

# Tartu linn

## A. Haava tn 16 krundi detailplaneering

Koostaja: Kuumaastik OÜ  
Katrín Maask  
tel: 55654300  
e-kiri: kata@kuumaastik.ee

Tellijä: Tartu Linnavalitsus  
Asjast huvitatud isik: Cesana Grupp AS  
Raul Jeets  
tel: 56491010  
e-kiri: raul@hummuli.com

## Sisukord

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....  | 3  |
| 2     | Olemasoleva olukorra iseloomustus .....   | 3  |
| 3     | Planeeringuala lähiala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....                                 | 4  |
| 4     | Planeeringu lahendus .....  | 7  |
| 4.1   | Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....   | 7  |
| 4.2   | Krundi ehitusõigus .....  | 7  |
| 4.3   | Krundi hoonestusala piiritlemine .....  | 8  |
| 4.4   | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....  | 8  |
| 4.5   | Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....   | 9  |
| 4.5.1 | Vertikaalplaneerimise üldpõhimõtted .....   | 10 |
| 4.6   | Ehitistevahelised kujad .....   | 10 |
| 4.7   | Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....  | 11 |
| 4.8   | Tehnovõrgud .....   | 11 |
| 4.8.1 | Elekter .....   | 11 |
| 4.8.2 | Side .....  | 11 |
| 4.8.3 | Küte .....  | 12 |
| 4.8.4 | Vesi .....  | 12 |
| 4.8.5 | Kanalisatsioon .....  | 12 |
| 4.8.6 | Sademevesi .....  | 12 |
| 4.8.7 | Tuletõrjerveevarustus .....   | 12 |
| 4.9   | Servituutide vajaduse määramine .....   | 12 |
| 4.10  | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....  | 13 |
| 4.11  | Planeeringu elluviimise võimalused .....  | 13 |
| 5     | Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused ..... | 14 |

## Joonised

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord, M 1:500
3. Lähipiirkonna linnaehituslikud seosed, M 1:2000
4. Põhijoonis, M 1:500
5. Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:500

## 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu otsusega 19. märts 2015. a. nr 189.

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geocentrum 2014 a veebruaris mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GA-6-2014).

Planeeringu koostamisel on arvestatud Artes Terrae OÜ poolt 2015 a mais koostatud A.Haava tn 16 puude hinnanguga (töö nr: 1528HI2).

Andmed planeeritava krundi kohta:

- A.Haava tn 16 – kü tunnus: 79506:003:0034;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- pindala: 3 646 m<sup>2</sup>;

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamute ehitamiseks.

A.Haava tn 16 krundil on 2010. aastal kehtestatud A.Haava tn 16, A.Haava tn 22/24 ja A.Haava tn 26 kuntide detailplaneering (koostaja Veeprojekt AS, töö nr 22-10).

Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga soovitakse koostatava planeeringuga A.Haava tn 16 krundi ulatuses teha järgmised muudatused:

- muuta hoonestusala paiknemist selliselt, et A.Haava tänava ääres kasvav harilik tamm säiliks;
- suurendada kortermajade ehitusalust pindala;
- näidata hoonestusala autode varjualuse ja grillimaja ehitamiseks;
- muuta parkimiskorraldust, sealhulgas kavandada ka osaliselt maa-alune parkimine;
- muuta krundipiire A.Haava tänava äärde kõnnitee ja parkimiskohtade rajamiseks.

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Vaksali linnaosas Toometaguse miljööala vahetus naabruses.

Planeeringuala hõlmab täielikult A.Haava tn 16 krundi ning osaliselt A.Haava tänava maa-ala.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Kinnistul paikneb haljasala-tühermaa. A.Haava tänava ääres kasvab ca 16 meetrise võraläbimõõduga harilik tamm. Kaks suuremat tamme asuvad krundi lõunapoolse piiri lähedal. Vastavalt Artes Terrae OÜ poolt koostatud puude hinnangule on kõiki kolme krundil asuvat tamme võimalik ehitustegevuse käigus säilitada. Haljastust esineb veel üksikute madalate puude ja põõsaste näol planeeringuala idapoolses servas.

Planeeringuala lõunakülge piiravad erinevad tarad ning kuuride, garaazide seinad. Ida- ja põhjakülge piiravad naabrkinnistute tarad on ühtlasema ilmega.

Juurdepääs planeeringualale toimub A.Haava tänavalt, mis on kahe-suunaline tänav. A.Haava tänaval on kõnniteed osaliselt väljaehitatud. Planeeritava krundiga piirneval tänavaosal kõnnitee puudub.

Planeeringualale ulatub riikliku kaitse all olevate ajaloomälestiste A.Haava tn 7 hoone (maja, kus elas J. Tõnisson, reg nr 4304) ning arhitektuurimälestise Vabriku tn 3 hoone (elamu Tartus Vabriku 3, 1911.a, reg nr 7017) kaitsevöönd.



Pilt 1 ja 2. Vaated planeeritavale alale.

Olemasolevat olukorda kajastab joonis nr 2.

### 3 Planeeringuala lähiala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb A.Haava tn 16 krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on korruselamute maa, lubatud on 2-3 korruseliste korterelamute rajamine.

Planeeringuala ümbritsevas kvartalis asuvad 2-5 korruselised korterelamud. Naaberkrundil A.Haava tn 22/24/26 paiknevad 2013 aastal ehitatud kolmekorruselised kortermajad. A.Haava ja Näituse tn ristmikul asub 2003 aastal ehitatud 5 korruselise kortermaja. Kooli tänava aadressiga hooned on valdavalt 2 korruselised 20 sajandi esimesel poolel ehitatud kortermajad, millede katusealustele on viimastel aastatel hakatud rajama kolmandate korrustena vintskappidega laiendatud ärklikorruseid. Planeeringuala vastas ja lõunas asuvad A.Haava tn aadressiga kahekorruselised väikeelamud. Piirkonnale on iseloomulikud krundi ühest küljest piiravad pikad kuurid.

**Planeeringuala lähiumbruses asuvate korterelamutega kruntide põhinäitajad on toodud allolevas tabelis \*:**

|  | Krundi pindala m <sup>2</sup> | Elamute ehitusalune pindala m <sup>2</sup> | Täisehitusprotsent, ainult elamud % | Täisehitusprotsent, elamud koos kõrvalhoonetega % | Elamu korruselisus |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------|
| Näituse 22   | 1286                          | 573  | 45                                  | 45  | 5                  |
| Näituse 14/18  | 1202                          | 318/ 166                                   | 40                                  | 50  | 2                  |
| Kooli 12   | 886                           | 187  | 21                                  | 30  | 3                  |
| Kooli 18/20  | 1877                          | 243/ 277                                   | 28                                  | 37  | 2                  |
| Kooli 22/24  | 1908                          | 332/ 294                                   | 33                                  | 39  | 2,5                |
| Kooli 26   | 1644                          | 320  | 20                                  | 27  | 3                  |
| Kooli 30   | 2028                          | 260  | 13                                  | 26  | 2,5                |
| Kooli 34/36  | 920                           | 362/ 72                                    | 47                                  | 47  | 2                  |
| Kooli 38   | 970                           | 263  | 27                                  | 35  | 2                  |
| Kooli 40   | 308                           | 147  | 48                                  | 48  | 2                  |
| Kooli 42   | 579                           | 152  | 26                                  | 35  | 2                  |
| Kooli 44   | 437                           | 228  | 52                                  | 52  | 2                  |
| A.Haava 1/3/5  | 1934                          | 396/371                                    | 40                                  | 40  | 4/ 2               |
| A.Haava 8  | 608                           | 137  | 23                                  | 25  | 2                  |
| A.Haava 12   | 556                           | 156  | 28                                  | 28  | 2                  |
| A.Haava tn 22/24/26                                    | 4107                          | 360/360/340                                | 27                                  | 27  | 3                  |
| Vabriku 1  | 1117                          | 338  | 30                                  | 41  | 2                  |
| Vabriku 3  | 2204                          | 856  | 39                                  | 39  | 4                  |
| Vabriku 4  | 1049                          | 261  | 25                                  | 31  | 2                  |
| Vabriku 10   | 1201                          | 379  | 32                                  | 40  | 2                  |
| <b>PIIRKONNA KESKMINE</b>                              | <b>1341</b>                   | <b>301</b>                                 | <b>32%</b>                          | <b>37%</b>  | <b>2,5</b>         |
| <b>A.Haava tn 16 krundi planeeritavad põhinäitajad</b> | <b>3553</b>                   | <b>400/ 420</b>                            | <b>23%</b>                          | <b>31%</b>  | <b>3</b>           |

\* Arvutuste aluseks on kasutatud Tartu linna 1:2000 alusplaani ja väljavõtet geoarhiivist (12.08.2015 seisuga).

Koos planeeritavate kõrvalhoonetega on A.Haava tn 16 krundi planeeritav täisehitusprotsent 31%. Piirkonnas 20. sajandi alul rajatud hoonestust ja krundistruktuuri on kaasaegete ehitusplaanidega keeruline võrrelda. Parkla varjualuse pika mahu planeerimisel on toetunud piirkonnas vanema hoonestusega kruntidele iseloomulike krundi ühest küljest piiravatele kuuridele. Arvutustest võib välja tuua, et planeeritav täisehitusprotsent on 6% võrra madalam, kui piirkonnas asuvate korterelamutega kruntide keskmine täisehitusprotsent. A.Haava tn 22/24/26 2013 aastal rajatud korterelamute ehitusalused pindalad on küll väiksemad kui planeeritavate korterelamute pindalad, kuid kokkuvõtteks hõlmavad elamute alused pindalad

mõlemal krundil 27% krundist (seejuures on arvestatud planeeritavate ehitusaluste pindade juurde lubatud suurimad rõdupinnad).

Planeerimisprotsessi käigus on koostatud erinevaid eskiisjooniseid. Sealhulgas on kaalutud ka kolme väiksema kortermaja paigutust ja sobivust. Selline lahendus aga killustab krundistruktuuri ja vähendab oluliselt kompaktselt tervikliku haljasala rajamise võimalust krundi sisemusse. Samal põhjusel ei ole kaalutud parkla paigutamist krundi keskele. Parkla paigutus krundi põhjapoolse piiri lähedale, kus juba paikneb A.Haava 22/24/26 kinnistu 30 kohaline parkla, tekitaks piirkonda sobimatu visuaalselt liiga suure parkimisala. Parkla planeeritud asukoht krundi lõunaküljel väikeelamute kinnistu piiril on planeerimisprotsessi käigus kooskõlastatud naaberkrundi omanikega.

Planeeritavate korterelamute suurim lubatud absoluutkõrgus on määratud naaberkinnistu A.Haava tn 22/24/26 hoonete järgi ja see on 76,79.

Planeeritavad ehitusmahud on võrreldes piirkonna korterelamutega ja eriti just kaasajal rajatud korterelamutega, piirkonda sobivad ja põhjendatud.

Väikeelamute kruntidel asub haljastus maja taga krundi sisemuses. Kontaktvööndis asuvate korruselamutega kruntidel on haljastuse osatähtsus väiksem, suure osa krundist hõlmab tihti hoonestus ja parkimine. Naaberkinnistul A.Haava tn 22/24/26 on haljasala osakaal 1,6 m<sup>2</sup> ühe hoonealuse ruutmeetri kohta ehk 42% krundist moodustab haljasala. Planeeringualast idasse jäävate Kooli tn 22/24 ja 18/20 ning Kooli tn 12 kinnistute arvutuslik keskmine haljasala osakaal on 1,04 m<sup>2</sup> hoonealuse ruutmeetri kohta ehk 34% krundist moodustab haljasala.

A.Haava tn 16 krundi planeeritav hoonestusala suurus jätab krundil piisavalt ruumi haljasalale ja parklale. Haljasala moodustab krundist 48%, mis on suurem kui naaberkinnistutel. Haljasala kogusuurus moodustab 2,09 m<sup>2</sup> hoonealuse ruutmeetri kohta, mis on 0,49% võrra suurem, kui naaberkrundil A.Haava tn 22/24/26.

A.Haava tn 16 krundi olemasolevad maapinna kõrgused jäävad vahemikku 64.18-64.58. Planeeringualast põhjapoole jääv kinnistu aadressiga A.Haava tn 22/24/26 asub planeeritavast krundist kõrgemal, teiste naaberkinnistute maapinna kõrgus on planeeritavast alast madalam. Maapinna veritkaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasolevate tammede juurestikuga ning seetõttu ulatuslik pinnase süvendamine planeeringuala äärtel pole võimalik.

Planeeringualast lõunas, 160 m kaugusel, asub Vaksali park, kus on ka lähim avalik lastemänguväljak.

Naabrusse jäävad mitmed ühiskondlikud hooned, nagu Tartu Ülikooli Õigusteaduskonna õppehooned Näituse tn 20 ja Näituse tn 13a kinnistutel ning Miina Härma Gümnaasium J. Tõnissoni tn-l. Ametiasutustest asuvad lähipiirkonnas Maa-amet Näituse tänaval ning Põllumajandusamet Kooli tänaval. Lähimaks suurimaks toidupoeks on Veeriku Selver.

Planeeringualast edelasuunas paikneb loode-kagu suunaliselt raudtee ning sellega paralleelselt tiheda liiklusega Vaksali tänav. A.Haava tänav ristub Näituse tänavaga, mis on samuti kahesuunaline ning 2-realine asfaltkattega tänav. Autoteedega paralleelselt kulgevad jalgteed. Vaksali ja Näituse tänavatel toimub bussiliiklus.

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas.



Pilt 3. Maa-amet, geoportaal.

Planeeringuala lähiala funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

## 4 Planeeringu lahendus

### 4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

A.Haava tn 16 krunt jagatakse detailplaneeringuga kaheks krundiks- 3553 m<sup>2</sup> elumumaa sihtotstarbega krundiks ja 93 m<sup>2</sup> transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel nr 5 asuvas tabelis „Kruntide moodustamine“.

### 4.2 Krundi ehitusõigus

Käesolev planeering annab ehitusõiguse kahe kolmekorruselise kortermaja, grillimaja ja autode varjualuse ehitamiseks.

Rajada on lubatud kuni 25 korterit.

Ehitusaluse pindala all mõistetakse käesoleva planeeringuga hoone kinniste ruumiliste mahtude projektsiooni pinda. Arvesse ei võeta lahtiseid rõdusid, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, katmata välistrepe, katmata terrasse, hoonet vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist madalamal asuvat kaldteed ning treppi, keldrite valgusshahte jms.

Andmed planeeritava ehitusõiguse kohta on esitatud joonisel nr 4 asuvas tabelis Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.

#### 4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundile planeeritud kortermajade hoonestusalad paiknevad A.Haava tänava ääres, jättes ruumi haljasalale ja parkimiskohtadele krundi sügavuses. A.Haava tänaval peab hoonete põhimahht järgima planeeringuga määratud ehitusjoont.

Planeeritud hoonestusalad ning ehitusjoon on graafiliselt näidatud joonisel nr 4.

#### 4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

A.Haava tn 16 krundile on kavandatud juurdepääs A.Haava tn 14 krundi piiri lähedalt. A.Haava tänava äärde rajatakse jalgtee.

Kavandatavate kortermajade parkimine on lahendatud parkimisalaga krundi hoovis ja lisaparkimiskohtadega maa-aluses parklas.

Parkimiskohtade arvutus:

|   | Parkimisnormatiiv             |                             | Korterite arv       | Parkimis-kohad normatiivi järgi | Täiendavad parkimiskohad maa-aluses parklas |
|---|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------------|---|
|   |                               |                             | Suletud brutopind   |                                 |   |
| Projekteeritav 3-toaline korter vahevööndis | elanik                        | 0,8 parkimiskohta korterile | 25 korterit         | 20                              | määratakse projekteerimise käigus           |
|   | külaline                      | 0,1 parkimiskohta korterile | 25 korterit         | 2,5                             |   |
| Jalgrataste parkimiskohtade vajadus         | 1 koht/ 100 sb-m <sup>2</sup> |                             | 2400 m <sup>2</sup> | 24                              | määratakse projekteerimise käigus           |

Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on võetud aluseks Eesti standard EVS 843:2003.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud hoovi planeeritud parklas parkimiskohtade paigutus mahutamaks 25 autot. Parkimiskoha laiuks on arvestatud 2,7 meetrit, mis tagab parema manööverdamise kompenseerides parkimiskohtade vahele jäävat standardis nõutust kitsamat



manööverdusmaad. Täiendavad parkimiskohad on ette nähtud maa-aluses parklas. Nende täpne arv ja paiknemine määrata arhitektuurse projekteerimise käigus. Projektiga tuleb näidata vähemalt 1 parkimiskoht korteri kohta. Parkimiskohad külalistele näidata vastavalt standardile arvestusega 0,1 kohta korteri kohta.

Kahe kortermaja vahele on planeeritud 18 kohaline jalgrataste parkla. Autode varjualuse alla on planeeritud rataste parkimine 6 jalgrattale. Jalgrataste kinnitamiseks paigaldada jalgrataste hoiuruum. Pikemaajaline jalgrataste hoiustamine lahendada keldrikorruse mahus.

Tänavamaale kavandatavad parkimiskohad on avalikult kasutatavad, neid ei tohi piirata ega märgistada.

Juurdepääsutee ristumisel jalgteega tuleb sõidutee tõsta jalgteega samale tasapinnale.

Tänavamaa (kõnnitee, parkimistaskud, sõidutee) täpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

#### 4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb ette haljastada kogu hoonestusest ning parkimisest vaba ala.

Haljasala peab moodustama krundi pindalast vähemalt 45%.

Istutatavate puude liik ja täpsed asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, muud parameetrid antakse ehitusprojekti mahus. Soovitav on istutada erinevaid viljapuid. A.Haava tn 22/24/26 krundi piirile istutatavate puude liigi valimisel arvestada ruumiliste piirangutega, kasutada püramiidja võraga liiki (nt harilik haab "Eracta" h=7-10m dm=0,8-1m). Kooli tn 22 ja 24 krundi piirile ei ole lubatud naabrite soovil rajada kõrghaljastust ja heki lubatud kõrgus võib olla kuni 1,5 m.

Olemasolevate puude juurtele ei ole lubatud pinnast täita rohkem, kui 20 cm. Täitmisel jätta vabaks juurekael ning kasutada neutraalset LS lõimisega looduslikku mulda. Tüsedamal täitmisel tuleb paigaldada täitepinnase alla dreniv kruusa või killustiku kiht. Juurtele mitte paigaldada vett mitte läbilaskvat kattematerjali.

Jalgtee projekteerimisel ja rajamisel lähtuda A.Haava tn äärse hariliku tamme säilitamiseks Artes Terrae OÜ poolt koostatud puude hinnangus\* väljatoodud järgmiste soovitustega:

- mitte muuta puust läänes asuva kõnnitee kõrgusi juurte piirkonnas;
- juurdepääsutee konstruktsioon lahendada selliselt, mis ei eelda lausmullatöid juurte piirkonnas;
- soovitavalt kasutada postidele tõstetud teekonstruktsiooni, kus kaevetööd on minimaalsed; seejuures võib koorida juurte piirkonnas pinnast kuni ankurjuurte pealispinnani, kuid jälgida tuleb, et juured ei jääks paljaks;
- tõstetava tee konstruktsioon ei tohi puutada vastu puu juuri (juurte jämenedes tekivad vigastused);
- võimalus on teha ka tee kandekiht puu juurte vahele, kaevates välja ja täites limiteeritud aja jooksul puu juurtevahelise osa tee ulatuses nn tugipinnasega (25% mulda, 75% killustikku (6-32 mm)). Väljakaevamine ja täitmine peab toimuma 15 minuti jooksul ja tuleb teostada käsitsi. Kattematerjalina saab sel juhul kasutada graniitsõelmeid või purustatud kruusa (vettläbilaskev ja juurte liikumise tõttu mitte purunev).

Parkla projekteerimisel ja rajamisel arvestada parkla piirile jäävate harilike tammede säilitamiseks puude hinnangus\* toodud järgmiste soovitusetega:

- parkla katendi konstruktsioon lahendada selliselt, mis ei eelda lausmullatöid juurte piirkonnas;
- kaevata välja puude juurekael liigest pinnasest, kuid mitte koorida pinnast sügavamalt kui 10-15 cm. Jälgida, et juured ei jääks paljaks, kandekihi võib sarnaselt eelpoolkirjeldatule rajada tugipinnasena;
- juurte piirkonnas võib parkla kandekonstruktsioonile vastavalt tõsta pinnast nii, et ei lõigataks läbi juuri ja et tõstetava pinnase kõrgus juurtel ei ületaks 20 cm;
- parkla katendi rajamisel võib kasutada vett läbilaskvat katet (kärgekivi, sõelmed jms);
- juurte piirkonda on soovitatav mitte paigaldada äärekivi, vajadusel on soovitatav kasutada Hauraton Linefix Super laadset ääristust, mis ei nõua fikseerimiseks betoneerimistöid.

\*Tartu, A.Haava tn 16 puude hinnang, Artes Terrae OÜ, töö nr: 1528HI2, kevad 2015.

Põhijoonisel on näidatud lastemänguala soovituslik asukoht.

Parkimisaladelt, kõnniteedelt, katustelt vm ärakoristatava lume ladustamiseks on ette nähtud lume ladustamise ala planeeritud haljasalal.

Naaberkrundiga A.Haava tn 22/24/26 on planeeritava krundi tagumises osas ettenähtud ühendav jalgte.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteinerite asukoht on näidatud põhijoonisel (vt joonis nr 4). Prügikonteinerite asukoht ehitada kõva alusega ning piirdega. Olmejäätmed koguda suletavatesse konteineritesse. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügiäraveo.

#### 4.5.1 Vertikaalplaneerimise üldpõhimõtted

Tagatud peab olema, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada maapinna kalle krundi nurkadest krundi keskosa suunas. Planeeritud parkimisaladelt ja juurdepääsuteedelt sademevee valgumise takistamiseks tuleb kasutada äärekive v.a olemasolevate tammede juurestiku piirkonnas, kus kasutada ääristust, mis ei nõua betoneerimistöid.

Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### 4.6 Ehitistevahelised kujud

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri määrusega nr 54 "Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Planeeringuga on tagatud hoonete omavaheline minimaalne kaugus 8 m.

#### 4.7 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Hoiuruumid ja panipaigad lahendada hoone mahus. Rõdud, trepid ja terrassid lahendada hoonestusala piires.

Parkla varjualune peab olema lahtine. Lubatud on rajada katus ja tagasein. Varjualuse katuse vihmavee ärajuhtimine lahendada selliselt, et vesi mingil juhul ei satuks naaberkinnistutele. Parkla varjualuse katus tuleb kavandada selliselt, et tagatud on krundi piiril kasvavate puude säilimine ja kasvamine.

Projekteerimise käigus tuleb leida vundeerimise ja maa-aluse korruse rajamise lahendus, mis ei tekita vibratsioonist tingitud kahjustusi naaberhoonetele. Lubatud ei ole vundamendi rajamisel ramm- ja kiilvaiade kasutamine.

Hoonete arhitektuurne lahendus, sh kõrvalhoonete arhitektuurne lahendus, tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on näidatud joonisel nr 4 esitatud tabelis Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.

#### 4.8 Tehnovõrgud

Olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud ning tehnovõrkude kaitsevööndid on vaadeldavad joonisel nr 5. Tehnovõrkude paiknemine täpsustada vastavate projektidega taodeldes võrguettevõtjatelt tehnilised tingimused.

##### 4.8.1 Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi poolt 20.03.2015 a väljastatud tehnilised tingimused nr 228708.

A.Haava tn 16 krundi hoonete elektrivarustuseks on planeeritud krundile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbi elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV maakaabliga A.Haava tn 13a kinnistul asuvast Piimakombinaadi alajaamast. Elektrivarustus liitumiskilbist hooneteni näha ette maakaablitega. Krundile planeeritud liitumiskilbile tuleb teenindamiseks tagada vaba juurdepääs.

Jalgteede ja parkimisalade valgustamiseks on planeeritud välisvalgustus. Välisvalgustuse rajamiseks tuleb koostada vastav projekt, mille käigus täpsustatakse valgustite täpne paiknemine ja tüüp.

##### 4.8.2 Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Eesti Telecom AS'i poolt 19.03.2015 a väljastatud tehnilised tingimused nr 23927456.

A.Haava tn 16 krundi sidevarustus on planeeritud 1-avalise sidekanaliga Elioni kaablikanalisisatsioonist hooneteni. Paigaldada alates sidekaevust nr 302 (Näituse tn ja A.Haava tn nurgal) optiline 12-kiuline kaabel sidekaevu nr 2108 (A.Haava tn ja Vabriku tn nurgal) ja sealt edasi 4-kiulised optilised kaablid ehitatavatesse hoonetesse. Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega.

#### 4.8.3 Küte

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kuulub planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

A.Haava tn 16 krundi soojavarustusega ühendamiseks on planeeritud soojatorusik A.Haava tänaval asuvast Dn 125/250 soojatorust planeeritud hoonestuseni.

#### 4.8.4 Vesi

Veevarustuse planeerimise aluseks on Tartu Veevärk AS'i poolt 24.03.2015 a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/234.

A.Haava tn 16 krundi veevarustus on planeeritud A.Haava tn veetorustikust De 90. Planeeritavad hooned tuleb veega varustada ühise veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru ühte kavandatavasse hoonesse. Teise hoone veega varustamiseks on planeeritud hoonetevaheline torustik.

#### 4.8.5 Kanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on Tartu Veevärk AS'i poolt 24.03.2015 a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/234.

A.Haava tn 16 krundi reovee eesvooluks on A.Haava tn kanalisatsioonitorustik De 315. Kinnistule on planeeritud tänavatorustikuga ühendatav reoveetorustik.

#### 4.8.6 Sademevesi

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on Tartu Veevärk AS'i poolt 24.03.2015 a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/234.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna tänavatel. Sademe- ja dreenaazivee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Kinnistule on planeeritud sademeveetorustik ja parkla sademevee puhastamiseks I klassi õlipüüdur. Kuna planeerimisprotsessi käigus selgus, et sademeveetorustiku kalle ei pruugi tagada sademevee äravoolu Näituse tn 27 kinnistu kohal asuva sademeveetorustikuni ning planeeringu koostamise ajal ei ole teada vaksalihooneni kavandatava sademeveetorustikuga liitumise võimalused, siis on alternatiivse lahendusena lubatud rajada krundile sademevee maasse imutamise ala. Vastavalt eksperdi arvamusele on sademevee imutamine võimalik (vt lisa lk 71).

Krundil ehitusõiguse realiseerijal tuleb samaaegselt hoonestamisega välja ehitada krundil sademeveetorustik ühendamise valmidusega A.Haava tänavale perspektiivis kavandatava sademeveetorustikuga.

#### 4.8.7 Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagab A.Haava tänaval asuv olemasolev veehüdrant.

### 4.9 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal servituutide määramise vajadus puudub.

#### 4.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- A.Haava tänav on valgustatud;
- tänavala alalt on planeeritud krundile kaks juurdepääsu, mis võimaldab kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle;
- autod on planeeritud parkida vahetult põhihoone läheduses asuva varikatuse alla, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- krundi piirile on planeeritud piire.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- piiratud juurdepääs võõrastele;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, suurendavad peremehetunnet ja vähendavad kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu.

#### 4.11 Planeeringu elluviimise võimalused

Tartu linnale ei kaasne kohustusi A. Haava tn 16 krundi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks.

A. Haava tn 16 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

A. Haava tn 16 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama A. Haava tänaval planeeringuga määratud ulatuses avalikult kasutatava tee (sh kõnnitee Pos 1 ja parkimistaskud) ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanaliseerimise). Vastav kokkuleppe Tartu linnaga on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Avalikku kasutusse määratava tänavamaa Pos 1 võõrandamine linnale toimub krundi igakordse omaniku poolt tasuta. Vastav kokkuleppe Tartu linnaga on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kinnistu igakordne omanik kohustub enne ehitatavale hoonele ehitusloa väljastamist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse tänavamaa väljaehitamise hiljemalt hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

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

| Jrk nr | Kooskõlastatav instants, krundi nimetus | Kooskõlastaja nimi ja amet | Kooskõlastuse kuupäev ja nr | Kooskõlastus, koostöö asukoht        | Märkused   |
|--------|---|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|
| 1      | A.Haava tn 14 omanik                    | T.Kingu                    | 13.09.2015                  | Planeeringu lisade kaust lk 48       | Olen eskiisi läbi vaadanud ja olen lahendusega nõus, tingimusel, et projekteerimisel arvestatakse vertikaalplaneerimisel, et kogu sadevesi ei valguks A.Haava 14 kinnistule. |
| 2      | A.Haava tn 10 omanik                    | Ester Jaigma               | 14.09.2015                  | Planeeringu lisade kaust lk 48       | Olen nõus planeeringu-lahendusega samadel tingimustel nagu naaberkiinnistu omanik, st et planeeringu teostamisel sadevesi ei valguks A.Haava 10 kinnistule                   |
| 3      | KÜ Kooli 22/24 juhatus liige            | H.Kalberg                  | 16.09.2015                  | Planeeringu lisade kaust lk 48       | Tutvunud planeeringulahendusega.   |
| 7      | Keskkatlamaja AS                        | Ü.Roose                    | 13.10.2015                  | Planeeringu lisade kaust lk 56       |  |
| 8      | AS Eesti Telekom                        | A.Kask                     | 25.10.2015                  | Planeeringu lisade kaust lk 58       |  |
| 9      | Päästeameti Lõuna Päästekeskus          | P. Kaitsa                  | 30.10.2015                  | Planeeringu lisade kaust lk 59 ja 60 |  |
| 10     | Elektrilevi OÜ                          | T. Borševitskaja           | 30.10.2015                  | Planeeringu lisade kaust lk 61       | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koosmustriga.   |
| 11     | Tartu Veevärk AS                        | Pindma                     | 30.10.2015                  | Planeeringu lisade kaust lk 62       |  |