

Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering

Seotud kultuurimälestised: Elamu-apteegihoone Tartus Tähe 20, 1924-1926.a. (ehitismälestise reg nr 7105); Puitelamu Tartus Tähe 26, 1910-1914.a. (ehitismälestise reg nr 7106)



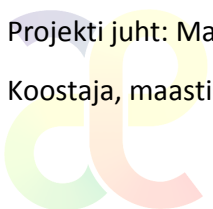
Töö nr: 17DP13

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Huvitatud isik: OÜ Külli-Tartu

Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A	Üldosa	5
1	Sissejuhatus	5
2	Planeeringu lähtedokumendid	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
B	Planeeringuga kavandatav.....	9
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
2	Krundi ehitusõigus	9
3	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
6	Ehitistevahelised kujad	12
7	Tehnovõrgud ja rajatised.....	12
7.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	12
7.2	Veevarustus	13
7.3	Kanaliseatsioon ja sademevesi	13
7.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	14
7.5	Sooja- ja gaasivarustus.....	14
7.6	Telekommunikatsioonivarustus.....	14
8	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	15
9	Servituutide seadmise vajadus	15
10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
11	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
12	Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
C	Joonised	17
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000	18
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	19
3	Olemasolev olukord M 1:500	20
4	Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	21
5	Tehnovõrgud M 1:500	22
6	Planeeritud maakasutus M 1:500.....	23
D	Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel.....	25
1	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	25



A Üldosa

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Tähe tn 19 ja Tähe tn 19a ning nende lähialas asuvaid tänavakruntide osi. Planeeringuala suurusega u 3500m² asub Karlova linnaosas miljööväertuslikul hoonestusalal ehitismälestiste Tähe 20 ja Tähe 26 kaitsevööndites. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äripindadega korterelamu ehitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 13. märtsi 2008.a otsus nr 325 „Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

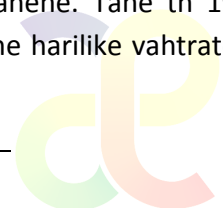
Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Artes Terrae OÜ poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Tähe tn 19 ja 19a kruntide muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks“ (töö nr 17ET13).

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ WeW (litsents nr 702 MA) poolt 2013. a septembris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: GEO-161-13).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tähe tn 19 krundi maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ning krundi pindala 2399m². Krundil asub endine kauplus-restoran „Kaseke“, hoone on amortiseerunud. Hoone tehniline seisund on mitterahuldav. Hoone tagaküljel on ulatuslikud vajumised ja katusel esineb läbijookse. Vastavalt Tartu Linnavolikogu 13.03.2008. a otsuse nr 325 „Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” punktile 3.2.2 on Tähe 19 krundil asuv hoone määratud lammutatavaks. Kuna tegemist on peale 1944. a ehitatud hoonega, siis ei ole Karlova teemaplaneeringu mõistes selle lammutamise küsimuses täiendava ehitustehnilise ekspertiisi koostamine vajalik. Tähe tn 19a krundi maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa ning krundi pindala 79m², krundil asub alajaam. Kruntide olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

Juurdepääsud planeeringualale on Tähe ja Lootuse tänavatelt, teed on asfaltkattega. Planeeringuala reljeef tõuseb Tähe tn poolt lääne suunas, suurim kõrguste vahe on ligi 3 m. Olemasoleva hooneni viivad Tähe tänavalt trepid. Kruntide haljastus on vähene. Tähe tn 19 krundil asuvad üksikud kased ning vahtrad, Tähe tn ääres asub fragmentaarne harilike vahtrate rida.



4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Karlova linnaosas miljööväärtuslikul hoonestusalal ehitismälestiste Tähe 20 ja Tähe 26 kaitsevööndites. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala. Tartu Linnavolikogu 19. detsembri 2013. a määruse nr 7 "Tartu linna ehitusmäärus" § 38 lg 1 kohaselt peab ehitustegevuses miljööväärtusega hoonestusalal järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, tänavate ja hoovide katematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada endise Karlova mõisa maadele 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul rajatud linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete, miljöölise terviklikkuse ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimine.

Piirkonna ajalooline kujunemine ning hoonestuse iseloomustus on esitatud muinsuskaitse eritingimustes. Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest piirkonna hoonestuse iseloomustuse kohta:

Tähe tänav on Karlova selgrooks. Tänavaruum on kõrvaltänavate omast avaram ja u kolmandiku ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooniga. Ajalooliselt olid Tähe tänaval selgelt levinud kohaliku tähtsusega teenusepakkujad hoonete esimesel korrusel. Täna on see veel tunnetatav eelkõige Tähe tänav alguse osas kuni Tähe-Õnne ristmikuni. Arvukate poodide jt teenusepakkujate olemasolu tunnistavad tänavaristmikel asuvate nurgahoonete äralõigatud nurgad. Need olid kasutuses hoonetesse otse sissepääsudena.

Karlova perimeetralse planeeringuga piirkonna tihedale hoonestusele on omane elav mahuline liigendatus. Hoonete katused on rohkete katuseväljaehitiste ja -viiludega. Omapärase, puitarhitektuurile kohandatud juugendliku fassaadidekoori loovad eelkõige ukse- ja aknaümbriste ning -raamistuste dünaamilised kumervormid. Valdavalt 2-korruselistel hoonetel, millele tihti lisanduvad katusealused korterid, kohtab juugendlike väljasopistuvaid torni- ja erkerimahtusid. See iseloomustab hästi ka Tähe tn hoonestust, mis on veel tänagi mitmete hoonete aknakarniisidelt, ustelt jt fassaadi liigendustest loetav. Säilinud vanad fotod ja hoonete projektid/mõõdistused annavad tunnistust, et paljud taolised fassaadi liigendused on tänaseks linnapildist kadunud (nt Tähe 21 hoone keskne katusetornike).

Tähe 19 ja 19a krundil enne II maailmasõda asunud esialgne Karlovale tüüpiline hoonestus on tänaseks hävinud. Tartu linna plaanilt võib välja lugeda, et planeeritavate Tähe 19 ja 19a krundi piiresse jääval alal (esialgselt kahel krundil) asus Tähe tn ääres 2 hoonet (1 puithoone ja 1 segahoone (kivi ja puit). Lisaks jäi alale osaliselt Lootuse tn äärsel krundil asuv puuhoone. Praeguse Tähe 19a krundi vahetus läheduses asus tõenäoliselt väiksema mahuga hoovimaja. Planeeritava ala Tähe tn äärsetest hoonetest Eha tn poolsem asus kõrvalolevate hoonetega ühtsel ehitusjoonel. Tähe ja Lootuse tn ristmiku nurgahoone asus u 5,5 m tagasiastega krundi sisemuses (praeguse krundil asuva

hoonega ligikaudu samal ehitusjoonel). Lootuse tn äärsed hooned asusid kõik ühtsel ehitusjoonel vahetult tänava servas. Tähe tn äärsete hoonete vahed piki ehitusjoont varieeruvad 4...11 m, mille tulemusel joonistub tänavafondile omane ühtselt liigendatud hoonete rütm.

Planeeritaval alal ja piirnevatel tänavatel asuvad vee-, kanalisatsiooni-, kaugkütte-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.



B Planeeringuga kavandatav

1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse Tähe tn 19 ja Tähe tn 19a krundid liita üheks krundiks. Planeeritud krundipiirid ning krundi pindala on esitatud joonistel 4 ja 6.

2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Moodustataval krundil POS 1 on planeeritud likvideerida olemasolevad hooned. Planeeritud on ehitada kuni kolm äri ja elamu funktsiooniga hoonet ning maa-alune parkla. Hoonestusala Lootuse tn poolne osa on planeeritud kõrgem, selle hooneosa katuse absoluutkõrgus ei tohi ületada Tähe tn 20 hoone absoluutkõrgust 64.29. Hoonestusala Tähe tn 21 krundi poolne osa on planeeritud madalam jäädes hoonestusala kõrgema osa ning Tähe 21 hoone (absoluutkõrgus 59.73) vahepeale. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Maapealse hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Planeeritud haljasalal ei ole lubatud parkla ja sõidutee ehitamine. Olemasolev alajaam on kavandatud likvideerida. Lootuse tn äärde on projekteeritud uus alajaam (Eesti Energia Võrguehitus AS, töö nr IL0489), millele on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud hoonestusala. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda üle krundipiiri.

3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurinõuded on järgnevad:

1. uushoonestuse arhitektuur peab olema heatasemeline, miljööalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav;
2. värvilahendus peab sobima piirkonna ajalooliste hoonetega;
3. Tähe tn ja Lootuse tn esifassaad peab olema liigendatud mahuliselt või kujunduslikult kolmeks mahuks (1 nurgamaht ja 2 külgmist mahtu Tähe tn ja Lootuse tn ehitusjoonel); kolm mahtu peavad moodustama miljöösse sobiva terviku, külgmised mahud peavad suhestuma naaberhoonetega;
4. hoonestuse esimesel korrusel Tähe tn pool peavad asuma avalikkusele suunatud äripinnad;
5. avatäited, muud hoone osad ja detailid: lubatud on vaid puitraamidega aknad ja puidust ukSED; aknad või aknaosad peavad järgima linnaosale omast kõrguse-laiuse suhet; aknad peavad olema välimise seinapinnaga samas tasapinnas ning kahepoolset avatavad (välja arvatud väikeaknad ja I korruse (ärikorruse) aknad); katusel on lubatud vintskapid;
6. lubatud katusekalded: 28...40°; hea arhitektuurse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused;
7. lubatud katusekattematerjal: valtsplekk; hea arhitektuurse lahenduse korral on lubatud ka teised materjalid;
8. suurim lubatud korruste arv: 4 (3+katusekorrus);



9. hoonete vähim lubatud absoluutkõrgus (v.a alajaam): kõrgem hoonestusala 62.00, madalam hoonestusala 60.00;
10. katusekorruste täisehitus võib olla kuni 60% esimese korruse ehitusalusest pindalast;
11. lubatud välisviimistlusmaterjalid: lai rõhtlaudis või krohv; sokli osas lubatud krohv, betoon ja kivi; hea arhitektuurse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused;
12. keelatud välisviimistlusmaterjalid: matkivad materjalid (sh sokliplaadid) ja tehismaterjalid (nt plastmaterjalid);
13. piirded: kuni 1,6 m kõrgune avaustega puitlippaed või võrkaed; tõkkepuu paigaldamine ning võrkaed ei ole tänavapoolsel krundipiiril lubatud; Tähe tn pool ei ole hoone fassaadi ulatuses piirded lubatud;
14. suurim lubatud korterite arv: 24;
15. hoonete ±0.00: Tähe tn pool 49.30...50.30; Lootuse tn pool 49.30...52.50;
16. hoonete projekteerimisel tuleb mugavas kohas ette näha panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks;
17. alajaama arhitektuurinõuded on vabad, v.a alajaama värvus peab sobituma ümbritsevate hoonetega.
18. vastavalt muinsuskaitse eritingimuste punktile 4.3.2.1 võib hea arhitektuurse lahendi puhul arvestada Lootuse ja Tähe tn ristmikul asunud hoone ehitusjoonega, mis on Tähe 21 hoonest lähtuvast ehitusjoonest u 5,5 m tagasiastega; võimalik kõrgema hoonestusala tagasiaste konfiguratsioon Tähe tänavalt ja/või Tähe-Lootuse tänava nurgast määratakse projekteerimisel.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu;
- 12111 Hotell, motell, külalistemaja;
- 12123 Hostel;
- 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone;
- 12131 Restoran;
- 12132 Kohvik, baar või söökla;
- 12139 Muu toidlustushoone;
- 12201 Büroohoone;
- 12311 Kaubandushoone;
- 12319 Muu kaubandushoone;
- 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone;
- 12339 Muu teenindushoone;
- 12430 Garaažid;
- 22246 6–35 kV alajaam ja jaotusseade.

Pos 1 krundi hoonetele (va alajaam) parima lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Osalejad ja võistlustingimused tuleb kooskõlastada Tartu linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Arhitektuurivõistluse võidutöölt oodatakse esteetilist, keskkonda sobivat lahendust, mis soodustab sotsiaalset läbikäimist ja mille ehituslik

ülesehitus oleks majanduslikult otstarbekas. Vähemalt pooled žüriiliikmetest peavad olema arhitekti haridusega ning linnavalitsuse ja kinnistu omaniku määratud žüriiliikmeid peab olema võrdselt. Žürii otsus võidutöö valimiseks on vastu võetud, kui selle poolt on kõik žürii liikmed.

4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritavale krundile on Tähe ja Lootuse tänavatelt. Kuna planeeritava krundi Tähe tn poolne osa on madalam ning Lootuse tn poolne osa kõrgem, siis on erinevatele krundi tasapindadele vajalikud eraldi juurdepääsud. Tähe tänavalt on võimalik rajada juurdepääs hoonealusesse parklasse. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud krundipiiri osa, kust juurdepääsude rajamine ei ole lubatud. Joonisel näidatud juurdepääsud on ligikaudsed, nende asukohti võib projekteerimisel muuta sõltuvalt hoonete arhitektuursest lahendusest ning parklate paiknemisest ja neile juurdepääsu vajadusest. Juurdepääsu nihutamise korral tuleb Tähe tänaval tagada planeeritud puude arvu ning parkimiskohtade arvu säilimine ning põhimõtteline lahendus.

Planeeritava krundi parkimine tuleb lahendada krundi piires. Parkimiskohtade arv tuleb äripinnal tagada vastavalt kehtivale normatiivile 1 parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna kohta. Arvestuslik bruto äripind (30% kogupinnast) planeeritavas hoones on 936 m², mille puhul vajalik parkimiskohtade arv on 6. Korteri puhul on vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele vajalik 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 parkimiskoht külastajale 10 korteri kohta. 24 korteri puhul on vajalik parkimiskohtade arv 31. Planeeringu põhijoonisel on POS 1 krundi siseselt näidatud 5...7-kohaline maapealne parkimisala ning kuni 32-kohaline maa-alune parkla. Parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimismormatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale vähendada. Normatiivsete parkimiskohtade puudumisel tuleb hoonete brutopinda vastavalt vähendada. Parkimiskohti võib rajada ka planeeritud maapealsele hoonestusalale. Projekteerimisel tuleb tagada normidekohased invaparkimiskohad. Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus, teedelt tulev sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

Lootuse, Tähe ja Pargi tänava ristmiku teede piirjooned on esitatud vastavalt varem koostatud projektile (E. Jahhu Projektbüroo OÜ, töö nr 361/14). Enne tänava ümberehitustöid peavad olema teostatud vajalikud tehnovõrkude ühendused tänavamaalt.

Kohtades, kus sissepääs krundile läheb üle jalgteel, tuleb:

- sissepääsutee tuua jalgteel tasapinda – jalgteel pikiprofiil peab jääma samaks;
- võimaldada jalakäijate eesõigus, sissepääsutee ristumine jalgteel tuleb vastavalt liikluseeskirjale ka tähistada.

Jalakäijate peamised liikumissuunad on näidatud joonistel 2 ja 4. Planeeringualaga piirnevatel tänavatel on olemasolevad kahepoolsed kõnniteed. Eraldi jalgrattateid tänavatel ei ole, jalgratturite liikumine toimub sõidukitega ühisel teel. Projekteerimisel tuleb POS 1 krundil ette näha normidekohased parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt katuse all. Vastavalt parkimismormatiivile tuleb äripinnal tagada 1 jalgratta parkimiskoht 200 m² suletud brutopinna

kohta ning korruselamus 1 jalgratta parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. Prognoositava brutopinna (äri 846 m², korterid 1975 m²) puhul on vajalik jalgrataste parkimiskohtade arv 24. Tähe tn ääres on planeeringu põhijoonisel näidatud võimalikud jalgrataste parkimiskohad äripindade tarbeks. Jalgrataste parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimisnormatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale vähendada. Rattahoidlad tuleb lahendada konstruktsioonis, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Rattahoidlateni peab ulatuma ka valvekaamerate vaateväli. Jalgrattaparklate projekteerimisel võtta aluseks "Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused" (kättesaadav: https://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572) (vt planeeringu lisad).

5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, planeeritav ning eemaldatav kõrghaljastus. Olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus on Tähe tänaval asuv harilike vahtrate rida. Reas esineb välja langenud puid. Kuna Tähe tn äärne vahtrate rida on fragmentaarne, on planeeringuga kavandatud planeeringuala piires puuderea terviklik asendamine uute puudega. Uue puuderea kohustuslik liik on suurelehine pärn või läänepärn. Tänavapuude istikute kõrgus peab olema vähemalt 3,5 m ning tüve läbimõõt 1 m kõrguselt minimaalselt 4,5 cm. Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu POS 1 krundi piires, projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. POS 1 krundi kompaktne haljastatud ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalik mänguväljaku asukoht, mille paiknemist võib projekteerimisel lähtuvalt hoone paiknemisest muuta. Piirete rajamine on lubatud vastavalt joonisel 4 näidatule. Koos hoone projektiga tuleb esitada ka väliala kujundusprojekt.

6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt tuleohutusnõuetele. Planeeritud hoonete vähim tulepüsivuse klass on TP1. Projekteerimisel võib vastavalt ehitise iseloomulikele näitajatele arvestades kehtivaid nõudeid ehitise tulepüsivuse klassi vähendada. Kui ehitatavate hoonete vahekaugused ja/või nende kaugused naaberkruntide hoonetest on alla 8 m, siis peab vastav seinosa vastama tulemüüri nõuetele. Võimalikud tulemüüride asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel, tulemüüride asukohti võib projekteerimisel täpsustada.

7 Tehnovõrgud ja rajatised

7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala piirkond on varustatud elektri, telekommunikatsiooni, ühisveevärgi, kanalisesiooni, sajuveekanalisesiooni ning kaugkütte võrkudega. Tähe ja Lootuse tänavatel asuvad tänavavalgustusmastid.

Planeeritud tehnoorkude paiknemine on näidatud joonisel 5 *Tehnoorkud*. Tehnoorkude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada ning muuta kooskõlastatult vastava tehnoorku valdajaga.

7.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/143 Lootuse või Tähe tn DN 100 veetorustikust. Tehnoorkude joonisel (joonis 5) on näidatud mõlemad variandid, millest projekteerimisel tuleb valida üks. Joonisel näidatud ühenduskohta tänavatorustikuga võib projekteerimisel muuta. Kogu kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Olemasolev Lootuse tn veetorustikust rajatud amortiseerunud veeühendustorustik tuleb likvideerida.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega, mis asuvad Eha tn ja Tähe tn ristmikul ning Kesk tn ja Lootuse tn ristmikul.

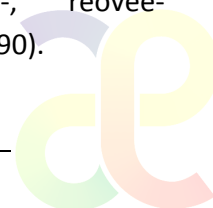
7.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud hoonete reovee eesvooluks on vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele kavandatud Lootuse tn kanalisatsioonitorustik DN 500 ning Tähe tn kanalisatsioonitorustik De 250. Ühenduskohtadena on ette nähtud tänavatorustikul asuvad olemasolevad kaevud. Kinnistutorustiku projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asetsevate reoveeneelude kanaliseerimiseks tuleb kinnistule kavandada pumppla.

Kinnistul asuv olemasolev septik ning amortiseerunud ühendustorustik tuleb täies mahus likvideerida.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb tänavatele rajada lahkvoolne kanalisatsioon, kus sademevee eesvooluks on Emajõgi. Vastavalt Tartu linna Kesklinna ja Karlova linnaosade sademeveetorustike eelprojektile jääb planeeringuala Pargi, Aida, Väike-Turu tn sademeveetorustiku valgasse. Eesvool on valmis ehitatud Emajõest kuni Pargi tn ja Tähe tn ristmikuni. Planeeringuala sademevee kanaliseerimiseks tuleb sademeveetorustik valmis ehitada planeeringuala ulatuses Lootuse ja Tähe tänavatele kuni olemasoleva sademeveekaevuni Pargi tn ja Tähe tn ristmikul. Tänavatorustikud tuleb rajada vastavalt järgnevatele varem koostatud projektidele:

1. Tartu linna Kesklinna ja Karlova linnaosade sademeveetorustike eelprojekt ja hüdrauliline modelleerimine (AS K&H, töö nr 1719VK07);
2. Pargi, Aida ja Väike-Turu tn (lõigus Turu tn kuni Väike-Turu tn 16) vee-, sademevee- ja reoveekanalisatsioonitorustike rekonstrueerimine (OÜ Akvalius, töö nr VK-1222-2);
3. Lootuse tn lõigus Tähe tn kuni Võru tn vee-, reovee- ja sademeveekanalisatsioonitorustikud (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 0390).



4. 14.07.2014 OÜ Keskkonnaprojekti poolt koostatud projekti „Lootuse tn lõigus Tähe tn kuni Võru tn vee-, reovee- ja sademeveekanalisisatsioonitorustikud“ muudatus, millega on täpsustatud Tähe tn 19 kinnistu reovee- ja sademeveetorustike lahendus, sh sademeveekanalisisatsiooni pikiprofiil (vt planeeringu lisad).

Sademevee kanaliseerimise eelduseks on olemasoleva eesvooluni ulatuva sademeveetorustiku valmis ehitamine. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Maa-alusest parklast on maksimaalse paisutustaseme korral uputuste vältimiseks projekteeritud (OÜ Keskkonnaprojekti poolt koostatud projekti „Lootuse tn lõigus Tähe tn kuni Võru tn vee-, reovee- ja sademeveekanalisisatsioonitorustikud“ muudatus) eraldi sademeveetorustik kuni Pargi ja Tähe tänava ristmikul asuva sademeveekaevuni, millest väljuv torustik suubub Pargi tänaval sademeveekaevu, mille kaas (absoluutkõrgus 47.18) asub madalamal võimalikust maa-aluse parkla põranda sademeveekaevu kaanest (minimaalne absoluutkõrgus 47.50). Kooskõlastatult AS Tartu Veevärgiga on projekteerimisel lubatud ka planeeringus esitatust erinevad sademeveelahendused.

7.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 216787. Pos 1 krundi loodeossa on projekteeritud uus 10/0,4 kV komplektalajaam (Eesti Energia Võrguehitus AS, töö nr IL0489). Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud vaba juurdepääsutee igal ajal. Planeeritud hoone(te) elektrivarustuseks on projekteeritud alajaama kõrvale 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi elektritoide on ette nähtud 0,4kV maakaabliga komplektalajaamast. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

7.5 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritava hoone küttevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 05/14 kaugküttena Lootuse tn DN150 soojustorustikust rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuga. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult ette näha sulgarmatuur.

Gaasivarustust planeeritud ei ole.

7.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritava hoone telekommunikatsioonivarustuseks tuleb vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 22155970 paigaldada alates sidekaevust 167/Eha tn Tähe tn nurgal/ optiline 4-kiuline kaabel hoonesse.



8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalik prügikonteinerite asukoht. Prügikonteinerite asukohta võib projekteerimisel vajadusel muuta.

9 Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks krunti läbivatele elektrikaablitele ja alajaamale ning kanalisatsioonitorule. Servituudi või isikliku kasutusõiguse alad on esitatud joonistel 5 *Tehnovõrgud* ja 6 *Planeeritud maakasutus*.

10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.



11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tähe tänavale planeeritud kõrghaljastuse asendamise kohustus on POS 1 krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sademevee kanaliseerimise eelduseks on olemasoleva eesvooluni ulatuva sademeveetorustiku valmis ehitamine. Sademeveetorustiku planeeringualalt kuni olemasoleva sademeveetorustikuni ehitab välja Pos 1 krundi arendaja.

C **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 põhijoonis | M 1:500 |
| 5 | Tehnovõrgud | M 1:500 |
| 6 | Planeeritud maakasutus | M 1:500 |



D Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeameti Lõuna Päästkeskuse insenertehniline büroo, Margo Lempu 21.11.2014: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis* (vt planeeringu lisad);
- Tartu Linnavalitsuse AEO kultuuriväärtuste teenistus, Egle Tamm 04.03.2015: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*;
- Tartu Linnavalitsuse AEO linnaarhitekt Tõnis Arjus 04.03.2015: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*;
- Tartu Linnavalitsuse LPMKO inseneriteenistuse juhataja-linnainsener Mati Raamat 03.03.2015: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- AS Tartu Veevõrk arendusjuht Peeter Pindma 19.11.2014: joonis 5 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 21.03.2014: joonis 5 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond, Eduard Okunev 10.03.2014: joonis 5 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad). Tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Elion Ettevõtted AS, Aleks Kask 10.03.2014: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad).

