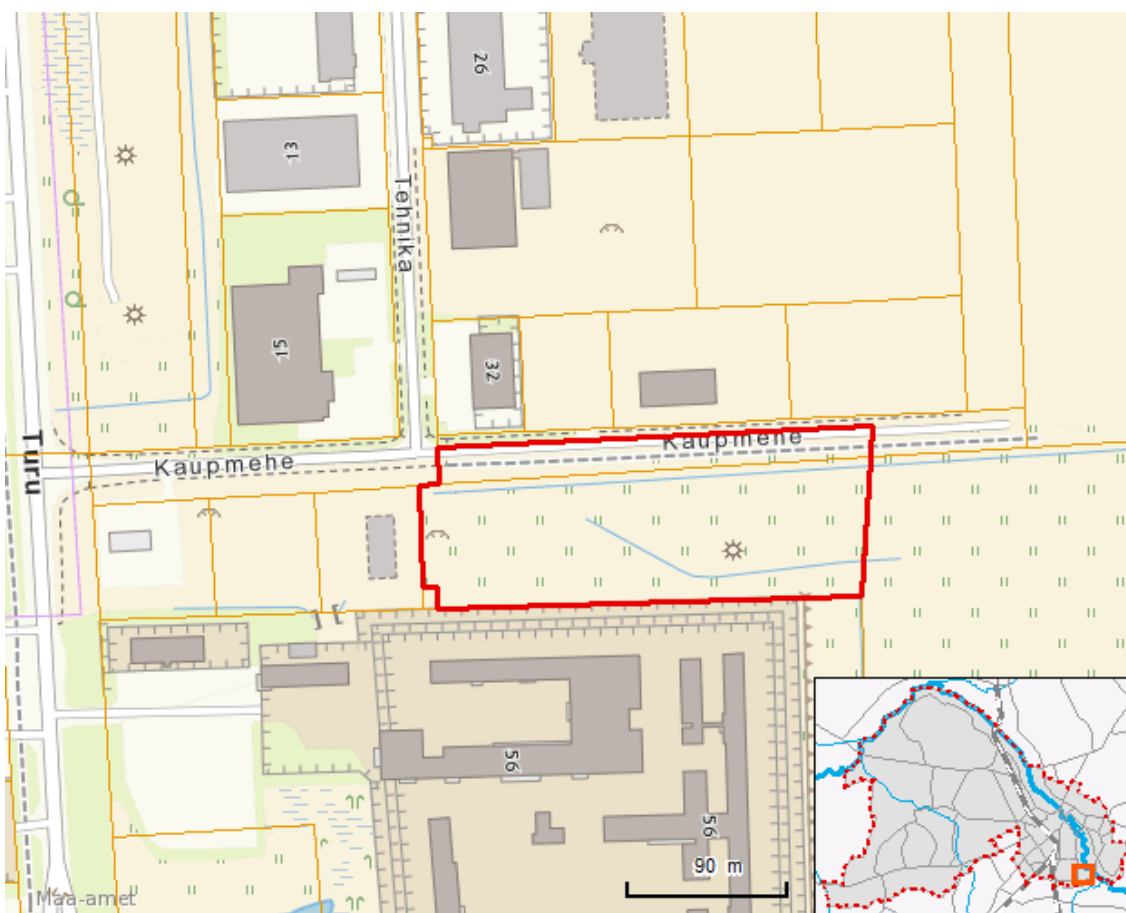


Tartu linn

Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneering



Asukoht: Tartu linn, Ropka tööstuse linnaosa, Kaupmehe tn 7

Huvitatud isik: Tartu linn

Töö koostaja: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

(Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 736 1242, lpmko@raad.tartu.ee)

Tartu 2020

Sisukord

Sisukord	2
Seletuskiri	4
1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	4
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
3. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringulahendus.....	6
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
4.3. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.....	6
4.4. Ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine.....	7
4.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	8
4.6. Tehnovõrkude- ja rajatiste võimaliku asukoha ja ehituslike tingimuste määramine.....	9
4.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	9
4.6.2. Soojavarustus.....	9
4.6.3. Telekommunikatsioonivarustus.....	10
4.6.4. Elektrivarustus.....	10
4.6.5. Gaasivarustus.....	11
4.6.6. Taastuv energia.....	11
4.7. Keskkonnatingimused.....	11
4.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	11
4.9. Servituutide seadmise vajaduse märkimine.....	12
4.10. Planeeringu elluviimine.....	12
5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte.....	12

JOONISED (esitatud digitaalselt eraldi failidena):

Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....

Joonis nr 1: Olemasolev olukord.....

Joonis nr 2: Põhijoonis.....

Joonis nr 3: Tehnovõrgud.....

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kaupmehe tn 7 krunt ja määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

Planeeringu lähtedokumentiks on Tartu Linnavalitsuse 20.10.2020. a korraldus nr 1159 „Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ GPK Partnerid 16.12.2020 koostatud geoalust (töö nr G-376-20, koordinaatsüsteem L-Est 97, kõrgussüsteem EH 2000). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti kaardirakenduste andmeid.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kaupmehe tn 7 krunt suurusega 18 511 m² asub Ropka tööstuse linnaosas Tartu linna äärealal, Turu tänava ja Emajõe vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on tootmismaa, krunt on hoonestamata.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused on vahemikus ligikaudu 31.2 kuni 33.3 m. Ala on liigniiske ja võsastunud, üksikute puudega. Planeeringuala jääb suurvee perioodil üleujutatava ala piiridesse. Vastavalt OÜ Alkranel uurimustööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus 1% tõenäosusega üleujutusala piir on absoluutkõrgusel 33.5 m. Põhjavesi on alal looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Ala läbib kaks kraavi. Krundi on kasutatud pinnase veoks lähialale.

Juurdepäas planeeringualale on võimalik Kaupmehe tänavalt, mis on planeeringuala piires välja ehitatud koos kolme mahasõiduga krundile.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kaupmehe tn 7 krunt väike-ettevõtluse ja -tootmise maa-alal. Pikaajalise arengu tulemusena on maa-alal välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid, aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult palju ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-ala mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavalt kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänavaäärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20. Pöörata tuleb tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

3. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala on hästi ühendatud linna tänavavõrguga nii auto- kui ka kergliiklusele, tänu väljaehitatud teedele ja Turu ning Ringtee tänavate lähedusele. Ala vahetus läheduses asuv Ihaste sild tagab kiire ühenduse ka jõe vastaskalda ning sealsete linnaosadega.

Kergliiklejatele on Ropka tööstuspiirkonnas head juurdepääsuvõimalused, kuna väljaehitatud tänavad on valdavalt kahepoolsete kergliiklusteedega. Kesklinna suunal on võimalik valida tiheda liiklusega Turu tänava asemel sellega paralleelselt kulgev, kuid rahulikum Tehnika tänav, mis suubub Turu tänavale Ropka teega ristuvale fooriga reguleeritud ristmikul. Planeeringuala läheduses Sepa keskuse juures asub Tartu rattaringluse rattalaenutuse punkt.

Ühistranspordiga liikumiseks asuvad Turu tänava ääres Turu tn – Kaupmehe tn ristmikust umbes 100 m kaugusel Vangla bussipeatused. Ristmikust 380 m kesklinna suunas, Sepa keskuse ees, asuvad Sepa turu bussipeatused. Bussipeatusi teenindab hetkel üks bussiliin.

Seega on võimalik planeeringualale jõuda erinevate liikumisviisidega.

Planeeringuala piirneb lõunast Turu tn 56 (pindala 93 753 m², riigikaitsemaa – Tartu vangla), idast Turu tn 56a (72 086 m², üldkasutatav maa), läänest Kaupmehe tn 5 (4051 m², ärimaa) kruntidega ja põhjast Kaupmehe tänavaga. Ala edelanurgas asub Turu tn 54 krunt (100 m², tootmismaa), kus asub alajaam Vangla 59 (Ülejõe), mille tehnovõrkude ühendus ja juurdepääs on ja tuleb tagada läbi Kaupmehe tn 7 krundi. Üle kaupmehe tänava asuvad äri- ja tootmismaa krundid suurusega 3251 kuni 6502 m². Läheduses asuvad Turu tänav ja idaringtee.

Naabruses väljakujunenud ja planeeritud hoonestus on valdavalt kahekorruseline. Rajatud hoonete välimus on lihtne ja sarnane. Mahult ja struktuurilt eristub vanglahoonestus, mis on kuni neljakorruseline, liigendatud ja värvikirev.

Kehtivate detailplaneeringute kohaselt on lubatud ühele krundile kuni kaks hoonet, hoonete ehitisealused pinnad on 812 kuni 1625 m² (kruntide täisehitus 26 kuni 50%), absoluutkõrgused 39.4 (vähim lubatud) kuni 46.4 m. Hoonete tänavapoolsed fassaadid tuleb arhitektuurselt liigendada. Hoonestusalade kaugus Kaupmehe tänava poolsest krundipiirist on näidatud Kaupmehe tn 7 krundi pool tänavat 17 m kaugusele (kuna parkimine on lahendatud tänava pool) ja teisel pool tänavat 10 m kaugusele. Turu tn 56 krundi piirist (Tartu vangla territooriumist) on hoonestusala planeeritud 15 m kaugusele ja sinna on kavandatud piiratud juurdepääsuga ala ning piirdeaed. Erandiks on alajaam, mis asub nimetatud piirist 7 m kaugusel.

Maapinna kõrgus on Kaupmehe tn 7 krundi kõrval hoonestataval krundil Kaupmehe tn 5 tõstetud kõrgusele 34.00, millega tuleb siduda ka Kaupmehe tn 7 krundi maapind.

Planeeringuala on vaadeldav eelkõige Kaupmehe tänavalt, mis seob tulevikus Turu tänavat ja Emajõe äärde planeeritud sadamaala.

Mõjuala analüüsist lähtudes ja jätkates olemasolevat rütmi, on sobilik jagada Kaupmehe tn 7 krunt neljaks krundiks, mis teeb ühe krundi suuruseks ligikaudu 4600 m². Hoonestusala ja ehitusõigus määratakse sarnaselt naabruses kehtiva ehitusõigusega (kruntide täisehitus ca 32%, abs-kõrgus 46.00 m). Planeeringuga jäetakse võimalus planeeritavate kruntide liitmiseks, sarnaselt üle tänava kehtiva detailplaneeringu ja sealsete arengutega.

Planeeringuala asukoha iseloomustamiseks on koostatud joonis „Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed“.

4. Planeeringulahendus

Lahendus loob võimaluse jätkata linna ruumilist arengut, arvestades olemasolevat ja ümbritsevat keskkonda, piirkonnas väljakujunenud mustreid ja suundi ning linna strateegilisi eesmäärke. Samuti luuakse planeeringuga eeldus tööhõive kasvuks ja sotsiaal-majanduslikuks arenguks.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Kaupmehe tn 7 krunt neljaks. Planeeritud krunt on lubatud edaspidi liita. Kruntide moodustamisel ja liitmisel tuleb tagada nõuetekohane haljastus ja parkimine krundil. Planeeritud kruntide piirid ja pindalad on toodud põhijoonisel.

4.2. Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Arvestades Emajõe üleujutusala piiri ja kõrval planeeritud maapinda, on kavandatud hoonestusalal ja kõvakattega alal maapinna tõstmise kõrgusele ligikaudu 33.50 kuni 34.00 m. Täpne kõrgus selgub projekteerimisel. Maapinna tõstmisel tuleb tagada lahendus, kus vesi ei valgu naaberkruntidele. Olemasolevad kraavid likvideeritakse – tänava-äärne asendatakse toruga, krundi keskel olev juhikatakse vertikaalplaneerimisel olemasolevasse kraavi krundi piiril, vajadusel paigaldatakse drenaažitoru või rajatakse nõva – lahendus täpsustub projekteerimisel.

Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jäävad alad tuleb haljastada. Parklad tuleb liigendada haljastusega. Krundi pindalast vähemalt 10% tuleb kõrghaljastada. Haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega. Joonisel on näidatud võimalik haljastuslahendus, mille paigutus võib projekteerimisel muutuda.

Kruntidel tuleb tagada heakord vastavalt Tartu linnas kehtivale eeskirjale.

4.3. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine

Hoonestusalad ja ehitusõigus määratakse sarnaselt naabruses (Turu tn 50 krundi ja Ropka tööstuspargi detailplaneeringutega) määratule, järgides nii tänavapoolset kui ka vanglapoolset ehitusjoont ning hoonestustihedust. Hoonestusala kaugus Kaupmehe tänavast määratakse sarnaselt Ropka tööstuspargi planeeringule. Samuti arvestatakse hoonestusalade määramisel perspektiivse kruntide liitmise võimalusega, sarnaselt üle tänava planeerituga.

Planeeringuala vanglapoolsele küljele on jäetud puhverala, kuhu julgeoleku huvides on hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, sarnaselt Turu tn 50 krundi planeeringule.

Planeeringuga ei kavandata suure avaliku huviga rajatise, millele oleks vaja määrata ehitusõigus.

Hoonestusalad ja kruntide ehitusõigus on näidatud põhijoonisel. Joonisel näidatud hoonete asukohad (suurim võimalik ehitisealune pind) järgivad Turu tn 50 krundi planeeringuga määratud ehitusjoont, kuid joonisel määratud hoonestusala annab võimaluse projekteerida hooned tänavale lähemale – sarnaselt üle tänava määratule ning tagab arhitektile paindlikkuse parima lahenduse leidmisel.

4.4. Ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine

Detailplaneeringu põhijoonisel on markeeritud hoonete suurim võimalik ehitisealune pind (hoone võimalik asukoht), mille paigutus võib projekteerimisel hoonestusala piires muutuda, samuti võib muutuda joonisel näidatud kõvakattega alade asukoht.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning rajada haljastust. Rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid, kui krundi haljastusnõuded on täidetud. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Hoonete tänavapoolsed fassaadid tuleb liigendada ja pöörata tähelepanu sellele, et vaated tänavalt saavad esteetilised ja kvaliteetsed ega ole risustatud avatud laoplatesidega. Tagada tuleb meeldiv keskkond ja jalakäija või kergliikleja turvatunne. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada kõrge kvaliteediga materjale. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Soovitav on kasutada kohalikke materjale ja tagada võimalikult väike ökoloogiline jalajälg.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab üldjuhul olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt kehtivatele õigusaktidele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud võimalikud hoonete kasutamise otstarbed on sarnaselt naabruses planeeritule ja tulenevalt määrusest „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

- _ 12510 – tööstushooned
- _ 12520 – hoidlad ja laohooned
- _ 12200 – büroohooned
- _ 12310 – kaubandushooned
- _ 12330 – teenindushooned
- _ 12130 - toitlustushooned

Täiendavalt võib ehitusloa menetlemisel kohalik omavalitsus lubada otstarbeid, mis vastavad üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

Hoonete projektide koosseisus peab olema joonis, mis kajastab haljastuslahendust ja jalakäijate liikumist.

Krundipiiridele on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrguseid läbipaistvaid piirdeaedu (nt võrkpiire jms). Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

4.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted, mida võib projekteerimisel täpsustada.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Kaupmehe tänavalt. Planeeritud kruntidele on juurdepääsud lahendatud olemasoleva kolme mahasõidu kaudu. Kruntide ühise ligipääsu alale määratakse servituudi vajadus.

Tulenevalt puhveralast, kuhu pole lubatud ehitada hooneid ega rajatisi, krundi vanglapoolsel alal ja lähtudes kõrval Turu tn 50 krundi detailplaneeringuga määratud põhimõtetest, ulatuvad planeeritud kõvakattega alad parkimise lahendamiseks osaliselt linnale kuuluvale transpordimaale Kaupmehe tänav T7, kuhu on ette nähtud servituudi seadmine.

Kõvakattega on lubatud katta ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Parkimist võib lahendada ka hoone mahus. Avaparkla tuleb liigendada haljastusega. Jalgrattaparklale tuleb rajada varjualune. Täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja hoone(te) kasutusotstarvetest.

Põhijoonisel on näidatud võimalik parkimislahendus nii autodele kui jalgratastele vastavalt kehtivale standardile maksimaalse võimaliku brutopinna puhul, millekohane arvutus on toodud siin:

Krundi nimi	Ehitise liik	Suurim võimalik brutopind m2	Parkimiskohad Autod/Jalgrattad
Pos 1	Tööstusettevõtte ja ladu Kauplus Asutus	2900 50 50	32.2/14.5 1.6/0.3 1.2/0.5 Kokku 35/16
Pos 2	Tööstusettevõtte ja ladu Kauplus Asutus	2900 50 50	32.2/14.5 1.6 / 0.3 1.2/0.5 Kokku 35/16
Pos 3	Tööstusettevõtte ja ladu Kauplus Asutus	2900 50 50	32.2/ 14.5 1.6/0.3 1.2/0.5 Kokku 35/16
Pos 4	Tööstusettevõtte ja ladu Kauplus Asutus	2900 50 50	32.2/14.5 1.6/0.3 1.2/0.5 Kokku 35/16

4.6. Tehnovõrkude- ja rajatiste võimaliku asukoha ja ehituslike tingimuste määramine

Planeeringuga määratakse tehnovõrkude ja –rajatiste võimalikud asukohad ning ehituslikud tingimused, mida võib projekteerimisel täpsustada. Võimalik lahendus on näidatud joonisel *Tehnovõrgud*.

4.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Lahendus on antud vastavalt AS Tartu Veevärk 15.12.2020 tehnilistele tingimustele nr INF/865.

Planeeringuala kaks krunti on planeeritud varustada veega Kaupmehe tänava torustikust rajatud veeühendustorude De 90 kaudu, ülejäänud planeeringuala krundid Kaupmehe tänava veetorustikust.

Olemasolev lähim hüdrant asub Tehnika tänaval, Tehnika tn 15 kinnistu nurgal.

Reoveekanaliseerimise lahendamiseks on planeeringuala kahele krundile rajatud tänavatorustikust ühendustorud De 160, ülejäänud kruntidele on planeeritud rajada tänavatorustikust ühendustorud.

Planeeritud kruntide sademevee eesvooluks on planeeritud Kaupmehe tänava sademeveetorustik.

Valingvihma-aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning rajada kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt).

Krundisisene torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kõrge veeseisu ajal hakkab eesvooluks olev sademeveetorustik tööle uputatud olekus. Võimalikust maksimaalsest paisutustasemest madalamal asuvate sademevee eelude ja -rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb rajada kruntidele I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

4.6.2. Soojavarustus

Lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 17.11.2020 tehnilistele tingimustele nr 220/20.

Soojustorustiku planeeritud ühenduskohad olemasoleva soojusvõrguga on Kaupmehe tänaval, Kaupmehe tn 7 krundi piiri lähedal, olemasolevad soojustorustiku otsad (2*65/250).

Soojustorustiku asukoht tuleb projekteerida nii, et torustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid ei kattuks.

Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna ja lähtuda standardi EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnoorkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Projekteerimiseks tuleb taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

4.6.3. Telekommunikatsioonivarustus

Lahendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 16.12.2020 tehnilistele tingimustele nr 34638504.

Sideteenuste tarbimiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani, sealhulgas:

- * Rajada alates sidekaevust 4614 igale planeeritud krundile 4-avaline multitoru. Hoonete valmides pikendada multitorud hoonetesse ja puhuda multitorudesse 24-kiulised optilised kaablid. Otsastada kaablid 4614 sidekaevus asuvas splitteris ning hoonetes. Keevitada kiude vastavalt soovitud toodete arvule.

- * Hoonete sisevõrgud ehitada PON-tehnoloogial, arvestades Telia dokumenti „Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“.

Telia Eesti AS nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- * Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded";

- * Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine v4";

- * Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.6.4. Elektrivarustus

Lahendus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 04.01.2021 tehnilistele tingimustele nr 367141.

Planeeritud kruntidele on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid Turu tn 54 krundil asuvas olemasolevast "Vangla 59" alajaamast.

Elektrivarustuseks on planeeritud krundipiiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb projekteerida mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on kavandatud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud servituudialana.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite rajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud rajada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le

kirjalik taotlus. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.6.5. Gaasivarustus

Maagaasi võib kasutada tehnoloogilisel eesmärgil. Olemasolev lähim gaasitorustik asub Tähe tänaval, planeeringualast ligikaudu 870 m kaugusel, lähim planeeritud gaasitoru Kaupmehe tänaval. Gaasiga liitumiseks tuleb taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

4.6.6. Taastuenergia

Taastuenergia tootmine, kasutamine ja edastamine on lubatud ja soovitatav.

4.7. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu elluviimisel, ala kasutamisel ja arendamisel tuleb tagada jätkusuutlik keskkond ja tegevused, mis ei põhjusta ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muud reostust (nt lõhn) ega keskkonda kahjustavaid mõjusid. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Projekteerimisel, kui hoonete mahud, kasutusotstarbed ja tegevuste sisu on täpsustunud, tuleb lähtuda projekteerimise hetkel kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest ning tagada ohutus nii inimesele, varale kui keskkonnale. Tagada tuleb ka nõuetekohased insolatsioonitingimused. Soovitatav on kasutada kohalikke materjale ja tagada võimalikult väike ökoloogiline jalajälg.

Jäätmete kogumine tuleb lahendada kõvakattega alal, varjestatult ja kinnistes kogumismahutites. Jäätmeid tuleb sorteerida ja koguda eraldi, vastavalt nõuetele. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada tuleb vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine tuleb korraldada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Parklatest kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüdurites. Reovesi suunatakse ühiskanalisatsiooni.

Planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada võimalike naabrusest tulenevate olemasolevate häiringutega – Turu tänavalt ja Ringeelt tulenev müra ja heited, Tartu vangla territooriumiga kaasnev, Tartu Veevärk AS reoveepuhastist aeg-ajalt tulenev.

4.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Kuritegevuse riski minimeerimiseks on oluline:

- vanglapoolse ala selge piiritlemine, vaadeldavus ja korrashoid;
- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad liikumisteed;
- hästi valgustatud ja vaadeldavad sissepääsud;
- soovitatavalt videovalve;

- professionaalne arhitektuur, haljastuslahendus ja linnaruumiline tervik;
- kvaliteetsed materjalid ja maitsekad värvid;
- vastupidavad ja süttimatud konstruktsioonid;
- ala eeskujulik korrashoid.

4.9. Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Servituut on vajalik seada Turu tn 54 krundil asuvale alajaamale juurdepääsuks ja alajaama teenindavate tehnovõrkude ühenduse tagamiseks tehnovõrkude valdaja kasuks.

Lisaks on vajalik seada servituut kruntidele ühiste juurdepääsude rajamisel ja parkimise lahendamiseks osaliselt linnale kuuluval transpordimaal Kaupmehe tänav T7.

Servituudivajadusega alad on näidatud joonisel *Tehnovõrgud*. Servituudialad täpsustuvad projekteerimisel, kui on selgunud täpsed lahendused.

4.10. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi ehitiste projekteerimiseks, väljaehitamiseks, haljastuse rajamiseks ega nimetatuga seotud kulude katmiseks. Ehitiste projekteerimine, väljaehitamine ja haljastuse rajamine on Kaupmehe tn 7 krundi (planeeritud kruntide) igakordsete omanike kohustus.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Kaupmehe tn 7 krundi (planeeritud kruntide) igakordsete omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus, elluviidud lahendus peab olema terviklik ning korrastatud.

5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte