

Töö nr: 47/16

Asukoht: Tartu linn, Aleksandri tn 8 ja Aleksandri tn 8a

Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Tellija:

Tartu Linn

Huvitatud isik:

Ain Loot

/OÜ Kondsor/

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	6
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	8
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	8
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	8
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	8
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	9
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
	5.6 Ehitistevahelised kujud.....	11
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	11
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	13
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	14
	5.10 Servituutide vajaduse määramine.....	16
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	16
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	16
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	17

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsioonijoonis	19
Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	20
Joonis 3-Olemaolev olukord, M 1:500	21
Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500	22
Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500	23
Joonis 6-Maakasutus ja kitsendused, M 1:500	24
Joonis 7-Planeeringu lahendust illustreerivad joonised	25

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Kondsor. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 17.07.2007. a korraldus nr 905 "Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Aleksandri tn 8 krundile uue ärihoone ehitamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GeoNik poolt 2016.a juulis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr Ge-079-2016.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala paikneb Uueturu asumis Aleksandri tänava ääres ning hõlmab Aleksandri tn 8, 8a krunte ning osa Aleksandri tänava maast. Planeeringuala suurus on ca 4000m². Planeeringuala reljeef langeb ca 2,4m Turu tänava suunas. Aleksandri tn 8 krundi suurus on 2023m² ja katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa. Aleksandri tn 8a krundi suurus on 1335m² ja katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa.

Aleksandri tn 8 ja Aleksandri tn 8a kruntidel asuvad kaks kolmekorruselise viilkatusega ärihoonet, mis on omavahel kokku ehitatud.

Hoonetes asuvad planeeringu koostamise ajal erinevate funktsioonidega rendipinnadmitmesugused kaubandus-, teenindus-, büroo-, täiendõppe-jms ruumid. Hoonetes on ruumid näiteks muusika õpetamiseks, füsioteraapiaks, ravivõimlemistundide andmiseks, keeleõppeks ja lasteaed. Samuti mitmed väikebürood ja väikepoed.

Varasematel aegadel on hoonekompleks olnud kasutuses passaažina ning seetõttu on inimesed harjunud kesklinnas viibides jalgsi külastama hoonekompleksis pakutavaid väikeärisid- ja tarbima teenuseid mida tavalised suured kaubanduskeskused ei paku.

Planeeringuala paiknemine elamute vahel loob ka lähipiirkonna elanikele mugava võimaluse jalgsi käepäraste teenuste tarbimisteks.

Aja jooksul on hoones tegutsenud väga erinevad ettevõtted- ja ärid. Seetõttu on ka käesoleva detailplaneeringu koostamisel silmas peetud, et tulevikus oleks paindlikult võimalik hoonetes erinevaid funktsioone võimaldada ja lubatud hoonete otstarvete loetelu määratakse planeeringus laiemalt.

Planeeringuala hoonete välisviimistluses on kasutatud kollast ja valget plekki. Katuste katteks on punane kiviimitatsiooniga plekk. Hoone ees Aleksandri tänava ääres paikneb parkimisplats. Parkimisplats on asfaltkattega, juurdepääsutee ja hoonetevaheline ala sillutiskivikattega. Haljastus on planeeritavatel kruntidel minimaalne – parkla ja Aleksandri tänava kõnnitee vahelisel alal on ca 25 m pikkuselt hekk ja kitsas muruala. Kõrghaljastust planeeritavatel kruntidel ei esine.

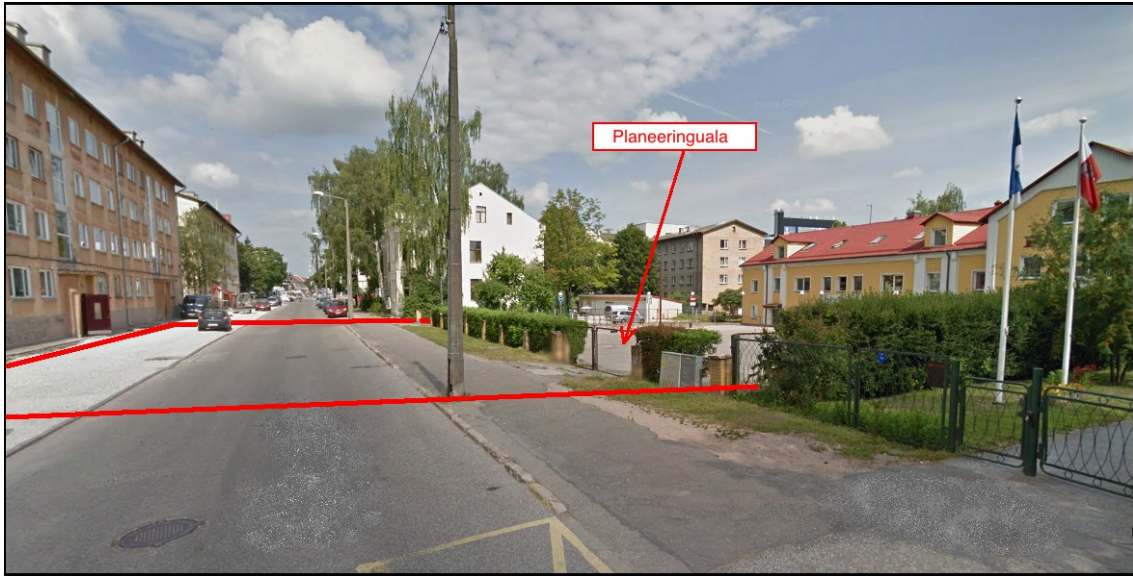
Kruntide välispiirdeks on võrkaed, Aleksandri tänava ääres kivipostidega võrkaed. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Aleksandri tänavalt Aleksandri tn 6 krundi piiri lähedalt. Ligipääs Aleksandri tn 8a krundile toimub läbi Aleksandri tn 8 maa-ala. Kuna Aleksandri tn 8a hoonest kahte korrust kasutatakse planeeringu koostamise ajal lasteaiana, siis on hoonete lasteaia vajaduste tõttu ligipääs ka Aleksandri tn 10 krundi kaudu.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade Aleksandri tänavalt kesklinna poolt



Vaade Aleksandri tänavalt kesklinna suunas



Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Lisaks asub planeeringuala Aleksandri tn 6 mälestise kaitsevööndis (50m). Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Planeeringuala kruntide kitsendused**Tabel 1**

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Aleksandri tn 8a	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis	1m mõlemale poole ehitist
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliinist
Aleksandri tn 8	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis	1m mõlemale poole
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliinist

Andmete allikas: www.maaamet.ee

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vastavalt linna üldplaneeringule moodustavad Uueturu koos Sadama asumiga Tartu moodsa ärikeskuse. Üldplaneering seab eesmärgiks piirkonna arendamisel veelgi suurendada selle elujõulisust, laiendades ala rendi- ja büroopindade hulka ning suurendades tihendamise kaudu keskuse aktiivsust ja turvalisust. Olulisemaks funktsiooniks jääb asumis kaubandus. Uueturu asumi hoonestuses on tähtsal kohal ka büroo- ja haldushooned ning vabaajaasutused. Suur maht on parkimishoonetel, kuid erinevalt teistest asumitest puuduvad täielikult teadus- ja haridusasutused.

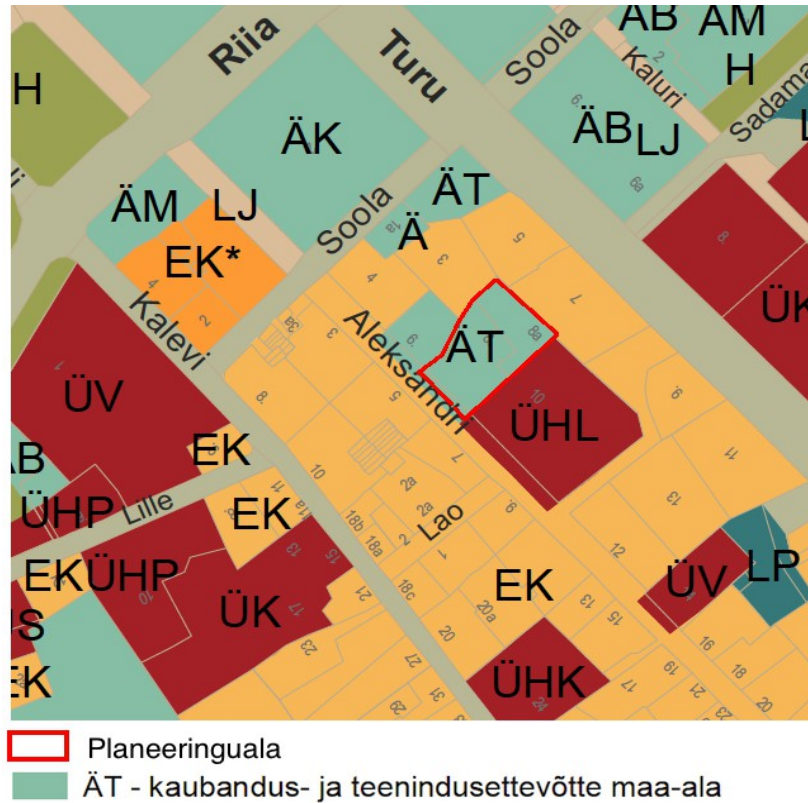
Planeeringuala on linna üldplaneeringus määratud kaubandus-ja teenindusettevõtete maa-alana ja täpsemad ehitustingimused on määratud Uueturu asumi U6 järgi.

Vastavalt üldplaneeringule on toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle osakaal juhtotstarbest kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus.

Käesoleva planeeringu puhul on kaubandus-ja teenindusettevõtte maa-ala otstarbele lisaks võimalik ja põhjendatud toetava otstarbe võimaldamine, kuna planeeringualale kavandatud toetav otstarve (korterelamumaa) sobib piirkonna hoonestuslaadiga st planeeringuala ümbrus on juba hoonestatud korterelamutega. 10-30% ulatuses toetava korterelamu otstarbe võimaldamine krundile ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms) ning krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja normikohane haljastus.

Uue hoone ehitamiseks ehitusõiguse määramine on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas, kuna Aleksandri tn 8 krundile on üldplaneeringuga uue hoone ehitamine kavandatud.

Väljavõtte üldplaneeringust



Aleksandri tänav koosneb asfaltkattega sõiduteest ning äärekiviga eraldatud kahepoolsest asfaltkattega kõnniteest. Planeeringualalt veidi eemalt (Aleksandri tn-Soola tn ristmikust) kesklinna suunas kulgeb kaasaegne jalakäijate promenaad.

Aleksandri tänava hooned Soola tänavast kuni Aida tänavani paiknevad valdavalt ühtsel ehitusjoonel-krundi tänavapoolsel piiril. Planeeringuala naabruses asuvad hooned on kahe- kuni neljakorruselised.

Planeeringualast lääne suunas Aleksandri tänava ääres asub Aleksandri tn 6 äri- ja eluhoone. Hoone on ehitismälestisena riikliku kaitse all (reg. Nr 7090, Elamu Tartus Aleksandri 6, 1908.a).

Planeeringualast ida- ja kagupool, Aleksandri tn 10 krundil, paikneb lasteaed Sass. Lasteaia hoone on kahekorruline, madala viilkatusega. Lasteaia hoone asub Aleksandri tänava suhtes risti ja tänavast tagasiastega ega asu ühtsel ehitusjoonel. Lasteaia õueala ja laste rühmaruumid jäävad hoonest ida- ja kagusuunda ega oma seega otsest kontakti planeeritava hoonega.

Planeeringuala ja lasteaia krunt on omavahel eraldatud piirdeaia, tugimüüri ja kõrge hekiga.

Üle Aleksandri tänava asuvad neljakorruselised korterelamud. Elamutel on madal viilkatus.

Täiendava ehitusõiguse ja uue hoone arhitektuurinõuete väljatöötamisel on arvestatud Aleksandri tänaval väljakujunenud ehitusjoont, naaberkrundil asuva Aleksandri tn 6 hoone räästa ja harja kõrguseid ning eesmärki tekitada arhitektuurne liigendus ja tagasiaste Aleksandri tn 10 lasteaia poolisel hoone küljel.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneering näeb ette Aleksandri tn 8 ja 8a kinnistute ühendamise.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Planeeringuala krundile määratakse ehitusõigus olemasolevate ärihoonete säilitamiseks ning uue ärihoone ehitamiseks. Planeering näeb ette võimaluse rajada planeeritud hoonesse osaliselt ka kortereid.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, naaberhoonete paiknemist, kujasid ja Aleksandri tänaval välja kujunenud ehitusjoont.

Aleksandri tänava ehitusjoone jätkamiseks paigutatakse uushoonestusala otse krundi piirile Aleksandri tänava äärde. Kui tänavapoolne fassaad liigendatakse väljaehitustega, võib hoone põhimaht astuda krundi piirist tagasi, sarnaselt Aleksandri tn 6 hoonega. Tänaväärsse hoonemahu sügavuse määramisel on lähtutud Aleksandri tn 6 hoone põhimahu sügavusest.

Planeeringulahenduse koostamise käigus on koostatud valgustingimuste analüüs (juuli 2017). Detailplaneeringu realiseerumisel ei mõjuta kavandatav hoone oluliselt ümbritsevate hoonete valgustingimusi ja võttes aluseks Eesti Standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“ sätestatud nõudeid on vajalik insolatsioon tagatud.

Arhitektuurse liigendamise eesmärgil on uushoone galerii ette nähtud ehitada Aleksandri tn 10 krundi piirist min 1,5m tagasiastega.

Galerii maapinna tasandile on ette nähtud parkimiskorruse rajamine ning selle kohale ühekorruseline kinnine maht. Galerii tuleb rajada arhitektuuriselt õhulisena ja läbipaistvatest materjalidest, keelatud on avadeta tummade seinte kavandamine.

Uushoonestuslala on seotud mõõteketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt olemasolevast asukohast. Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede asukohti on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt, maapealsena avaparklas ja maa-alusena uue hoone maa-alusel korrusel. Kõik parkimisalad on kõvakattega. Parkimiskohtade täpne paigutus lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestades hoone kasutamistarvete osakaalu. Projekti mahus tuleb esitada täpne parkimiskohtade arvutus.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Vastavalt eelnimetatud standardile on parkimisnormatiiv järgnev:

Parkimisnormatiiv

Tabel 2

Ehitise liik	Sõiduautode parkimisnormatiiv	Jalgrataste parkimisnormatiiv
Restoran, kohvik	1/270	1/50
Asutused	1/100	1/100
Kauplused	1/120	1/150
Lasteaed	1/300	1 koht 5 töötaja kohta
Koolituskeskus, ühiselamu	1/320	1 koht 5 üheaegse külastaja kohta
1-2-toaline korter	0,9	1 koht 0,5 krt kohta
≥ 3-toaline korter	1,1	1 koht 0,5 krt kohta

Detailplaneeringuga Aleksandri tänaval liikluskorralduslikke muudatusi ette ei näha.

Enne tänavamaale jõudmist tuleb krundilt väljapääsule projekteerida vähemalt 5m pikkune horisontaalne ala.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Uushoonestuse aluse parkimiskorruse rajamiseks süvendatakse maapinda. Galerii juures asuva Aleksandri tn 10 krundi piiriäärse maapinna kõrguse üleminek parklakorruse tasapinnale lahendatakse tugimüüriega.

Planeeritavatel kruntidel ei esine kõrghaljastust. Planeeritava hoonestuse rajamisel ei tohi naaberkruntidel asuvaid puid ja hekki kahjustada. Aleksandri tänava äärne hekk on ette nähtud likvideerida. Projekteerimise käigus tuleb H2 ja H3 hoonete lähedusse kavandada vähemalt 3 puu istutamine (ei tohi olla konteinerhaljastus).

Aleksandri tänava ääres pole piirde rajamist ette nähtud, kuna planeeritav hoone paikneb vahetult tänava ääres. Teistel krundi piiridel säilivad olemasolevad võrkpiirded.

Juurdepääsu- ja parkimisalalt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoone külge kinnitatavaid valgusteid, mis lahendatakse hoone projekteerimisel.

Hoonestuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub lähimatest hoonetest kaugemal, kui 8m.

Planeeritud hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklassi täpsustada.

Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant asub planeeringualal Aleksandri tänava maa-alal.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Aleksandri tn 8 ja 8a olemasolevatel hoonetel on olemas ühendus kõikide tehnovõrkudega. Seoses Aleksandri tänava äärde uue hoone kavandamisega muudetakse osaliselt tehnovõrkude lahendust ja luuakse uued ühendused.

VEEVARUSTUS

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/242 on krundile ette nähtud veeühendus olemasoleva ühenduse kaudu Aleksandri tänava torustikust. Juhul, kui projekteerimise käigus selgub, et olemasoleva veetoru läbimõõt ei ole piisav, tuleb tänavatorustikust krundile suunduva veetoru läbimõõtu suurendada.

Kõik kinnistu hooned tuleb varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu, mis rajatakse Aleksandri tänava äärde rajatavasse hoonesse.

KANALISATSIOON

Krundi kanalisatsioon viiakse üle lahkvoolsele lahendusele. Olemasolevate hoonete ja parklate osas säilib olemasolev kanalisatsioonilahendus, millest eemaldatakse sademeveet koguv torustik. Sademevee kogumiseks rajatakse eraldi torustik. Uue hoone

olmekanalisatsioon juhatakse Aleksandri tänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku või ühendatakse krundi sees olemasolevate hoonete kanalistasiooniga.

SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele on lahkvoolse sademeveetorustiku eesvooluks Turu tänava sademeveetorustik.

Krundilt kogunev sademevesi kogutakse krundil ja juhatakse sademeveetorustikuga läbi Turu tn 7 krundi Aleksandri tn T3 tänavamaal asuvasse DN 300 sademeveetorustikku.

Rajatava sademeveetorustiku projekt tuleb kooskõlastada kirjalikult enne ehituse algust KÜ Turu 7 juhatusega.

Valingvihmade aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel paigaldada krundile sademevee vooluhulka reguleeriv ühtlustusmahuti.

Tänavatorustikku tohib ühelt krundilt sademevett juhtida maksimaalselt DN 100 läbimõõduga toru kaudu. Vastavalt võrguettevõtja tingimustele tuleb äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt tööprojektide koosseisus kinnistutorustik ja mahtu reguleerivad rajatised dimensioneerida.

Vastav tehniline lahendus (sh ühtlustusmahuti rajamise korral selle asukoht) jms määratakse täpsemalt hoone projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida parklatesse õlipüüdurid.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 250646 tuleb planeeringuala hoonete elektrivarustus lahendada krundi piiril asuvast 0,4 kV elektrikilbist (14579LK). Seoses kavandatava hoone ehitusega nihutatakse elektrikilbi asukohta mõnevõrra, nii et see hakkab asuma planeeritava krundil. Kilbist hooneteni viiakse maakaabel.

Planeeritava krundi lasteaia poolses küljes kulgevad elektri maakaabelliinid ning hoovil asuvad välisvalgusti postid on ette nähtud likvideerida.

Hoonete valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohases kaugküttepiirkonnas. Olemasolevate hoonete küte on kaugküte. Planeeritava hoone küttena on samuti ette nähtud kaugküte. Selleks rajatakse Aleksandri tänaval asuvast soojustorustikust kavandatava hooneni torustik.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid.

Soojuspumpade ja päikesepaneelide kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad. Taastuvenergia kasutamise korral tuleb juhinduda uuringust „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas“ (Hea Uus Linn OÜ, 2013).

SIDE

Side varustuse lahendust seoses uue hoone rajamisega ei muudeta ja säilib olemasolev sideühendus.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*). Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse äri-, töö- ja elukeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine Aleksandri tänaval.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügi konteineri asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav hoone projekteerimisel või olemasolevate hoonete ümber ehitamisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Uushoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Olemasolevale hoonestusele detailplaneeringuga täiendavaid arhitekturseid nõudeid ei seata.

Krundil olemasolevate hoonete ja kavandatud uue hoone lubatud kasutamise otstarbed on:

kolme või enama korteriga elamu (11220);
 hoolekandeesutuste hooned (11310),
 (näiteks päevakeskus 11311);
 ühiselamud (11320) ;
 majutushooned (12110),
 (näiteks muu lühiajalise majutuse hoone 12129)
 toitlustushooned (12130);
 büroohooned (12200);
 kaubandushooned (12310);
 teenindushoone (kood 12330),
 (välja arvatud sõidukite teeninduse hoone 12332);
 garaazid (12430);
 meelelahutushooned (12610),
 (näiteks klubi, rahvamaja 12615,
 muu meelelahutushoone 12619)
 haridus-ja teadushooned (12630);
 (näiteks koolieelne lasteasutus 12631,
 muu haridus-või teadushoone 12639)

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Uus hoone:

Katuse tüüp: põhimahul viilkatus. Katusele on lubatud teha sisselõikeid ja väljaehitusi, kui need ei ületa 1/3 katuseharja pikkusest.

Uushoone tänavapoolse räästa kõrgus: 47.87 abs/m.

Katusekatte materjal: plekk, kivi vms katuse tüübile sobiv;

Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid, v.a matkivad materjalid;

Uus hoone ühendatakse galeriiga olemasoleva hoonestusega. Ehitiste paremaks funktsioneerimiseks ja parema ühenduse tagamiseks on vajalik uue hooneosa ühendamine parkimiskorrusega ja ühe põhikorruse kaudu olemasoleva hoonega.

Galerii osale seatakse eraldi arhitektuursed nõuded:

Katusekatte materjal: plekk, kivi vms katuse tüübile sobiv;

Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid, v.a matkivad materjalid;

Arhitektuur: Hooneid ühendav galerii peab olema õhulise arhitektuuriga ja läbipaistvate materjalidega. Keelatud on tummade avadeta seinte kavandamine.

Keelatud on rammvaiade kasutamine ehitamisel.

Kruntidele kavandatavate rajatiste asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse sisse. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Elektrikilp tuleb kavandada hoone fassaadi sisse.

Aleksandri tn 10 krundilt planeeringuala hooneni H1 viiv trepp säilib kuni Aleksandri tn 8a hoone kasutamiseni lasteaiana.

Hoonestusala ja arhitektuursed põhinõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Seoses sademevee torustiku juhtimisega Aleksandri tn T3 tänavamaal asuvasse eesvoolu torustikku tuleb läbida Turu tn 7 kinnistu. Sademeveetorustiku rajamiseks seatakse servituut või sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping vms kokkulepe enne torustike ehitustööde alustamist.

Servituudiala ulatus on 1m kummalegi poole rajatavat torustikku ja selle täpne ala määratakse koostatava ehitusprojekti alusel.

Tänava maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Aleksandri tn 8 ja 8a kinnistutel tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

Teiste kinnistute kaudu planeeringualale suunduvate tehnovõrgud

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Aleksandri tn 8 ja 8a kinnistute ühendamisel tekkivale kinnistule uue hoone püstitamiseks ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju. Ehitustegevust ei ole lubatud korraldada Aleksandri tn 10 krundi kasutades.

Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Keskkatlamaja	30.05.2017	Ü.Roose	Lisade kaust, lk 101	
AS Tartu Veevärk	31.05.2017	P.Pindma	Lisade kaust, lk 102	-
OÜ Elektrilevi	08.06.2017	T. Borsevitskaja	Lisade kaust, lk 105	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Turu 7 KÜ	05.07.2017	A.Jõela	Lisade kaust, lk 107	“KÜ Turu 7 juhatus annab nõusoleku Turu 7 krundile Aleksandri 8, 8a planeeringuga kvandatud sademeveetorustiku kavandamiseks tingimusel, et rajatava sademeveetorustiku projekt kooskõlastatakse enne ehituse algust täiendavalt KÜ Turu 7 juhatusega kirjalikult” Teisi kooskõlastuse tingimusi vt KÜ Turu 7 kirjast, lisade kaustas lk 107
Turu 5 KÜ	-	-	Saadetud kiri 31.08.2017 Lisade kaust lk 108	Vastust ei saanud
Turu 3 KÜ	-	-	Saadetud kiri 31.08.2017,	Vastust ei saanud

			lisade kaust lk 108	
Aleksandri 6 Aleksandri Maja OÜ	-	-	Saadetud kiri 31.08.2017, Lisade kaust lk 109	Vastust ei saanud
Aleksandri 10	05.09.2017	L.Laumäe	Lisade kaust lk 110	Mittenõustuv seisukoht
Lõuna-Eesti Päästkeskus
Telia Eesti AS	04.10.2017	A.Kask	Lisade kaust lk 111	-