohta (tabel 3).

Juurdepääsud kruntidele, parkimislahendus ning liikluskorralduse põhimõtted on märgitud planeeringu põhikaardile nr 4. Oa tänava ristprofiil on märgitud tehnovõrkude planeeringu kaardile nr 6.

Tabel 3 Planeeritud parkimiskohtade arv

<i>krunt</i>	<i>suurim suletud brutopind</i>	<i>normeeritud parkimiskohti</i>	<i>planeeritud parkimiskohti krundil</i>
Pos 1 (Oa 4, 6, 6A)	875 m ²	6	14

3.8 Tehnovõrgud

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahenduse aluseks on kehtiv Supilinna linnaosa üldplaneering, kehtiv Tartu linna üldplaneering, projekt *Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid* ning tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks. Tehnovõrkude lahendus on antud tehnovõrkude planeeringu kaardil nr 6.

3.8.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

Lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused INF/184.

Veeühendus planeeritavale krundile on ette nähtud Oa tänaval olemasolevast veetorustikust. Kõigi kinnistule kavandatavate hoonete ja rajatiste veega varustamine nähakse ette ühe veeühenduse ja ühe veemõõdusõlme kaudu. Olemasolev krundi ühendustorustik likvideeritakse torustiku ebasobiva asukoha ning dimensioonide tõttu.

Planeeringualale on kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Krundi olmereovee eesvooluks on planeeritud Väike-Emajõe tänava kanalisatsioonitorustik.

Olemasolevad mittekasutatavad amortiseerunud kanalisatsioonitorud planeeritaval krundil ning Oa tänaval likvideeritakse.

Perspektiivsele tänavale on ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamine.

Vastavalt tööle *Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid* on Oa tänavale kavandatud sademevee kanalisatsioonitorustik ning drenaažitorustik. Töös on välja toodud mitmeid lahendusvariante. Oa tänava puhul on kaks lahendusvarianti:

- 1) Tänavale kavandatakse äärekivid ja restkaevud. Pinnavesi kogutakse kokku restkaevudega ja juhitakse sademevee kanalisatsioonitorustikku.
- 2) Äärekivid tänaval asendatakse sademevee rennidega, millest vesi juhitakse restkaevudesse.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kavandatakse sademeveetorustik Kroonuaia ja Oa tänavale alates Kroonuaia tänava väljalasust Emajõkke kuni planeeritava kinnistuni.

Planeeritavale kinnistule paigaldatakse liitumispunkt sademevee torustikuga pinnavee ja drenaaživee ära juhtimiseks. Sademevee puhastamiseks nähakse ette õlipüüdur.

Kui kohalik omavalitsus pole administratiivhoone ja parkla rajamise ajaks taganud sademeveekanalisatsiooni väljaehitamist avalikult kasutataval tänaval, siis kohustub Tartu Ülikool selle välja ehitama.

Ka perspektiivsel tänaval on eespool nimetatud töös välja toodud kaks lahendusvarianti:

- 1) Tänavale kavandatakse sademevee kanalisatsioonitorustik ning drenaažitorustik.
- 2) Tänavale kavandatakse drenaažitorustik ning sademevee renn.

Tuletõrje veevarustuseks on vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule kavandatud tuletõrjehüdrant Oa tänaval.

3.8.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt tööle *Tartu Ülejõe õhuliini ja kavandatava Emajõe 110 kV alajaama vahelise 110 kV kaabelliini trassi valik* kulgeb Oa tänava paarituurvuliste numbritega majade poolse proj. kõnnitee all 110 kV perspektiivne kaablikoridor. 110 kV kaabelliin on ette nähtud projekteerida Tartu-Ülejõe 35(110)kV õhuliini ja Emajõe 110 kV alajaama vahele.

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 46512.

Vastavalt nimetatud tingimustele on alale ette nähtud uus eraldi maa-ala planeeritavale alajaamale. Alajaama teenindamiseks on jäetud vaba juurdepääsutee. Planeeritava alajaama toide kavandatakse sisselõikena Oa tänaval asuvasse 10kV kaabli- lisse. Täiendavalt nähakse ette kaablitrass alajaamast Kroonuaia tänavale. Planeeritavatele hoonetele on elektrivarustus ette nähtud maakaablitega.

Planeeritavale krundile on liitumispunktis planeeritud suurim võimsus 3x100 A.

Supilinna linnaosa üldplaneering näeb ette ühepoolse tänavavalgustuse rajamise Oa tänavale. Vastavalt tööle *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi vi- suaalsete elementide kavandamiseks* tuleb kogu Supilinna tänavatele planeerida kuni 6 m kõrgused postvalgustid, millel muuhulgas Oa tänaval on toide planeeritud õhu- kaablitega. Planeeritud valgustusklass tänaval on A3 ning K4.

3.8.3 Soojavarustus

Vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule paikneb planeeringuala olemasoleva lo- kaalkütte teeninduspiirkonnas. Lisaks sätestab Supilinna linnaosa üldplaneering, et pla- neeringualal kaugkütte rakendamist ei ole ette nähtud.

Tartu linna üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala osaliselt kaugküttepiirkonda.

Kaugkütteseaduse § 5 lg 3 sätestab, et isikud, kes kaugküttepiirkonna määramise ajal ei kasuta kaugkütet, ei ole kohustatud liituma soojusvõrguga. Planeeringualal ei kasutata hetkel ühtegi küteliiki, kuna krunt on hoonestamata.

Tartu linna üldplaneeringu järgi planeeritakse ja projekteeritakse ehitisi kaugküttevõrku liidetavana, välja arvatud teatud juhtudel- sh hooned (hoonete grupid), mille projekteeri- tud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega on väiksem väärtusest 2 kW/m (arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja poolt väljastatud tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunkt kaugkütte torustikuga ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus meetrites).

AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistes tingimustes nr 17/05 on soojusvõrgu ühendusko- haks määratud Lai tn-le ehitatav soojustorustik. Planeeringualale kavandatavate hoonete summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustoru pikkusega jääb alla sätestatava väärtuse.

Seega ei kavandata planeeringuala hoonete soojusenergiaga varustamiseks alale soojus- torustiku rajamist. Küll aga määratakse Oa tänavale perspektiivne soojustorustik, mille- ga Tartu Ülikool soovi korral ühenduda võib. Hoonete ühendustorustiku asukoht selgub hilisema projekteerimise käigus vastavalt hoonete täpsele paigutusele hoonestusallas.

3.8.4 Gaasivarustus

Supilinna linnaosa üldplaneeringuga on ette nähtud kogu Supilinn tulevikus varustada gaasiga. Oa tänaval kulgeb olemasolev kesksurve gaasitorustik, millest antakse ühendus planeeritavatele hoonetele. Gaasivarustus on mõeldud kütteks.

Perspektiivsele tänavale on kavandatud kesksurve gaasitorustiku rajamine.

3.8.5 Telekommunikatsioonivarustus

Olemasolev telekommunikatsioonikanalisatsioon asub Oa tänaval. Planeeritud hoonete- le on ette nähtud ühendus telekommunikatsioonivõrku.

Olemasolev mittekasutatav telekommunikatsioonikanalisatsioon planeeritaval krundil likvideeritakse.

3.8.6 Tehnovõrkude rajamise vajadus

Tabel 4 Tehnovõrkude planeeringualal rajamise koondtabel

<i>trass</i>	<i>ligikaudne pikkus</i>
veetorustik	90 m
olmereovee kanalisatsioon	80 m
sademeveekanaliseerimine	100 m
madalpinge elektriliin koos tänavavalgustusega	190 m
keskpinge elektriliin	60 m
kõrgepinge elektriliin	50 m
telekommunikatsioon	50 m
gaasitorustik	70 m
soojustorustik	50 m

3.9 Servituutide määramise vajadus

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmise servituudi seadmiseks:

<i>pos nr</i>	<i>kelle kasuks</i>	<i>selgitus</i>
Pos 1 (Oa 4, 6, 6A)	Eesti Energia	elektri maakaabelliinidele

3.10 Keskkonnatingimuste seadmine

Botaanikaaed ladustab puistematerjali (turba, liiva, kruusa, mulla) selleks ettenähtud puistematerjali hoiuplatsil ja kinnistes ladudes. Tahkete osakeste kandumine hoiuplatsilt naaberkruntidele peab olema välistatud (vajadusel ehitada hoiukoht kinnine, ümbritseda taraga või võtta kasutusele muud meetmed).

Orgaanilised taimejätmed komposteeritakse kinnistes kompostrites või aunades, mis alt kaetud teras- ja pealt kapronvõrguga näriliste ja putukate tõrjeks. Orgaanilist väetist (sõnnikut) ei kasutata.

Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 143 ei ole kinnisasja omanikul õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojuse, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.

Alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatiseid.

Valgustus kasvuhoonetes kavandatakse vastavalt troopiliste taimede nõudlusele kuid mitte üle 12 tunni päevas. Kella 23 õhtul kuni 7 hommikul kasvuhoonetes lisavalgustust ei vajata, kasvuhooned on pimedad. Lisavalgustuse vajalikkus taimedele võib tuleneda vaid päeva pikendamise vajadusest.

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmekäitluse eeskirjale. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhikaardil. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kõvakattega tänavalt tuleb sademevesi juhtida sademeveekanaliseerimisele, mitte lasta voolata kruntidele.

Vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule kuuluvad planeeringualal ja selle ümbruses olemasolevad passistamata puurkaevud tulevikus tamponeerimisele. Planeeringualale jääb endiste naha- ja jalatsikombinaadi eluhoonete puurkaev (sügavus 24 m) hooldustsooniga 10 m. Nimetatud puurkaev tuleb tamponeerida.

Planeeringuala uushoonete ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata vibratsiooni vältimisele ning uushoonestuse vibratsioonitaluvusele. Hoonete vundamendina on keelatud kasutada maasse rammitavaid vaiasid, sest vaiade rammimisega tekitatakse naaberhooneid kahjustavat vibratsiooni. Keelatud on ka muud tugevat pinnase vibratsiooni põhjustavad tegevused.

3.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamine linnaplaneerimises on reguleeritud Eesti Standardiga EVS 809-1:2002. Vastavalt nimetatud standardile kuulub planeeringuala kombineeritud elamupiirkonda, kus elamurajoonis esineb ka äri- ning teenindusettevõtteid ning ühiskondlikke hooneid. Piirkonnas elavuse loomine- segatud funktsioonid ning atraktiivne tänavakujundus, parandab sotsiaalset kontrolli ja vähendab hirmu genereerivate tegurite tähtsust. Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu. Seega tuleb tagada tänava korralik valgustus. Sõidukite parkimine on lahendatud krundisiseselt hoovis. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta avatud vaade naaberkruntidelt. Selleks on planeeringuga lubatud vaid ažuursete piirete rajamine. Kindlasti vähendavad vandalismi ja sissemurdmise riski tugevad ukсед, aknad ning videojälginine.

3.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kavandatud tegevustega. Erilist tähelepanu tuleb pöörata vibratsiooni minimaliseerimisele.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

3.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneeringuga kavandatu realiseeritakse kahes etapis. Esimeses etapis paigaldatakse kasvuhoone/-d ja rajatakse avamaa ala. Teises etapis ehitatakse administratiivhoone ning parkla.

Arhitektuursed eskiislahendused tuleb eskiisprojekti staadiumis kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga.

Planeeritava ehituskrundiga seotud infrastruktuuri (parklad, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja krundi omanik. Tehnovõrgud avalikel tänavatel rajavad vastavad võrguettevõtted.

Kui kohalik omavalitsus pole teise etapi realiseerumise ajaks taganud sademeveekanalisatsiooni väljaehitamist avalikult kasutataval tänaval, siis kohustub Tartu Ülikool selle välja ehitama.

Vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule on planeeringuala edelakülge ette nähtud kvartalisine tänav. Käesolevas planeeringus on kavandatud tänava jaoks reserveeritud perspektiivse tänavakoridori maa-ala.

Krundi pos 1 (Oa 4, 6 ja 6A) igakordne omanik nõustub planeeringu põhikaardil nr 4 näidatud tänavakoridori ulatuses maa kruntimise ja tänava väljaehitamise ja annab pärast tänava valmimist selle aluse maa tasuta üle Tartu linnale.

Maa-ala kruntimine võib toimuda ilma detailplaneeringuta.

B - JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3	Olemasolev olukord	M 1:500
4	Planeeringu põhikaart	M 1:500
5	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6	Tehnovõrkude planeering	M 1:500
7	Planeeritava sademeveetorstiku skeem	M 1:2000
	Krundi Kroonuaia 66A juurdepääsu skeem	
	Planeeringu illustatsioonjoonis	

C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja Rein Haak 28.04.2006.a nr 181:
märkus: juhime tähelepanu, et puudub normikohane juurdepääs Kroonuaia 66a krundile:
kaart 4 Põhikaart

Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehnilise büroo peainspektor Pjotr Vorobjov 28.04.2006.a nr 2-353:
kaart 4 Põhikaart

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna linnaarhitekt Tiit Sild 02.05.2006.a:
kaart 4 Põhikaart

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse kultuuriväärtuste vanemspetsialist Tiina Tuul 02.05.2006.a:
kaart 4 Põhikaart

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Maret Eimre 02.05.2006.a nr 4427:
kaart 4 Põhikaart

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse juhataja-linnaarheoloog Romeo Metsallik 03.05.2006.a:
kooskõlastatud tingimused: vajadusel teostada arheoloogiline järelevalve. Tööde algusest teatada.
kaart 4 Põhikaart

Tartu Ülikooli haldusdirektor Riho Illak 03.05.2006.a.:
02.12.2005 kirja nr 6.1-13/DH-21518 tingimused:
kaart 4 Põhikaart

Tartumaa Keskkonnateenistuse juhataja Jalmar Mandel 13.10.2005.a. nr 41-12-3/4056:
eraldi lehel

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Eesti Energia AS-i jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Taivo Huik 30.05.2005.a nr 328:
tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

Elion Ettevõtted AS-i sideliiniinsener Valdur Lints 31.05.2005.a.:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

AS Eesti Gaas, M. Kaldoja 31.05.2005.a.:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 01.06.2005.a.:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

AS-i Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 30.06.2005.a nr 472:
II etapi realiseerimisel välja ehitada sademeveetorustik Emajõeni:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

2 Koostöö planeeringu koostamisel

3 Tartu LV linnamajanduse osakonna projekti koos- kõlastusleht