



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, reg kood nr 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 135-13

TARTU LINN

**VITAMIINI TN 1 JA NÄITUSE TN 33B KRUNTIDE
DETAILPLANEERING**

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Axis UPI OÜ

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2014

2

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.4.1. Tänavate maa-ala ja liikluskorraldus.....	7
4.4.2. Parkimiskorraldus.....	8
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	10
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	10
4.7.1. Olemasolev olukord.....	10
4.7.2. Veevarustus.....	10
4.7.3. Reovee kanalisatsioon.....	11
4.7.4. Sademeveekanaliseerimine.....	11
4.7.5. Elektrivarustus.....	11
4.7.6. Sidevarustus.....	12
4.7.7. Soojavarustus.....	12
4.7.8. Välisvalgustus.....	12
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	12
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	14
4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	14
4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	14

4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	14
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	15
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	15
4.16. Suuremale maa-alale varem kehtestatud detailplaneering.....	16
4.17. Planeeringu elluviimise võimalused.....	16
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	18
GRAAFILINE MATERJAL.....	20
1. Situatsiooniskeem M1:2000.....	21
2. Olemasolev olukord M1:500.....	22
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000..	23
4. Põhijoonis M1:500.....	24
5. Maakasutus ja kitsendused M1:500.....	25
6. Tehnovõrgud M1:500.....	26
7. Illustreeriv joonis.....	27

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku on esitanud Axis UPI OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ja ehitusõiguse määramiseks kaubanduskeskuse laiendamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamiseks.

Lähtedokumendid

- Vitamiini tn 1 ja Näituse tn 33b kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine. Tartu Linnavalitsus 17.12.2013. a korraldus nr 1315.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 11.2013 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-469).
- Vitamiini tn 1 ja lähiümbruse hoonete kõrgused. Geodeesia OÜ, töö nr GE-469, 10.01.2014

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud, dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Vitamiini 1, Näituse 33a ja Näituse 33b liikluskorralduslik eskiislahendus (OÜ Liiklusbüroo, töö nr 70916, 2007)
- Vitamiini 1 ja Vitamiini 1a kruntide detailplaneering (Tinter-Projekt OÜ, töö nr A13-05; kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 12.07.2005. a korraldusega nr 1111)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala suurusega ca 16850 m², hõlmab Vitamiini tn 1 ja Näituse tn 33b krunte ning Vitamiini ja Näituse tänavate ala.

Planeeringuala asub Veeriku linnaosas, Vitamiini, Ilmatsalu, Veeriku, Nikolai Lunini, Ludvig Puusepa ja Näituse tänavate ristmiku piirkonnas (vt joonis 1). Ilmatsalu, Nikolai Lunini ja Näituse tänavad on jaotustänavad ning Vitamiini tänav veotänav.

Juurdepääs kruntidele toimub Vitamiini ja Näituse tänavalt (vt joonis 2).

Vitamiini tn 1 krundil asub kaubanduskeskus ning parkla. Krundil puudub kõrghaljastus (vt joonis 2).

Näituse tn 33b krundil ei asu hooneid. Krundi pind on osaliselt kruusa ja asfaltkattega ning ebatasase murukattega. Krundil kasvavad üksikud puud. Kruntide ja Näituse tänava vahel asub ca 13 m laiune kõrghaljastusega eraldusriba (vt joonis 2).

Kruntide maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 61,41 – 62,91.

Vitamiini tn 1 ja Vitamiini tn 3 krundipiiril asub keevispaneelaed. Näituse tn 33b, Näituse tn 33a ja Vitamiini tn 3 krundipiiril asub metallvõrkaed ning Näituse tn 33b Näituse tänava äärsel krundipiiril betoonmüür.

Vitamiini tn 1 krundi hoone on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega. Näituse tn 33 krunti läbib elektri madalpinge maakaabelliin. Näituse tänava äärsel haljasala servas asub alajaam.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega kultuurimälestisi.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeringuala kruntide kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusalune pindala</i> <i>(joonisel 2 olemasoleva hoone leppemärgiga tähistatud ala pindala)</i>
Vitamiini tn 1	7033	Ärimaa	3246,9 m ²
Näituse tn 33b	6626	80 % tootmismaa; 20 % ärimaa	-

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu Veeriku linnaosas.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks teenindustevõtete maa, lubatud korruselisus on 2-3 (vt joonis 3). Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeringuala vahetus läheduses Ilmatsalu ja Näituse tänavatest põhja pool asuvad vastavalt üldplaneeringule teenindustevõtete, väike- ja äriettevõtete ning tööstustevõtete ja ladude maa. Idas asub raudteemaa. Ilmatsalu ja Näituse tänavatest lõunas asuvad väikeelamute ja korruselamute maa ning raudtee ääres kahjuliku välismõjuta tööstustevõtete ja ladude maa (vt joonis 3).

Kontaktvööndi hoonestus on tüübilt ja mahult mitmekesine. Tootmis- ja ärimaadel asuvad suuremahulised viil- ja kaarhallid (nt Vitamiini tn 3) ning põhiliselt 1-3 korruselised kontorihooned. Kontorihooned paiknevad tänava ääres ning laohooned kruntide tagaosas. Krundid on enamasti piiritletud metallvõrk-, puitplankaia või betoonmüüriaga.

Näituse tänaval asuvad 3-korruselised, Veeriku tänaval kuni 5-korruselised kortermajad.

Kontaktvööndi hoonestuse välisviimistluses domineerivad krohvitud pinnad ja paneelhitised, väikeelamute puhul ka laudis.

Tootmis- ja ärimaa krundid on suurusega 1956 – 16380 m², elamumaa krundid suurusega 382 – 2473 m².

Elamukruntide piiretena on kasutatud nii metallvõrk, kui ka läbipaistvaid puitlippaedu. Lisaks on krundipiiridel hekid.

Lähim ühistranspordi peatus asub Ludvig Puusepa tänaval.

Planeeringuala läheduses ei asu kultuurimälestisi, kaitstavaid looduse üksikobjekte, looduskaitse- ega miljööväärtuslikke alasid.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga nähakse ette Vitamiini tn 1 ja Näituse tn 33b kruntide kokku liitmine ning moodustatakse üks kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krunt (vt joonis 4, 5).

Lisaks tehakse ettepanek muuta Näituse tn 33c krundi piire seetõttu, et olemasolev alajaam asub osaliselt krundipiiril (vt joonis 4, 5).

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis 4):

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Ehitusõigusest tuleneva projekti koostamisel tuleb ette näha hoonet teenindava normidele vastav kõnnitee ja parkimise rajamise vajadus.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud soovist planeerida hoone ümber parkimisala ning tagada krundi põhja piiril läbipääs Näituse tn 33a krundile (vt joonis 4). Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Krundi hoonestusala sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4.

Planeeritud hoonestusala on näidatud suuremana kui hoone suurim lubatud ehitusalune pindala. Võimalikud täiendavad varikatused, mida ei arvestada ehitusaluse pindala sisse, peavad mahtuma hoonestusalasse (vt joonis 4).

Hoonestusalale ja hoonestusalast välja jäävale kõvakattega alale on lubatud püstitada hoone kasutamise otstarvetega seotud rajatise (elektriauto laadimispunkt, postiautomaat, autopesula, reklaam jms) tingimusel, et rajatiste püstitamise järgselt on tagatud planeeritud kõnniteede laiused ning planeeringuga sätestatud parkimise ja haljastuse nõuded.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

4.4.1. Tänavaa ala ja liikluskorraldus

Planeeringualale on kaks juurdepääsu Vitamiini tänavalt ning üks Näituse tänavalt.

Planeeringu põhijoonisel on toodud Näituse tänava ala lahendus Näituse tänava liiklustunneli eelseks perioodiks. Täpse Näituse tänava laiendamise lahenduse annab teeprojekteerija. Joonisel on näidatud ka liiklustunneli eelprojekti lahendus (vt joonis 4).

Näituse tänava juurdepääsu ning Näituse tänava lahenduse planeerimisel Näituse tänava juurdepääsust kuni Näituse, Ilmatsalu ja L. Puusepa tänava ristmiku jalakäijate ülekäigurajani (vt joonis 4) on arvestatud Liiklusbüroo OÜ tööga „Vitamiini 1, Näituse 33a ja Näituse 33b liikluskorralduslik eskiislahendus“ (töö nr 70916, 2007).

Joonisel nr 4 on toodud Näituse tänava ristprofiilid.

Läbi pos 1 on planeeritud juurdepääsu võimalus Vitamiini tänavalt Näituse tn 33a krundile (vt joonis 5). Krundi pos 1 tagaküljel on krundipiiri ja planeeritud hoonestusala vahel asuva sõidetava ala laius 6,1 m. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on kahele veoautole vajalik vabaruum vähendatud kiirusel (≤ 40 km/h) 6,1 m. Läbipääs on kavandatud Pos 1 ja Näituse tn 33a krundipiiri lähisteale laiem, et tagada naaberkinnistult tulevate veoautode pöörderaadiused.

Olemasoleva hoone ümber paiknev ca 1,5 m laiune kõnnitee on planeeritud vähemalt 2 m laiuseks. Olemasolevad 1,97 m laiused kõnniteed (vt joonis 4) on lubatud säilitada, kuid parkla ja kõnnitee vaheline äärekivi peab takistama auto sõitmist kõnniteele.

Hoone laienduse ümber on planeeritud 3 m laiused kõnniteed.

Kõnniteed peavad kulgema ühtlase laiusega takistusteta. Kuni 3 m laiustel kõnniteedel ei tohi olla jalakäijaid takistavaid ehitisi ega rajatisi (pangaautomaat, post, jalgrataste parkimine vm).

Lähtudes Näituse tänaval säilitatavatest puudest ning olemasolevatest tehnovõrkudest on Näituse tänava alale planeeritud minimaalselt 3,5 m laiune kergliiklustee. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on kergliiklustee (liikluskoosseis ristlõikes 1 jalgrattur + 2 jalakäijat) heaks laiuseks 3,5 meetrit ka üle 2000 liikleja puhul. Kergliiklustee ja Näituse tänava sõidutee lahendus täpsustatakse projekteerimisel.

Põhijoonisel on toodud tõstetud ülekäiguradade paiknemine ning asukohad, kus tuleb kasutada madalat äärekivi (vt joonis 4).

Vastavalt Liikluslahendus OÜ 2015. aastal koostatud töös „Hinnang Näituse - Vitamiini - N. Lunini - Ilmatsalu - Veeriku - L. Puusepa ristmiku rekonstrueerimise vajaduse kohta“ (vt II köide lk 54) tehtud liiklusuuringutele ja läbilaskvusarvutustele, on Näituse – L. Puusepa ristmikul manöövrivate ooteajad ja teenindustasemed üldjuhul lühikesed või keskmised. Siiski võivad ooteajad olla lühiajaliselt ka pikemad arvestades raudtee sulgemisest tingitud ebaühtlust Näituse tänaval. Planeeringu objektide realiseerimisest tingitud täiendav liiklus ei suurenda oluliselt ooteaegu ja need jäävad ikka keskmisteks (teenindustase C) ja seega ei ole tingimata vajalik ristmikku rekonstrueerida.

Vaatamata sellele, et käesoleval ajal on Näituse – L: Puusepa ristmikul kõrvaltee (Näituse, N. Lunini) liiklussagedused mõnevõrra suuremad kui peateel (Ilmatsalu – L. Puusepa), ei ole mõistlik muuta peatee suunda ristmikul arvestades Liikluslahenduse töö 5. peatükis toodud selgitusi.

Kui üldisest liiklussageduste kasvust tingituna (viimase 8 aasta hinnanguline liiklussageduste kasv Näituse tänaval on olnud 10% aastas) või liiklusohutuse kaalutlustel on vajalik ristmikku rekonstrueerida, on eelistatumaks ja otstarbekamaks lahenduseks fooridega reguleeritud ristmik ja sel juhul on mõistlik fooridega reguleerida ka Veeriku tänava ja N. Lunini tn ristmik.

Ringristmiku rajamine, arvestades juba väljaehitatud taristut, olemasolevaid krundipiire ja teede harude arvu (5), ei ole ilmselt majanduslikult põhjendatud ja tõenäoliselt ei õnnestu seda hea projekteerimistava põhimõtteid arvestades paremate ohutuse ja läbilaskvuse näitajatega kujundada.

4.4.2. Parkimiskorraldus

Parkimine on lahendatud krundil. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist vahevööndi parkimisvööndiga. Kuid lähtudes olemasoleva kaupluse parkla täitumisest ja piirkonna liikluskooormusest on OÜ Liiklusbüroo töös „Vitamiini 1, Näituse 33a ja Näituse 33b liikluskorralduslik eskiislahendus (töö nr 70916, 2007) soovitatud parkimiskohtade arvutusel kasutada äärelinna normatiivi.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on hoone lubatud kasutamise otstarbest lähtuv äärelinna parkimismnormatiiv toodud tabelis nr 2. Planeeritud parkimiskohtade üks võimalik paigutus on ära näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4. Krundi pos 1 täpne parkimislahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Minimaalne parkimiskohtade arv peab olema vähemalt 1 parkimiskoht 50 m² suletud brutopinna kohta. Puuetega inimeste parkimiskohad tuleb projekteerida hoone peasissepääsude juurde.

Parkla katteks on soovitatud kasutada asfalti. Krundil puuduvad võimalused lumevallitamiseks. Lumi veetakse krundilt ära.

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Kood</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Suurim lubatud suletud brutopind, m²</i>	<i>Parkimis-normatiiv</i> <i>(1 pk/suletud brutopinna m² kohta)</i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
12130	Toitlustushooned	6500	1 / 100	130	130
12310	Kaubandushooned		1 / 50		
12331	Ilu- ja isikuteenuste hoone		1 / 80		
12339	Muu teenindushoone				
Sealhulgas 1 % parkimiskohtade arvust invaautoidele				1,3	6

Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade vajadus on lahendatud hoone vahetus läheduses. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 3. Jalgrattahoidjad peavad võimaldama jalgratta lukustamist raamist. Jalgrattaparklad projekteerida vastavalt Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustele (vt II köide). Võimalusel projekteerida jalgrattaparklatele varjualused. Autoparklaga külgnev jalgrattaparkla eraldada autoparklast füüsilise tõkkega (piire, poom, postid jne).

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus

<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus 1 pk/suletud brutopinna m² kohta</i>	<i>Suurim lubatud suletud brutopind, m²</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Supermarket	1/200	6500	32,5	34

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundil pos 1 kasvavad 6 puud, mis jäävad planeeritud hoonestusala ja parkla alale, on kavandatud likvideerida. Tänavala alal on likvideeritavateks määratud 3 puud, mis jäävad planeeritud kergliiklusteele.

Parkimisala ja Näituse tänava ala vahele krundipiirist kuni sissesõiduteeni on planeeritud puude rivi.

Krundi pos 1 ja Näituse tn 33a krundipiirile on planeeritud haljasriba, kuhu tuleb istutada tammed krundilt likvideeritud tammede asemele.

Olemasolevas parklas ei ole võimalik olemasolevate tehnovõrkude tõttu rakendada lähtetingimustes toodud tingimust – üks puu kümne parkimiskoha kohta. Samuti ei ole võimalik pakkuda puudele häid kasvutingimusi hoone poolses küljes asuvas parkimisreas. Seetõttu on planeeritud puud hoonest kaugemal asuva parkimisrea liigendamiseks arvestades, et oleks summaarselt tagatud tingimus - üks puu kümne parkimiskoha kohta. Isutatavate puude kohustuslik arv on vähemalt 24 puud (sh 7 harilikku tamme).

Istutatavate puude liik, arv ja võimalik madalhaljastuse lahendus ning muud parameetrid antakse ehitusprojekti mahus. Lehtpuuistiku (va tamme istiku) kõrgus peab olema vähemalt 2 m, okaspuuistiku kõrgus vähemalt 1 m, ja madalakasvulised dekoratiivvormid. Tüve ümbermõõt ja tugevus peavad olema vastavuses võra suurusega, et puu saaks kasvada ilma toestuseta.

Asendusistutusena planeeritud hariliku tamme istikud peavad vastama täiendavatele nõuetele - istikud peavad olema mullapalliga (mitte nõuistikud), kõrgusega 425 – 550 cm ning muude näitajate poolest vastama Eesti Standardis EVS 778:2001 „Ilupuude ja –põõsaste istikud“ toodud nõuetele.

Krundi pos 1 haljastuse osakaal peab olema vähemalt 10 % krundi pindalast. Põhijoonisel toodud krundi pos 1 planeeritud lahenduse haljastuse osakaal on 10,1 % krundi pos 1 pindalast.

Pos 1 krundi hoone tagaosas läbivat liiklust takistavad piirded tuleb likvideerida. Krundi pos 1 ja Vitamiini tn 3 kruntide piiri lähistel paiknev piire tuleb paigutada täpselt krundipiirile. Krundi pos 1 ja Näituse tn 33a kruntide piiril paikneva piirde võib säilitada, samuti võib vajadusel rajada krundipiirile uue piirde. Juurdepääsude asukohas tuleb läbipääsu tagamiseks rajada väravad. Näituse tänava äärne müür tuleb likvideerida (vt joonis 4).

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähimad hooned asuvad planeeritud hoonestusalast ca 13,4 m kaugusel (Vitamiini tn 5 (alajaam)) ning ca 13,9 m (Vitamiini tn 3) (vt joonis 4).

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.7.1. Olemasolev olukord

Pos 1 asuval hoonel on olemas vee, kanalisatsiooni, elektri, side ja kaugkütte ühendus. Krundil asuvad parklad on valgustatud ning varustatud sademeveekanaliseerimise torustikuga (vt joonis 2).

Näituse tänava ääres asub alajaam „Vitamiini“. Planeeringualast põhjas Vitamiini tn 5 kinnistul asub alajaam „Näituse“.

4.7.2. Veevarustus

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 08.01.2014 INF/13.

Olemasoleva hoone veeühendustoru on rajatud Vitamiini tn De 225 veemagistraalist. Ühendustoru läbimõõt tänavatorust maakraanini on De 63 ning maakraanist hooneni De 75.

Juurdeehituse veevarustus on planeeritud pos 1 olemasoleva veeühendustorustiku ja veemõõdusõlme kaudu. Vajadusel tuleb olemasolev ühendustorustik läbilaskevõime suurendamiseks rekonstrueerida (vt joonis 6).

Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala läheduses asub 4 hüdranti. Näituse tänaval asub kaks hüdranti, kolmas hüdrant asub Vitamiini ja Ilmatsalu tänavate ristmikul ning neljas Vitamiini tn 3 krundil (vt joonis 4).

Planeeritud hoone tuleohutuspaigaldiste projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

4.7.3. Reovee kanalisatsioon

Krundi reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 08.01.2014 INF/13.

Juurdeehituse reovesi on planeeritud juhtida pos 1 krundil asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku (vt joonis 6).

Võimaliku rasvasisaldusega (toitlustus, köögid) reoveed tuleb enne ühiskanalisatsiooni juhtimist puhastada rasvapüüduris.

4.7.4. Sademeveekanaliseerimine

Krundi sademeveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 08.01.2014 INF/13.

Planeeringuala sademevesi (kaasa arvatud katustelt tulev sademevesi) juhitakse Vitamiini tn sademeveekollektorisse DN 1000.

Planeeritud sademeveekanaliseerimise torustik on planeeritud ühendada pos 1 krundil asuvasse olemasolevasse sademeveetorustikku (vt joonis 6). Vajadusel tuleb eesvool rekonstrueerida.

Katuselt tuleva sademevee kanaliseerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Valingvihmaegse üleujutuse vältimiseks on planeeritud krundile akumulatsioonid mahutid. Mahutite tegelik vajadus, suurus ja täpne paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Mahutid dimensioneerida nii, et sademevee saaks ära juhtida Vitamiini tn 1 kinnistul asuvasse olemasolevasse torustikku.

Parkla sademevee puhastamiseks asub planeeringualal õli-liivapüüdur.

Joonisel nr 6 on antud krundi planeeritud absoluutkõrgused, mida võib projekteerimise käigus täpsustada. Naaberkruntide piiril ei tohi maapinna kõrguseid muuta selliselt, et sademevesi valguks planeeringualalt naaberkruntidele.

4.7.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 216244, väljastatud 19.12.2013.

Liitumispunkti asukoht jääb pos 1 krundipiirile (vt joonis 6).

Elektrilevi OÜ paigaldab olemasoleva jaotuskilbi kõrvale uue liitumiskilbi. Liitumiskilbid peavad paiknema krundil. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ettenähtud maakaabliga.

Planeeringuala läbiv Näituse tn 33a krundi maakaabelliin kuulub likvideerimisele. Näituse tn 33a ühendus rajada vastavalt varem kehtesatud Vitamiini 1 ja 1a kruntide detailplaneeringule.

Hoone katusele on lubatud päikesepaneelide rajamine. Kuid seetõttu, et kinnistu asub kaugküttepiirkonnas, on päikesepaneelide kasutamine lubatud elektrienergia tootmiseks ning seda ei tohi kasutada kaugküttega paralleelse küttesüsteemina.

4.7.6. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamisel on lähtunud Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 22068761, koostatud 17.12.2013.

Projekteerida ja ehitada alates olemasolevast tehnosõlmest Vitamiini 1 jaotuskaablid täiendatavate ametiruumideni juurdeehitises.

Juhul, kui kaablite pikkused uude hoonesse ületavad 100 m, näha ette juurdeehitatavas hoones sisevõrk PON tehnoloogial optiliste kaablitega. Ametiruumides näha ette kohad PON terminalide jaoks, vajalik elektritoide. Ruumisisesele jaotusvõrk cat5/cat6 kaablitega.

Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb krundipiir. Väljaspoole piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elion Ettevõtte AS hallata.

4.7.7. Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamisel on lähtunud AS Tartu Keskkatlamaja (Fortum Tartu) tehnilistest tingimustest nr 148/13, 19.12.2013. a.

Juurdeehituse tarbeks planeeritud soojatorustik ühendada olemasoleva (Vitamiini tn 1) soojatorustiku sisendiga. Võimalusel lahendada planeeritud juurdeehituse soojavarustus olemasolevast soojasõlmest.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna.

Krundile tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

4.7.8. Välisvalgustus

Näituse ja Vitamiini tänav ning olemasolev parkla on valgustatud.

Parklad on planeeritud valgustada välisvalgustitega. Valgustite täpne paiknemine määratakse projekteerimise käigus (vt joonis 6).

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeringualal ja läheduses ei asu kaitstavaid looduse üksikobjekte, looduskaitse ega Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt või ökoloogiliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada. Detailplaneeringus ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, sh näiteks tootmistegevust ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi või looduslike alade kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäämetekke või mürataseme suurenemist.

Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kaubanduskeskuse laiendamine ja parkla rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Planeeringuala asub intensiivse liiklusega tänavate ääres. Põhiliseks müraallikaks planeeringuala läheduses on autoliiklus. Vastavalt Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile (müraallikate koondkaardid) (OÜ Hendrikson&Ko. Tartu 2012) on Vitamiini tn 1 krundipiiril päevane müratase 60 – 65 dB ning öine 55 – 60 dB.

Hoone välispiirete projekteerimisel, tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses 42 ja Eesti Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Vajadusel liiklusemüra vähendamiseks siseruumides tuleb kasutada hea heliisolatsiooniga seinu, aknaid ning ventilatsiooniseadmeid. Täpsed hoone välispiirete nõuetekohase heliisolatsiooni tagamiseks vajalikud tingimused ja konstruktsioonid selgitatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Tagada tuleb ka kaubandus- ja teenindusettevõtete seadmete müra normtasemed lähimate müratundlike hoonete juures. Eluhooned asuvad planeeritud hoone esifassaadi ehk Näituse tänava poolisel küljel. Võimalikud müra põhjustavad seadmed paigutada hoone tagaküljele.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab elu- ja tööruumides olema tagatud vähemalt 3 tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini ning olemasolevate hoonete insolatsiooni ei tohi vähendada rohkem kui 50 % esialgsest kestusest.

Minimaalne distants tiheasustusega piirkonnas esimese korruse eluruumi põhiakna ning tööruumide akende eest vastasmajani peab võrduma ruumi põrandast mõõdetuna vastasehitise kõrgusega, kuid ei tohi olla väiksem kui 8 m.

Lähimad naaberkinnistu hooned asuvad planeeritud hoonestusalast Vitamiini tn 5 kinnistul (alajaam) ca 13,4 m kaugusel ning Vitamiini tn 3 ca 13,9 m.

Vitamiini tn 3 hoone kaugus planeeritud hoonest (13,9 m) on suurem kui planeeritud hoone kõrgus (hoone maksimaalne lubatud ABS kõrgus 72,80 – maapind Vitamiini tn 3 hoone juures 62,52 = 10,28 m) (vt joonis 4).

Lähimad kortermajad asuvad teisel pool Näituse tänavat – Näituse tn 36 hoone ca 46,3 m ning Näituse tn 38 ca 49,8 m kaugusele.

Olemasolevate hoonete insolatsioon vastab standardis toodud tingimustele ka peale detailplaneeringu realiseerimist.

Kõvakattega pindadelt, sealhulgas parklatelt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heitvee- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. Sademevete puhastamiseks on parklas õlipüüdur.

Enne hoonele ehitusloa väljastamist tuleb uurida pinnase võimaliku jääkreostuse olemasolev ning selle ilmnemisel enne ehitustegevuse alustamist tuleb see likvideerida vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Põhijoonisel on toodud planeeritud varjualuse asukoht hoone osana vajalike konteinerite paigutamiseks ning lisaks võimalik avalike pakendikonteinerite asukoht (vt joonis 4).

4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuded on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Suurema kui 1200 m² ehitusaluse pindalaga hoone projekteerimisel parima lahenduse saamiseks on vaja esitada vähemalt kolme erineva arhitektuuribüroo koostatud eskiisid, mille alusel valitakse koostöös Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri- ja linnakujundusteenindusega edasine projekteerija.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 5 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objekt. Servituudi vajadusega ala on fikseeritud joonisel nr 5.

Tabel 5. Servituudi vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1	Olemasolev kõrgepinge maakabelliin	Tagada elektrivarustuse ning kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu teenindamise võimalus
	Olemasolev sidekanalisatsiooni kaitsevöönd	Tagada kaitsevööndi ulatuses tehnovõrgu teenindamise võimalus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
	Planeeritud juurdepääs (osaliselt kehtiva Vitamiini 1 ja Vitamiini 1a kruntide detailplaneeringu alusel)	Tagada Näituse tn 33a krundile juurdepääs läbi krundi pos 1
	Võimalik perspektiivne tehnovõrk	Tagada Näituse tn 33a krundile võimalus tehnovõrgu ühenduse rajamiseks läbi pos 1
	Olemasolev alajaam	Tagada juurdepääs alajaamale ning alajaama teenindamise võimlus
Näituse tn 33	Planeeritud kergliiklustee	Tagada avalik kasutus

4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“. Soovitav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne planeering, materjalid ja värvid vähendavad vandalismiohtu;
- elav keskkond vähendab graffiti- ja vandalismiriski;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, vargust ja süütamise riski;
- parklate jälgimine vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega. Vastavates vööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

4.16. Suuremale maa-alale varem kehtestatud detailplaneering

Planeeringualal kehtib Vitamiini 1 ja Vitamiini 1a kruntide detailplaneering (Tinter-Projekt OÜ, töö nr A13-05; kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 12.07.2005. a korraldusega nr 1111).

Koostamisel olev Vitamiini tn 1 ja Näituse tn 33b kruntide detailplaneering muudab kehtetuks Vitamiini 1 ja Vitamiini 1a kruntide detailplaneeringu kruntide pos 2 ja pos 3 osas.

Lisaks muudab koostamisel olev detailplaneering kehtetuks Vitamiini 1 ja Vitamiini 1a kruntide detailplaneeringuga pos 1 ja pos 2 krundipiirile seatud ühise liiklemisala servituudi vajaduse laiusena kuni 16,4 m, millest pos 2 krundil oli kuni 8,8 m laiune ala. Käesolevas detailplaneeringus on krundile pos 1 seatud 13 m x 25 m suurune ala Näituse tn 33a krundilt välja keeravate veoautode pöörderaadiuste tagamiseks.

Kehtivas detailplaneeringus oli planeeritud läbipääsuservituut laiusena 7,5 – 14,1 m, millest krundil pos 2 oli 6 – 7,5 m, krundil pos 3 6,1 – 7 m ning Vitamiini tn 3 krundil 5,8 – 8,1 m.

Käesolevas detailplaneeringus on 6,1 m laiusega juurdepääsuservituut lahendatud ainult krundil pos 1. Varem kehtinud planeeringu lahendusega võrreldes käesolevas detailplaneeringus Näituse tn 33a krundile määratud läbipääsu võimalusi ei halvenda. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on kahele veoautole vajalik vabaruum vähendatud kiirusel (≤ 40 km/h) 6,1 m.

4.17. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundile planeeritud parkla ja juurdepääsuteed ning krundi piirist väljapoole planeeritud krundi teenindav juurdepääsutee tuleb välja ehitada planeeritud krundi igakordsel omanikul.

Pos 1 kavandatava hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringu kohase Näituse tänava laienduse sh kõnnitee ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu. Nimetatud tööde ulatus on alates Näituse tn 33b krundi Näituse tn 33a poolsest krundi piirist kuni Näituse – Vitamiini - N. Lunini - Ilmatsalu – Veeriku - L. Puusepa tänavate ristmikuni.

Enne Pos 1 hoone ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse Näituse tn laienduse ja kõnnitee valmimine hiljemalt Pos 1 hoone valmimise ajaks.

Planeeringu elluviimiseks vajaliku tänavamaa ja liikluskorralduse ümberehituse projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on krundi Pos 1 igakordne omanik. Nimetatud tööde valmimine on kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks. Tööde valmimiseks loetakse Näituse tn laienduse koos kõnnitee rajamisega kasutusloa väljastamist. Nimetatud kasutusloa puudumine on Pos 1 kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamisest keeldumise aluseks.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks

ega vastavate kulude kandmiseks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Planeeringu rakendamise võimalusi garanteeriv kokkulepe on sõlmitud Näituse tn 33b ja Vitamiini tn 1 krundi omanike ja Tartu linna vahel enne Vitamiini tn 1 ja Näituse tn 33b kruntide detailplaneeringu kehtestamist.

5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

Tabel 6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Peeter Kaitsa	09.04.2014 nr K-PK/5	II köide lk 37-39	
2	Tartu Veevärk AS	Peeter Pindma, arendusjuht	22.04.2014 nr 248	II köide lk 26	
3	Elektrilevi OÜ	Eduard Okunev, tehnovõrkude spetsialist	11.04.2014 nr 4189845446	II köide lk 23-24	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4	Elion Ettevõtted AS	Aleks Kask	02.05.2014	II köide lk 27	
5	AS Tartu Keskkatlamaja (Fortum Tartu)	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener	14.04.2014	II köide lk 25	
6	Näituse tn 33a (79502:004:0008)	Tarena OÜ, Mart Mägi, juhatuse liige	19.09.2014	II köide lk 44	
7	Vitamiini tn 3 (79502:004:0002)	BLRT Grupp AS, Anatoli Onolov, juhatuse liige	08.05.2014	II köide lk 28	
8	Vitamiini tn 5 (79502:004:0003)	OÜ I & T Metall, Indrek Lüüs, juhataja	15.05.2014	II köide lk 28	
9	Näituse tn 33c (79502:004:0010)	Fausto Grupp OÜ, Kenneth Karpov	11.04.-13.05.2014	II köide lk 29-30	Krundi omanik pakkus välja ettepaneku oma krundi müümiseks, kuid planeeringuala omanik seda ei soovi.
10	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Tõnis Arjus, linnaarhitekt	16.09.2014	Joonis 4, põhijoonis	

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
11	Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Inseneriteenistus	Mati Raamat, juhataja-linnainsener	19.09.2014	Joonis 4, põhijoonis	
12	Näituse tn 33 (79502:004:0006)	Tartu linn			

GRAAFILINE MATERJAL

1. Situatsiooniskeem M1:2000

2. Olemasolev olukord M1:500

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhijoonis M1:500

5. Maakasutus ja kitsendused M1:500

6. Tehnovõrgud M1:500

7. Illustreeriv joonis