



Tiigi tn 67 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 1907/13

Tartu 2017-2020

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105735)

3+1 arhitektid / Kolm Pluss Üks OÜ

Arhitektuurikonkursi võidutöö *Hoov* autor

Tiigi Invest OÜ

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3. PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD	7
3.1. ANALÜÜS	7
3.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	9
3.3. PLANEERINGULAHENDUS	11
4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	11
5. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	12
6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	13
7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	13
8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	14
9. EHTISTEVAHELISED KUJAD	15
10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD	15
10.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI	16
10.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS	17
10.3. SOOJAVARUSTUS	18
10.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	18
10.5. GAASIVARUSTUS	19
10.6. TULETÕRJE VEEVARUSTUS	19
11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	20
12. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	23
13. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	24
14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	24
15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	24

B – JOONISED (*Digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 5 00
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2 000
4. Põhijoonis	M 1 : 5 00
5. Tehnovõrgud	M 1 : 5 00
6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1 : 5 00
7. Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid	

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 15.10.2015.a otsus nr 261 *Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Planeeringualaks on Tartu linnas Tiigi tn 67 kinnistu ja sellega külgnevad tänavaalad.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri-, büroo- ja korterelamu hoone(te) püstitamiseks.

Planeeringu koostamise algatamisel oli Tartu linna üldplaneeringu kohaselt Tiigi tn 67 krundi juhtfunktsiooniks haridus- ja teadushoonete maa, krunt oli reserveeritud lasteaiale.

Planeeringu koostamise ajal kehtestati Tartu linna üldplaneering aastani 2030+, milles ala juhtfunktsiooni on muudetud ja Tiigi tn 67 krundi juhtotstarbeks on äri- ja teenindusettevõtte maa. Detailplaneering on koostatud kehtiva üldplaneeringu kohasena.

Planeeringu koostamisel kuulusid arvestamisele:

- Tartu linna üldplaneering aastani 2030+ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494);
- Tiigi tn 67 detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 1114/16, 2015.a);
- Tiigi tn 67 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1907/13);
- Insolatsioonianalüüs (Fassaadiprojekt OÜ, töö nr 20-1488, 2020.a);
- Tiigi tn 67 detailplaneeringu arhitektuurikonkursi võidutöö *Hoov* (3+1 arhitektid/Kolm Pluss Üks OÜ, 2016.a);
- Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine (OÜ Hendrikson & Ko, 2017.a);
- Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 08.07 2004. a korraldusega nr 1333);
- J. Kuperjanovi 70 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 21.03.2006 .a korraldusega nr 433).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu aluskaardina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt juunis 2020. a. aktualiseeritud Tiigi tn 67 geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (töö nr KE-8487), kus koordinaadid on L-EST97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.

Planeeringuala asub Tartu linna Vaksali linnaosas, hõlmates tervikuna Tiigi tn 67 kinnistu (kü tunnus 79506:005:0009, maakasutuse sihtotstarve: 100% riigikaitse maa, pindala 9 020 m²). Planeeringuala ulatub ka kinnistuga külgnevale Tiigi ja Vaksali tänava alale. Transpordiga juurdepääs kinnistule toimub Tiigi tänavalt.

Planeeringuala on hoonestatud (administratiivhoone, garaaž, ladu-töökoda, abihooned, alajaam), hooned on kuni kahekorruselised.

Planeeringuala on tasase reljeefiga, ala on asfalteeritud, haljaspinnad puuduvad ja territooriumil kasvavad üksikud puud.

Alal asuvaid hooneid teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri maakaabelliinid; territooriumi läbivad elektri maakaabelliinid, Tiigi tn ääres asub alajaam, alal paikneb mittetöötav soojatorustik.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud *Looduskaitseaduse* alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Kuna alale ehitatakse uus hoonestus ja alasisesed olemasolevaid hooneid teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri maakaabelliin likvideeritakse, samuti leitakse vajadusel uus asukoht alajaamale, tuleb kitsendusena arvestada ala läbivate elektri kaabelliinide kaitsevööndiga (juhul, kui nimetatud kaableid ümber ei tõsteta). Seega on tehnovõrkudega seonduvad olemasolevad kitsendused järgmised:

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaablit, alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest¹.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed ehitismälestised, krundi idaosale ulatuvad mälestiste Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a kaitsevööndid.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 2.

¹ Ehitusseadustik § 70, Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10

3. PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED

3.1. ANALÜÜS

Planeeringuala asub Tiigi-Vaksali-Kuperjanovi-Kastani tänavaga piirnevas kvartalis Vaksali linnaosas Vaksali ja Tiigi tänava ristmikul raudteejaama vahetus läheduses.

Lähihiirkonnas asuvad hooned on valdavalt 2-4- korruselised, leidub ka 5- korruselisi hooned (Vaksali tn 17a). Naaberkinnistud on elamumaa, elamu- ja ärimaa ja ärimaa sihtotstarbelised.

Arhitektuurselt lahenduselt on ümberkaudsed hooned eritüüpsed. Vaksali tänaval planeeringualaga samal tänavapoolel asuvad hooned on lameda katusega ja uuemaimelised. Raudteejaama hooned mälestistena kannavad oma aja hõngu ja on viilkatustega, samuti on madalamad ja viilkatustega Tiigi tn äärsed hooned. Tiigi tn äärsed hooned asuvad ühtsel ehitusjoonel ja ka Vaksali tn hooned antud tänavalõiguse moodustavad ühtse tänavafondi.

Vastavalt planeeringu koostamise lähteseisukohtadele tuleb planeeritud hoonestuse kõrguse kavandamisel arvestada Tiigi ja Vaksali tn nurgal asuva Vaksali tn 17a, planeeringuala läänepoolse kinnistupiiriga külgneva J. Kuperjanovi tn 70 ja planeeringualast teisel poolt Tiigi tänavat asuva Tiigi tn 86 hoone kõrgusega.

Tabelis 3.1.1 on toodud kontaktvööndis asuvate hoonete näitajad, millega kavandatud hoonestuse planeerimisel on arvestatud.

Tabel 3.1.1. Lähiümbruse hoonestuse näitajad võrdluses planeeritud lahendusega

Aadress	Sihtotstarve ja pindala*	Ehitisealune pind**	Hoone absoluutkõrgus***	Kinnistu täisehituse%
Tiigi tn 86	100% elamumaa 897 m ²	272,5 m ²	73,06 m	
J. Kuperjanovi tn 70	55% elamumaa, 45% ärimaa 1 094 m ²	658 m ²	75,67 m	60%
Vaksali tn 17a	100% ärimaa 2 706 m ²	1 723,9 m ²	82,66 m	64%
Planeeritud krunt nr 1	Ärimaa, kuni 25% elamumaa 8 483 m ²	Maa peal I korrusel kuni 3 440 m ² ; alates II korrusest kuni 3 615 m ² ; maa all 6 515 m ²	Tiigi ja Vaksali tn nurgal räästas 79,00 m / hari 85,00 m; mujal Tiigi tn ääres räästas 71,00 m / hari 73,00 m; J. Kuperjanovi tn poolses osas Vaksali tn pool räästas 76,60 m / hari 80,40 m; mujal krundi sisemuses räästas 71,10 m / hari 75,10 m	Maa peal I korrusel kuni 40,6%; alates II korrusest kuni 42,6%

* Maa-ameti maainfo alusel

** Ehitisregistri andmete alusel

*** Geodeetilise alusplaani andmete alusel

Tiigi tn 86 ehitisregistris ei ole andmed täielikud, seega ei ole antud ka kinnistu täisehituse %

Vaksali tänav on kahe sõidurajaga ja asfaltkatteline ning varustatud mõlemapoolse kõnnitee ja kahe jalgrattarajaga. Kehtiv üldplaneering käsitleb tänavat põhimagistraalina, kust kinnistutele ligipääs mootorsõidukitega on suurel määral piiratud. Ka Tiigi tn on kahe sõidurajaga ja asfaltkatteline ning varustatud kõnnitee ja kergliiklusteega. Mõlemal

tänaval toimub autode parkimine kas ühel või mõlemal tänavapoolel jalgrattaraja või kergliiklustee ääres.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendusteed piirkonnas on head. Planeeringuala lähipiirkonnas toimib bussiliiklus Vaksali ja J. Kuperjanovi tänaval. Lähim bussipeatus asub ca 60 m kaugusel raudteejaama ees. Ümberkaudsed tänavad on kahe-suunalised, v.a Kastani.

Sõiduteede ääres on kõnniteed, ratturid kasutavad liiklemiseks nii kõnniteid kui jalgrattaradu sõiduteel. Kesklinn (näit Raekoja plats) jääb linnulennult 1 km kaugusele, vahetus läheduses asub Tartu raudteejaam.

Vaksali ja J. Kuperjanovi tänavate ristmik ehk vaksalihoone esine väljak on rekonstrueeritud esinduslikuks vaksaliväljakuks ning rajatud on jalgrattarajad, korrastatud autode parkimisalad, rajatud jalgrattaparklad, mis kõik soodustab kergliiklemist.

Planeeringuga on kavandatud hoonesised kergliiklusalad ka planeeringualale ja seotud olemasolevate kõnniteedega Vaksali ja Tiigi tänaval.

Planeeringuala vahetusse lähedusse jäävad haljasalad: ca 75 m kaugusele jääb Vaksali park ja veidi kaugemale- ca 235 m kaugusele Vanemuise park; mõnusaks ajaviitekohaks on kujunenud vaksaliväljak. Planeeringuala ja lähedalasuvad haljasalad on seotud korraliku kõnni-/kergliiklusteede võrgustiku kaudu.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

Ala lähiümbruses asuvad ka mälestised. Vaksali tänava ehitismälestiste ühine kaitsevöönd ulatub Tiigi tn 67 kinnistu läänepiirini, kinnistule ulatuvad Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a mälestiste kaitsevööndid. Kinnistu põhjanurgani ulatub Toometaguse miljööala.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohaselt tuleb Tiigi tn 78 krundil asuva mälestise kaitsevööndisse (kattub osaliselt ka Tiigi tn 61 a krundil asuva mälestise kaitsevööndiga) jääva uushoonestuse kõrgus planeerida mitte rohkem kui kolm täiskorrust. Krundi sisemuses J. Kuperjanovi tn poole ehitatava hoone/hooneosa (mis jääb osaliselt ka Tiigi tn 61 a mälestise kaitsevööndisse) ning Vaksali tn äärses hoone/hooneosa korruselises täpsustada detailplaneeringus. Samuti peavad kõik uushoonestuse tehnilised mahud jääma hoone põhimahu sisse ning uushoonestuse viimistlemisel vältida silmatorkavate värvitoonidega värvimist ning muid tänavapildis domineerima hakkavaid lahendusi.

2016.a suvel toimunud detailplaneeringu arhitektuurikonkursi võidutööks hinnati töö *Hoov*. Arhitektuurikonkursi eesmärgiks oli leida parim võimalik linnaehituslik lahendus ning lisaks loodavate kaubandus-, büroo- ja korteripindadele atraktiivne ning meeldiv töö- ja elukeskkond, mis oleks aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamisel ja ehitusõiguse määramisel.

Võidutöö *Hoov* arhitektuurse lahenduse idee lähtepunkt on ümber kvartali keskel paikneva hoovi põimuv hoonete vöö. Hoonete suurim kõrgus on Tiigi ja Vaksali tänava nurgal ning hakkab sujuvalt langema raudteejaama suunas jätkudes spiraalselt ümber hoovi Tiigi tänava äärde.

Võidutöös on hoonete suurim korruselises kavandatud 6 korrust. Spiraalne hoonestuse vöö on esimese korruse tasandil katkestatud kvartali läänenurgas raudteejaama suunas ning Tiigi tänava ääres. Diagonaalne avamine tekitab visuaalse kontakti Tiigi tänavalt

vaksali hoonega ning võimaldades hoovist läbi liikumist toob see aktiivsemat elu ka kvartali sisse. Diagonaalne avanemine raudteejaama ja selle esise platsi poole rõhutab kvartali läänenurga olulisust antud linnaruumis. Alates teisest korrusest on hoonemahud katkestatud ka põhja- ja lõunanurgal. Katkestuse kohad elavdavad visuaalselt tänavaruumi, avades klaasfassaadi abil hoone sisemuse. Vastavalt võidutööle astub Vaksali ja Tiigi tänava ääres hoone esimese korruse fassaad tänava perimeetri joonelt tagasi. Selle abil tekitatakse osaliselt kaetud kõnnitee äärne aktiivne äride front.


Arhitektuurikonkursi lõpp-protokollis on märgitud järgmised tingimused/soovitused, mida detailplaneeringu koostamise käigus kontseptsiooni edasi arendamisel järgida:

- Lahendus peab võimaldama hoonete ja parkimise etapilise väljaehitamise;
- Hooneid ja pindasid peab olema võimalik ühendada samal tasapinnal (suurte büroode loomise võimalus);
- Koostöös lii kluseksperdiga leida lahendus nii Tiigi kui Vaksali tänavalt sisse ja väljasõitude rajamiseks.

Samuti on märgitud, et diagonaalne avalik läbipääs ei ole tingimata vajalik, kuna tegemist ei ole olulise liikumissuunaga, ühtlasi vähendab see perimetraalset tänavapealset aktiivsust.

Planeeringulahendus väljendab võidutöö *Hoov* ideed, mida on vastavalt arhitektuurikonkursi lõpp-protokollile ja planeeringu lähteseisukohtadele edasi arendatud. Planeeringulahenduses on kõikide muinsuskaitse eritingimuste punktidega arvestatud.

3.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeringuala asjakohaseks strateegiliseks dokumendiks on *Tartu linna üldplaneering aastani 2030+* 

Üldplaneeringu kohaselt asub Tiigi tn 67 kinnistu äri- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-alal (vt skeem 3.2.1) Vaksali asumis kvartalis VK4 (vt skeem 3.2.2), kus üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-alal peab 10% krundist olema kõrghaljastatud ja olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Vaksali tänav on üldplaneeringus kavandatud üherealise tänavahaljastusega kergliikluse põhitänavana, Tiigi tänav kergliikluse kohaliku võrgu tänavana.

Planeeringulahendus on üldplaneeringukohane.

Alal kehtiva *Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringuga* on reserveeritud Vaksali tn laiendamine mh Tiigi tn 67 kinnistu arvelt ning antud põhimõtteline lahendus. Sõiduradade laiuseks on planeeritud 3,7 m, kõnniteede laiuseks 3 m. Kõnniteedest pool on planeeritud jalgrattatee jaoks. Jalakäijate ülekäigurajad on planeeritud Vaksali ja Tiigi tn ristmikul, ristmikud on kavandatud foorjuhitavatena.

3.3. PLANEERINGULAHENDUS

Lähtudes strateegilistest planeerimisdokumentidest, mõjuala linnaehituslikust iseloomust, läbiviidud arhitektuurivõistluse võidutööst, planeeringu muinsuskaitse eritingimustest ning planeeringu koostamisel esitatud ettepanekutest võimaldab planeeringulahendus käsitletavale alale luua atraktiivse ning meeldiva töö- ja elukeskkonna. Planeeringulahendus võimaldab hoonestatava ala siduda avalike tänavatega ning kujundada hea avaliku ruumi, kus on ruumi nii jalakäijatele kui haljastuse rajamiseks. Planeeritud kasutusotstarbed rikastavad piirkonna funktsioone. Arhitektuurivõistluse võidutööst ning ümbritsevast keskkonnast lähtuvad arhitektuuritingimused tagavad kõrgetasemelise arhitektuurilahenduse. Hea logistiline asukoht nii raudteejaama kui kesklinna suhtes võimaldab säästlike liikumisviiside kasutamist ning ala kujuneb koos mõjualaga Tartu linna visiitkaardiks rongiga Tartusse saabujatele.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualal moodustatakse kaks krunti: äri- ja elamumaa ning transpordimaa krunt.

Krundile nr 1 on kavandatud äri-, büroo- ja korterelamu hooned, krundile nr 2 on planeeritud Vaksali tn laiendus. Krunt nr 2 liidetakse perspektiivis Vaksali tänav T19 kinnistuga.



Planeeritud kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on toodud planeeringujoonisel nr 4, 5 ja 6. Planeeringuala kruntideks jaotamine on toodud joonisel nr 6. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundile nr 1 on määratud ehitusõigus äri- ja elamispindadega hoonete rajamiseks, sh elamupinnad võivad moodustada maksimaalselt 25% kogu hoonestusest.

Kogu krundi ehitusõiguse määramisel on aluseks võidutöö *Hoov*. Seega on hoonestus planeeritud perimetraalsena ja kohustusliku hoonestuse katkestusega kvartali läänenurgas raudteejaama suunas ja Tiigi tänava ääres tagades visuaalse kontakti Tiigi tänavalt vaksali hoonega ning avatud keskõue.

Hoonestusala Vaksali ja Tiigi tn äärsetele külgedele on planeeritud kohustuslik ehitusjoon eraldi hoone esimesele ja teisele korrusele, millest kaugemale hoonet ehitada ei tohi. Selliselt on loodud kõnniteede äärde osaliselt kaetud aktiivne äride front.

Määratud on hoonete suurim ja vähim lahushoonete arv ning suurim lubatud ehitisealune pind korruseiti erinev. Määratud tingimused garanteerivad hoonestuse kohustusliku katkestuse diagonaali avamiseks ja korruste ühendamisvõimaluse alates teisest korrusest, et oleks võimalik luua suurepinnalisi büroosid.

Planeeritud hoonete lubatud suurim kõrgus on kavandatud vastavalt lähteseisukohtadele ja muinsuskaitse eritingimustele: Tiigi ja Vaksali tänava nurgal arvestades Vaksali tn 17a hoone kõrgusega; Tiigi tänava ääres arvestades Tiigi tn 86 hoone kõrgusega; J. Kuperjanovi tänava poolses krundiosas Vaksali tänava pool arvestades J. Kuperjanovi tn 70 hoone kõrgusega ja mujal krundi sisemuses arvestades J. Kuperjanovi tänava äärsete kruntide hoonete kõrgusega. Kirjeldatust johtuvalt on kõrgeim hooneosa planeeritud Tiigi ja Vaksali tänava nurgale, mis langeb J. Kuperjanovi tänava poolse krundiosa suunas Vaksali tänava pool ning perimetraalselt ja spiraalselt jätkab langemist krundi sisemuse suunal kuni saavutab madalaima hooneosa Tiigi tänava ääres kinnistu Tiigi tn 63//65 naabruses. Kuna hooned on kavandatud viilkatustega, on eraldi määratud lubatud maksimaalne kõrgus katuse räästale ja harjale.

Hoonestus ja maa-alune parkla tuleb rajada hoonestusala piirides.

Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikku hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, kaldteed ehk pandust ning treppi sh võimalikku astmestikku keskõues, vundamendi taldmikku, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis² nimetatud hooneosi. Hooneosad, mida ei ole arvestatud ehitisealuse pinna hulka, peavad jääma hoonestusala sisse

Olemasolev hoonestus planeeringualal lammutatakse.

Planeering realiseeritakse mitmes ehitamisetapis st planeeritud hoonestus ja maa-alune parkimisala rajatakse etapiviisiliselt. Maapealse ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on ehitusmahust tuleneva normidele vastava maa-aluse parkla ja juurdepääsutee väljaehitamine. Etappide järjestus selgub projekteerimisfaasi alguseks. Väljaehitamisel tuleb tagada väljaehitatava mahu sidusus st igas etapis tuleb kompaktselt välja ehitada hoonestus ja sellega funktsionaalselt seotud väliruum ning selle ehitised.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

² Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi nr 1 hoonestusala piiritlemisel on lähtutud arhitektuurikonkursi võidutööst ja võimalikust liikluslahendusest. Hoonestusalasle võib rajada teid/platse ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Kahesuunaline juurdepääs planeeringualale on kavandatud nii Vaksali kui Tiigi tänavalt. Juurdepääsude täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

Käesoleval ajal on Vaksali tänav kahepoolse kõnnitee (kumbki ca 2 m laiune), kahe sõiduraja ja kahe rattarajaga (kumbki ca 1,5 m laiune) tänavamaa. Tiigi tn 67 kinnistu poolisel alal on jalgtee ja jalgrattaraja vahel võimalik autosid parkida. Tänavamaa laius on ca 19 m, millest sõiduteeosa on ca 6 m.

Planeeringulahendus reserveerib tänava maa-ala krundina nr 2, kuhu on kavandatud kõnnitee, kõrghaljastatud eraldusriba, jalgrattarada ning osaliselt pöörderada ehk sõidurada Vaksali tänavalt planeeringualale sisse- ja väljasõiduks. Reserveeritava krundi laiuseks on ca 6,5 m.

Vaksali tänav on kavandatud planeeringualaga külgnevas lõigus üherealise tänavahaljastusega tänavana (haljastatav eraldusriba ca 3 m laiune), kus on kahepoolne kõnnitee, kaks põhisõidurada (laiusega kumbki ca 3,5 m) ning kaks pöörderada ehk lisarada (laiusega ca 3 m) planeeringualale sisse- ja väljasõiduks. Sellest lähtuvalt on vajalik rajada uus jalgrattarada (laiusega ca 1,5 m), mis siduda planeeringualast väljapoole jääva olemasoleva jalgrattarajaga Vaksali tänaval. Vaksali tänavast on kujunenud üldplaneeringu kohane kergliikluse põhitänav ning Tiigi tänavast, kus on jalgratturite kasutada kergliiklustee, kergliikluse kohaliku võrgu tänav.

Lisaradade ja jalgrattaraja kavandamisega kaovad ära parkimiskohad Vaksali tn krundi nr 1 poolisel osal. Planeeringualaga külgneval lõigul kujuneb perspektiivseks Vaksali tänava maa laiuseks ca 25 m. Kavandatud tänava ristlõike elementide laiused on lubatud projekteerimisel täpsustada.

Käesoleva planeeringuga kavandatud Vaksali tn lahendus on n-ö ülemineku lahendus, mis on planeeringu ehitusõiguse realiseerimise eelduseks. Alal kehtiv *Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneering* jääb ka peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist kehtima.

Krundi nr 1 parkimine tuleb lahendada krundi siseselt hoonestuse maa-alusel(alustel) korrustel, samuti näha projekteerimisel ette jalgrataste parklad/hoidlad.

Rajatavad pandused tohivad ohutuse tagamise eesmärgil alata hoonestuse esimese korruse ehitusjoonelt.

Parkimisala on maapinna tasandil kavandatud kaetuna, et katus oleks hoone kasutajatel igapäevaselt kasutatav. Kaetud ala tuleb ilmastada haljastusega (arvestada tuleb kaetud

parklale sobivate lahendustega). Seega ei ole maapinnal, tänava ja keskõue tasandil parkimiskorrus nähtav.

Vastavalt liiklusanalüüsile³ on planeeringuala prognoositav vajalik parkimiskohtade arv 250 kohta. Planeeringujoonisel kujutatud hoonestusala ulatuses (arvestades juurdepääsutee ja pandusega) on kahele maa-alusele korrusele võimalik rajada kokku ca 360 kohta, mis ületab prognoositud vajalikku parkimiskohtade arvu.

Kuna planeeringualale on võimalik kavandada erinevaid funktsioone, on võimalik ette näha parkimiskohtade riskasutust (korteritele ettenähtud parkimiskohti saavad päevasel ajal kasutada asutused).

Planeeringuala parkimisaladel tuleb reserveerida ka avalikud parkimiskohad. Kohtade arv tuleb määrata projekteerimisel kokkuleppel kohaliku omavalitsusega.

Krundi nr 1 parkimiskohtade arv, paigutus ning parkla/-te konfiguratsioon määratletakse projekteerimisel olenevalt ehitatavate hoonete suletud brutopinna tegelikust väärtusest ja funktsioonist vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta samuti kehtiv Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeeringujoonisel on kujutatud võimalik jalgrataste parkimise lahendus, mida on lubatud projekteerimisel muuta.

Vastavalt Liikluslahendus OÜ tööle puudub hinnanguliselt planeeringu realiseerimisel kuni poole ulatuses Vaksali ja Tiigi tn ristmikul vajadus liikluskorralduse muutmiseks läbilaskvuse seisukohast, kuid vajadus foori järele võib tekkida liiklusohutuse kaalutlustel. Kogu planeeringu realiseerimisel on liikluskorraldust ristmikul vajalik muuta, milleks kõige efektiivsem lahendus on fooride paigaldamine.. Kuna Kastani tn on ühesuunaline, siis Tiigi ja Kastani tn ristmikul läbilaskvusega probleeme ei ole. Kõik planeeringuala juurdepääsuteede lõikumised kergliiklusteedega on ettepanek lahendada tõstetud ülekäikudena.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringuala olemasolev vähene haljastus likvideeritakse, kuna tegemist ei ole väärtusliku haljastusega. Hoonestusest ja juurdepääsu- ja kõnniteedest vabad alad tuleb haljastada. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud, kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena.

Planeeringuala põhjaossa on planeeritud istutada kõrghaljastust puhverdamaks territooriumi elamukruntidest. Vaksali tänavale on kavandatud planeeringualaga külgnevas lõigus üherealine tänavahaljastus.

Kuna hoonestus on kavandatud spiraalse võõna ümber hooviala, on ala keskele kavandatud sisehoov hoonet kasutavatele inimestele ja sinna kavandatud nii kõrg- kui madalhaljastus konteinerhaljastusena. Konteinerhaljastuse kasutamine on võimalik ka kõrgemate korruste rõdudel.

Hoone lähedusse ja jalakäijate alale/tänavaaärde kavandatava kõrghaljastuse puhul peab liikide valikul arvestama puude kasvuruumiga (näit väiksem võra, üks tugev ja sirge hästi arenenud tüvi, istik on kõrgetüveline jmt). Istutatava haljastuse liikide valik

³ Tiigi tn 67 detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 1114/16, 2015.a)

määratakse haljastusprojektiga. Kogu haljastuslahendus territooriumil tuleb kavandada läbimõeldu ja detailsena.

Nii Vaksali kui Tiigi tänava poolne esimene korruse hoonestusala on kavandatud kohustuslikule ehitusjoonele tagasiastega tänavast, et sinna rajada lai jalakäijate ala koos jalgrataste parkimiskohtadega.

Vastavalt üldplaneeringule kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Seega ei ole lubatud krundi nr 1 tänaväärseid külgi piirdega piirata.

Kuni 2 m kõrgune puidust piirdeaed on lubatud rajada ainult J. Kuperjanovi ja Tiigi tänava elamukruntidega piirnevale krundi piirile. Privaatsuse eesmärgil on soovi korral piirdeaed lubatud rajada plankaiana ehk mitte läbi nähtavana. Olemasolevad piirdeaiad on kavandatud likvideerida.

9. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega ⁴.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m.

Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks planeeringualal on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Projekteerimisel lähtuda kavandatava hoone näitajatest (korruselisus, kõrgus jm) ning kehtivatest õigusaktidest.

Ehitistevahelised kujad on nähtavad joonisel nr 4.

10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust). Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Vastavalt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele tuleb mälestiste kaitsevööndis lahendada kõik tehnilised kommunikatsioonid maa-alustena.

⁴ Siseministri 30.03 2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

10.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahendamise koostamisel on aluseks AS Tartu Veevärk poolt 06.01.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/2 (kehtivad kuni 06.01.2022).

Krundile nr 1 kavandatud uushoonestuse veevarustus on planeeritud ühendustoruga Tiigi või Vaksali tänava De 110 PE veetorustikust. Üldjuhul tuleb krunt veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Rohkem kui üks veeühendus on krundile lubatud kavandada AS-ga Tartu Veevärk kooskõlastatult vaid põhjendatud erandjuhtudel (krundile ehitatavad hooned on erinevate aadressiga, tehnoloogilised vajadused).

Sobivusel võib kavandada hoonete veega varustamise Tiigi tänava veetorustikust rajatud olemasoleva De 63 veeühendustoruga. Kui olemasoleva ühendustoru asukoht ja/või läbimõõt ei ole sobiv, tuleb see katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

Krundil asuv vana veetorustik on kavandatud likvideerida.

Krundile nr 1 kavandatud uushoonestuse reovee eesvooluks on planeeritud Tiigi ja/või Vaksali tänaval asuv reoveetorustik DN 250. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorud krundile.

Projekteerimisel on vajalik täpsustada, kas kanalisatsiooniühendus Vaksali tänaval on võimalik Tiigi tn 67 kinnistult kanalisatsiooni suunduva torustiku ühenduskaevust. Juhul kui kanalisatsiooniühenduse asukoht muutub, on soovitatav vee-, reovee kanalisatsiooni- ja gaasitorustikud projekteerida võimalikult lähestikku.

Olemasolevad PVC ühendustorud võib sobivusel kasutusele võtta, mittevajalikud ühendustorud tuleb likvideerida (sulgeda tänavatorustikul asuvas ühenduskaevus).

Krundil asuv vana reoveekanaliseerimise torustik on kogu ulatuses kavandatud likvideerida.



Planeeringuala sademevee eesvooluks on planeeritud Tiigi tn De 500 või Vaksali tn De 450 sademeveetorustik. Sademevesi tuleb juhtida krundilt tänavatorustikku ühe ühendustoru kaudu.

Krundisise sademevee kanalisatsioon on kavandatud lahkvoolsena. Sademeveepumpla on ette nähtud hoone maa-aluse korruse põrandaaluse paigaldusega. Pumplasse on kavandatud juhtida hoone välisfassaadidelt nõrguv sademevesi, maa-alusesse parklasse suunduvate panduste sademevesi, parkla lumesulamisvesi ja maa-aluse korruse põrandakonstruktsiooni killustikust vahekihist ära juhitav lekkevesi. Parkla sademevesi tuleb puhastada krundil asuvas liivapüüduris ja I- klassi õlipüüduris.

Katuste sademevesi on kavandatud ära juhtida sisemise sademeveekanaliseerimisega.

Planeeritud sisehoovi sademevesi ning katuste sademevesi on kavandatud kokku koguda maasse süvistatud sademevee kogumise mahutisse, mis on ühendatud sisehoovi kastmissüsteemiga. Mahuti ülevool on kavandatud juhtida sademevee torustikku.

Haljasalade sademevesi juhitakse kasvupinnasesse.

Sademeveekanaliseerimise projekterimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademevee kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Kuna planeeringuala õueosa on kavandatud maa-aluse parkla peale, ei ole eeldatavalt võimalik alal vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Krundile tuleb projekterida reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Reguleeriva mahu projekterimiseks on ruumi pigem Tiigi tn äärde kavandatud jalakäijate alal. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ja naaberkinnistutele on keelatud.

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee ärajuhtimise projekterimiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

10.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Elektrivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ 16.12.2019 tehnilised tingimused nr 340156 (kehtivad kuni 16.12.2021).

Planeeringualale jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 0,4 ja 10 kV maakaabelliinid ning 10/0,4 kV Liikluspolitsei 106:(Veeriku) komplektalajaam. Liinide ning alajaama ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda.

Seoses uushoonestuse kavandamisega tuleb likvideerida praeguses asukohas olemasolev alajaam. Alajaama asendamine toimub kliendi tellimisel ja kulul

Liikluspolitsei 106:(Veeriku) alajaama asemele on kavandatud hoonesisene alajaam (nõutud ruumide minimaalsed mõõdud ca 4x7 m). Kavandatava alajaama asukoht tuleb ette näha olemasoleva Liikluspolitsei 106:(Veeriku) alajaama vahetusse lähedusse. Perspektiivsed asukohad on Tiigi tänava äärses või krundi kirde poolses hooneosas (vt skeem tehniliste tingimuste juures lisade kaustas). Hoonesisene alajaam tuleb ette näha planeeritava hoone esimesele maapealsele korrusele. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs (sh ka seda teenindavale rasketehnikale). Hoonesisese alajaama ukseid peavad jääma tänavale. Alajaamaruumi kaudu ei tohi läbi viia mittemingisuguseid torusid, kanaleid või kaableid, mis otseselt ei liitu alajaamaruumi kasutuse/käiduga.

Olemasolevad Liikluspolitsei 106:(Veeriku) alajaama ühendused tuleb uuest ehitatavast hoonesisest alajaamast taastada.

Samuti on vajalik ümberpaigutada krundile nr 2 jäävad olemasolevad elektri maakaabelliinid, et oleks võimalik rajada kõrghaljastusega eraldusriba. Maakaabelliinid on kavandatud ümberpaigutada krundile nr 2 kavandatud kõnnitee alale.

Võrgu ümberehitus toimub kliendi kulul. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused tuleb lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekterimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Krundil nr 1 liitumispunkt on kavandatud uude planeeritud hoonesisisesse alajaama. Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga.

Nii Vaksali kui Tiigi tn äärde on kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Krundil asuvad vanad kaabelliinid on kavandatud likvideerida.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud projekteerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeritud olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Hoone valdaja on kohustatud sõlmima tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse lepingu Elektrilevi OÜ kasuks hoones asuva trafoalajaama ruumide kasutamiseks enne seadmete paigaldamist alajaama ruumidesse. Hoonesisese alajaama ruumide olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus.

10.3. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja 11.12.2019 tehnilised tingimused nr 235/19 (kehtivad kuni 11.12.2020).

Planeeringuala jääb kaugküttepiirkonda ja soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tartu linna kaugküttesüsteemiga. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojusvõrgu ühendus on ette nähtud Tiigi tänava soojatorustiku (DN125/250) sobivalt lõigult. Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 *Linnatänavad* nõudeid tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Krundil asuv vana soojatorustik on kavandatud likvideerida.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks tuleb taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

10.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti 02.12.2019 tehnilised tingimused nr 33115121 (kehtivad kuni 01.12.2020; Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust).

Olemasolevates hoonetes on olemas vaskkaabel, mille on kavandatud likvideerida. Hoonesse läheb kaks sidekanalit. Säilitada tuleb vähemalt üks sidekanal kuni krundi piirini.

Krundile nr 1 kavandatud uushoonestuse sidevarustus on planeeritud sidekaevust nr 2173 asukohaga Kastani tn 43 (kt 79506:006:0002) kinnistu piiri vahetus läheduses. Nimetatud kaevust tuleb Kastani ja Tiigi tänavale projekteerida 12-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni uushooneteni. Koostada tuleb splitteri lahendus ning kooskõlastada see AS-ga Telia. Igale kavandatud äri- ja elupinnale peab jõudma sisevõrguga optika kiud.

Krundil asuvad vanad kaabelliinid on kavandatud likvideerida.

Tehniline lahendus ehitusprojekti staadiumis tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali kaudu.

10.5. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Gaasivõrk 04.12.2019 tehnilised tingimused GV-3.2-K19-280-V (kehtivad kuni 04.12.2020 kohustusliku ülevaatamisega kuuekuulise perioodi järel).

Planeeringuala asub vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaugküttepiirkonnas. Planeeritud hoonete varustamine maagaasiga mitte kütte otstarbeks on võimalik piki Vaksali tn kulgevatest A- ja B-kategooria gaasitorustikest. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru krundile. Juhul kui maagaasi liitumine tehakse B-kategooria torust, tuleb maapealsed liitumisrajatised (GRK) kavandada krundile nr 1. Liitumine gaasivõrguga on võimalik sõlmitava liitumislepingu tingimustel.

10.6. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritav tegevus liigitub tuleohutuse määruse⁵ Lisa 1 kohaselt I kasutusviisi (eluhooned), II kasutusviisi (majutushooned), IV kasutusviisi (kaubandushoone) ja V kasutusviisi (kontorid) alla.

Planeeringuala paikneb linnas ehk tiheasustusalal. Vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk alal 10l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m ning tuletõrje veevõtukoha minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla väiksem kui 30 m.

Olemasolevad lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Vaksali-Tiigi (nr 1156) ja Vaksali-J.Kuperjanovi (nr 1158) tn ristmikul. AS Tartu Veevõrk tagab veevõrgust vooluhulga 10 l/s.

Olemasolev tuletõrjehüdrant nr 1156 jääb planeeritud hoonestusele oluliselt lähemale kui 30 m. Seetõttu on kavandatud selle likvideerimine/asendamine planeeritud hüdrandiga teisel pool Vaksali tänavat. Seega planeeringuala välimise kustutusvee tagavad olemasolev hüdrant nr 1158 ning planeeritud hüdrant. Projekteerimisel tuleb täpsustada hüdrandi konkreetne asukoht.

⁵ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

11.KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Detailplaneeringuga 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 võtu Tartule olulises kohas-raudteejaama vahetus läheduses. Tegevusega kaasneda võivad mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringualale lähimad keskkonnaobjektid, millel on saasteluba, on Ühinenud Depood ASile kuuluvad saasteallikad raudteealal.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed.

Planeeringuala asub raudteejaama vahetus läheduses. Krundi nr 1 Vaksali tn poolse krundipiiri kaugus lähimate raudteerööbasteni on ca 60 m, kusjuures rööbastete ja krundipiiri vahelisele alale jäävad olemasolevad hooned ja Vaksali tn. Seega tuleb planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel arvestada auto- ja raudteeliiklusmüraga ning nende koondmüraga. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse müra normtasemeid käsitlevast määrusest⁶, mille kohaselt jääb ala keskuse (ehk sega-) alale ning hoonete välispiiretele mõjuva mürakoormuse hindamisel tuleb aluseks võtta piirväärtuse nõuded: 65 dB päeval ja 55 dB öösel, hoonete teepoolisel küljel on lubatud 70 dB päeval ja 60 dB öösel.

Vastavalt tööle *Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine*⁷ esineb üldiselt peamine raudteega seotud mürahäiring pikkade kaubarongide möödumisel, eriti juhul, kui liiklus toimub öisel ajal. Vastavalt koostatud mürakaartidele jääb krundi nr 1 piires raudteeliikluse müra nii öösel kui päeval 40-55 dB raamesse, auto- ja raudteeliiklusest lähtuv koondmüra aga Vaksali tn poolisel küljel ja Vaksali-Tiigi tn ristmiku lähedal päeval 60-65 dB ja öösel 55-60 dB raamesse. Seega on planeeringualal tagatud normatiivsed müratingimused.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel tuleb lähtuda muuhulgas kehtivatest normdokumentidest, mis käsitlevad välisõhus leviva müra normtasemeid ja mürataseme mõõtmise, määramise ning hindamise meetodeid; müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodeid; ehitiste

⁶ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid

⁷ Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine (OÜ Hendrikson & Ko, 2017.a)

heliisolatsiooninõudeid, õhu- ja löögimüra ning vibratsiooni piirväärtuseid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodeid.

Kavandatud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapäraste vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest. Tähelepanu tuleb pöörata hoone kandekonstruktsioonidesse vibratsiooni leviku takistamisele. Üldisem vibratsiooni leviku piiramise soovitus on massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta ümbritsevaid hooned, sh võimaliku ehituse ajal tekkiva vibratsiooni käigus. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast teest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele. Siinkohal võib märkida, et halvas seisus (auklik või äravajunud teepind) teede läheduses võib raskeveokite möödasaõidu korral maapinna kaudu leviv vibratsioon olla tajutav ka juhul, kui vibratsiooni väärtused on madalamad kui vastav piirväärtus.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada kehtivate tervisekaitsenõuetega.

Seoses võimalusega krunt nr 1 hoonestada mitmekorruselise äri- ja eluhoonega teostati ruumi otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni kestuse arvutamine⁸. Analüüs teostati planeeritud tegevusest võimalikku mõju omavatele eluruumidele J. Kuperjanovi tn 70 hoones. Analüüsi 2., 3. ja 4. korruse vastavate korterite valgustingimusi.

Päikese otsekiirgust loetakse insolatsiooniks asjakohase juhendi⁹ mõistes kui päikese tõusunurk on vähemalt 6 kraadi ja nurk päikese asimuudi ja vaadeldava fassaadi vahel on vähemalt 10 kraadi.

Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit.

Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3- tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2- tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3- toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Elamute põhjalõunasuunalise orientatsiooni puhul, kus päike saab paista kõikidesse tubadesse, võib katkestusega insolatsiooni piirnormi vähendada 2,5 tunnini.

Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis. Kui ruumi (sh. korteri) insolatsioon ei ole piisav, siis insolatsiooni kestuse vähendamine ei ole lubatud ja suurendamine ei ole vajalik.

⁸ Insolatsioonianalüüs (Fassaadiprojekt OÜ, töö nr 20-1488, 2020.a)

⁹ Ehitus- ja elamuvaldkonna juhendmaterjalid – MKM. [Insolatsiooni kestuse arvutamise juhend](https://www.mkm.ee/et/ehitus-ja-elamuvaldkonna-juhendmaterjalid). Kättesaadav: <https://www.mkm.ee/et/ehitus-ja-elamuvaldkonna-juhendmaterjalid>

Insolatsioonianalüüs, milles sisaldub nii graafiline kui tekstiline osa, on vaadeldav planeeringu lisade kaustas.

Analüüsi tulemus vaadeldavate 2. korruse korterite osas oli järgmine: kõigi analüüsitud korterite insolatsiooniolukord säilib planeeringu realiseerudes piisavana või endisena. Üks vaadeldavatest korteritest on neljatoaline (krt 1¹⁰); selles korteris tuleb säilitada piisav insolatsioon kahes toas. Planeeringuala poole on aga vaid üks tuba sellest korterist ning ülejäänud toad on hoone loodepoolisel küljel ja ei ole käesolevast planeeringulahendusest mõjutatud. Neljatoalises korteris vaadeldavas ruumis säilib insolatsioon endisena ehk 3h 40 min, mis on normikohane piisav insolatsioon.

Ka kolmetoalises korteris (krt 2) ja ühes kahetoalises korteris (krt 3) säilib vaadeldavates ruumides insolatsioon endisena ehk 3h 40 min, mis on normikohane piisav insolatsioon. Viimane käsitletav korter 2. korrusel on samuti kahetoaline (krt 4¹¹), kus tuleb säilitada piisav insolatsioon vähemalt ühes toas. Arvutuste kohaselt on ühes vaadeldavatest tubadest olemasolevaks insolatsiooni kestuseks 8h 35 min, planeeringu realiseerudes jääb selles toas insolatsiooni kestuseks ca 60% esialgsest kogukestusest ehk 5h 07 min, mis on normikohane piisav insolatsioon ning ületab normi kahekordselt.

Analüüsi tulemus vaadeldavate 3. ja 4. korruse korterite osas oli järgmine: kõigi analüüsitud korterite insolatsiooniolukord säilib piisavana ja endisena. Ka 3. korruse vaadeldavatest korteritest on üks neljatoaline (krt 9); ka selles korteris tuleb säilitada piisav insolatsioon kahes toas. Planeeringuala poole on aga vaid üks tuba sellest korterist ning ülejäänud toad on hoone loodepoolisel küljel ja ei ole käesolevast planeeringulahendusest mõjutatud. Nii selle neljatoalise korteri vaadeldavas toas kui kõikides teistes 3. ja 4. korruse vaadeldavates korterites säilib insolatsioon endisena ehk 3h 40 min, mis on piisav insolatsioon.

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi¹¹. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitusel.

Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piirsesse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

Olmejäätmete konteinerid paigutatakse eeldatavalt hoonestuse kirdeossa kaetud laadimisalale. Prügikonteinerite asukohad tuleb määrata ehitusprojekti. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale*. Jäätmekäitlusinventari tooted täpsustatakse vastavalt jäätmekäitlusteenust pakkuva ettevõttega sõlmitava lepingule. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud krundi kagunurga sissesõiduteelt.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad kõik uusehitised pärast 31.12.2020.a olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded¹². Hoonete projekteerimisel tuleb seega tähelepanu pöörata energia säästmisele ja lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

¹⁰ Korterite numbrid vastavad J. Kuperjanovi 70 korterelamu ümberehitamise ehitusprojekti (Töö nr PR 067/17, 02.06.2017) ja J. Kuperjanovi 70 äri- ja korterelamu projekti (Töö nr PR 087/07, 11.2007) märgitud korterite numbritele

¹¹ Elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud Sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmine*

¹² Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Planeeringualal on kavandatud projekteerida päikesepaneelid kaldkatustele katuse pinnaga paralleelselt.

Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Planeeringualale oli 1964.a paigaldatud kütteõlimahuti maa sisse ilma betoonümbriseta ja 1977-78.a paigaldatud lisaks maapealne mahuti. Mahutite likvideerimise kohta ametlikud andmed puuduvad. Maapealse mahuti kohta saab väita, et see on likvideeritud, eeldatavalt on samal ajal utiliseeritud ka maa-alune mahuti. Kuna peale Tartu Soojusvõrkude Ettevõtte asus kinnistul riigiasutus (politsei), siis on tõenäoline, et utiliseerimine viidi läbi nõuetekohaselt ja jääkreostust pole. Siiski pole teada mahutite asukoht, et kontrollida võimaliku jääkreostuse olemasolu. Seega tuleb enne esimese hoone ehitusloa väljastamist läbi viia pinnase reostuse uuring kavandatud hoonestataval alal ja veenduda, et ohtlike ainete sisaldus pinnases ei ületa elamumaade jaoks sätestatud piirväärtusi.

Reostusega pinnasekiht (iseloomulik lõhn, tume värvus jmt) tuleb lasta utiliseerida ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omaval ettevõttel.

12.EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Vastavalt arhitektuurikonkursi võidutööle *Hoov* ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele on ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded järgmised:

- Ehitise lubatud kasutamise otstarve¹³: kolme või enama korteriga elamu (11220), hotell, motell, külalistemaja (12111), muu lühiajalise majutuse hoone (12129), büroohoone (12201), kaubandushoone (12311), ilu- ja isikuteenuste hoone (12331), muu teenindushoone (12339);
- Hoone +/-0,00=62,60 m;
- Katuse harjajoon: (põhim) perimetraalne ja/või paralleelne hoonestusala piiriga; peab langema/tõusma sujuvalt (otsejoones) ühest määratud nurgapunkti kõrgusest teiseni;
- Katuse tüüp: kahepoolse kaldega viilkatus;
- Katusekalded: 35-40 kraadi;
- Katusekatte materjal: plekk, rullbituumenmaterjal, SBS-materjal vm katuse tüübile sobiv; katusepindadele on lubatud rajada terrasse ja katusekaldest erineva kaldega katuseaknaid;
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid;

¹³ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu lisa

- Kõik uushoonestuse tehnilised mahud peavad jääma hoone põhimahu sisse;
- Korruseid ühendav pind ei tohi asuda hoone välisseinaga ühel joonel, et oleks tagatud hooneosade visuaalne eristatus;
- Planeeritud hoonestuse parkimiskorrus(ed) peavad olema maa-alused st õueala ja hoonete katkestuskohad peavad olema maapinna tasandil;
- Planeeritud uushoonestuse viimistlemisel vältida silmatorkavate värvitoonidega värvimist ning muid tänavapildis domineerima hakkavaid lahendusi;
- Tagada aktiivne front kaubandus-, büroo- ja/või teeninduspindade paigutamisega tänavate äärde;
- Tagada hoone(te) selge loetavus, sealhulgas sissepääsude visuaalne (vajadusel mahuline) eristamine muust hoonest.

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

13.SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituudi seadmise vajadus on krundil nr 1 elektrivõrguvaldaja kasuks. Olemasolevatele ja edaspidi projekteeritavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused nende kaitsevööndite ulatuses vastavalt *asjaõigusseaduses* sätestatud korras.

14.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha parklate ja sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus ning hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

15.PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi *Rajatised*) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab krundi nr 1 (Tiigi tn 67 kinnistu) igakordne omanik (edaspidi *Arendaja*). Kokkulepe planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine: ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on olemasoleva kinnistu jagamine. Jagamise käigus moodustatud krunt nr 2 antakse pärast planeeringu kohast välja ehitamist Tartu linnale üle tasuta.
2. Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine järgnevalt:
 - 2.1 Rajatiste projektide tellija ja finantseerija on *Arendaja*;
 - 2.2 *Arendaja* ehitab omal kulul välja planeeringuga määratud ulatuses järgmised rajatised:
 - 2.2.1 Tiigi-Vaksali tänava ristmiku ja planeeritud krundi nr 2 põhjapoolse krundipiiri mõttelise pikenduse vahelisel alal ehk planeeringuala piiriga määratletud Vaksali tänava alal detailplaneeringuga kavandatud: Vaksali tn laienduse ehk pöördetähe, rattaraja, kõrghaljastatud eraldusriba ja kõnnitee; 2.2.2 Kõikide ehitusetappide realiseerumisel Tiigi-Vaksali tänava ristmiku foorjuhitavaks ümberehitamise;
 - 2.2.2 Planeeritud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalikud tehnorajatised (sh Tiigi tänaval), üldkasutatav haljastus ja välisvalgustus;
 - 2.2.2.1 Tehnovõrkude väljaehitamise kokkulepped võrguvaldajatega peavad olema fikseeritud ehitusprojektis enne hoonele ehitusloa väljastamist.
 - 2.3 Enne ehitustegevuse algust lepib *Arendaja* naabritega kokku olemasolevate kinnistu piiril asuvate kuuride ning planeeritud piirdeaiaga seonduvad tegevused. Planeeritud piirdead rajatakse kinnistupiirile.
 - 2.4 Rajatised ehitatakse välja enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist.
3. Planeeringukohaste hoonete ehitus:
 - 3.1 Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on, et planeering on realiseeritud käesoleva peatüki punktide 1 ja 2 osas. Nimetatud punktide mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.
 - 3.2 Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui kinnistute igakordne omanik on sõlminud enne hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud hoone valmimise ajaks piisavad tagatised.
 - 3.3 Enne esimese hoone ehitusloa väljastamist tuleb läbi viia pinnase reostuse uuring kavandatud hoonestataval alal.
 - 3.4 Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Vastavalt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele: kui mälestise kaitsevööndis või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurkiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatu kujul ning viivitamatult teatama sellest Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistust.