

**VITAMIINI 1, NÄITUSE 33A JA 33B
KRUNTIDE DETAILPLANEERING
KÖIDE I
SELETUSKIRI JA JOONISED**

TELLIJA:

TARTU LV LPMKO
TARTU RAEKOJA PLATS 3
7 361 242
lpmko@raad.tartu.ee

ASJAST HUVITATUD ISIK: AS FAUSTO

TARTU JAAMA 76
7 412 494
info@fausto.ee

PROJEKTI KOOSTAJA:

FIE Peep Moorast
TARTU OA 46
TALLINN NURMIKU TEE 16-14
58 373 248
p.moorast@gmail.com

Tallinn 2007

Sisukord:

Sisukord:.....	2
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ning üldplaneeringu muutmise põhjendus.....	4
4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
5. Krundi ehitusõigus	5
6. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
9. Ehitistevahelised kujad.....	8
10. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	9
10.1. Sademete vesi, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrje veevarustus.....	9
10.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
10.3. Soojavarustus ja gaasivarustus	9
10.4. Sidevarustus	10
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.	11
13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.	11
14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
15. Servituutide määramise vajadus.....	12
16. Vajadusel riigikaitsele otstarbega maa-alade määramine.....	12
17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
19. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
6. Kooskõlastuste kokkuvõte.....	15
7. Kaardid:	17
1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000	18
2. Olemasolev olukord M 1: 500.....	19
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1: 2000.....	20
4. Planeeringu põhikaart M 1: 500	21
4.1. Liikluskorraldus M 1: 1000.....	22
5. Planeeringu maakasutus ja kitsendused M 1:500.....	23
6. Tehnovõrkude planeering M 1:500	24
7. Illustreeriv joonis.....	25

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldusega 04.01.2007 nr 15 kinnitatud lähteülesanne.

Detailplaneeringu eesmärgiks on seni Näituse 33a ja Näituse 33b kruntidele planeeritud tootmishoonete asemele ette näha linna üldplaneeringuga kavandatud ärihooned. Selleks muudetakse käesoleva planeeringuga Tartu Linnavalitsuse 12. juuli 2005. aasta korraldusega nr 1111 kehtestatud Vitamiini 1 ja Vitamiini 1a kruntide detailplaneeringut.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtivat Tartu linna üldplaneeringut hoone korruselisuse osas.

Planeeritava ala pindala on ca 3 ha.

Planeeringuga on määratud olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääs krundile, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted ning haljastus. Lahendatud on ka insenerivõrkudega varustamine ja muud lähteülesandes nõutud punktid.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Vitamiini tn 1 – katastriüksuse tunnus: 79502:004:0007; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; krundi pindala: 7033 m².

Näituse tn 33a – katastriüksuse tunnus: 79502:004:0008; krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed: tootmismaa ja ärimaa; krundi pindala: 10 0012 m².

Näituse tn 33b – katastriüksuse tunnus: 79502:004:0009; krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed: tootmismaa ja ärimaa; krundi pindala: 6626 m².

Näituse tn 33c – katastriüksuse tunnus: 79502:004:0010; krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed: tootmismaa; krundi pindala: 30 m².

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev olukord on antud graafiliselt joonisel 2 „Olemasolev olukord”.

Planeeringuala asub Veeriku linnaosas, Vitamiini–Ilmatsalu–Näituse tn. ristmiku väiketootmis- ja hulgikaubanduspiirkonnas. Ala piirneb kirdes raudteemaaga. Vitamiini–Ilmatsalu–Näituse tn. on põhitänavad. Ristmikule suubuvad veel kõrvaltänavad Veeriku ja L. Puusepa. Kõik nimetatud tänavad on kahesuunalised.

Planeeritava krundi väliruum ei ole praegusel hetkel heakorrastatud. Haljastuses domineerib praegusel hetkel murupind ja võsastik. Osaliselt on alal killustikkate.

Kehtiva detailplaneeringu („Vitamiini 1 ja Vitamiini 1a kruntide detailplaneering”) kohaselt on Näituse 33a krundil ehitusõigus määratud järgmiselt: 20% ärimaa ja 80 % tootmishoonete maa; Näituse 33b krundil kehtib järgmine ehitusõigus: 20 % ärimaa ja 80% tootmishoonete maa.

Krundi Vitamiini 1 kirdeossa ulatub raudtee 30 m kaitsetsoon. Planeeritava ala hoonestuse moodustavad Vitamiini 1 krundil asuv Selver. Näituse 33a krundil asuvad kaks kaarhalli ja ehitatav kivihoone. Alal ei ole silmapaistvat haljastust. Ala läbivad vee-, elektri- ja sidetrassid. Üldplaneeringuga on ala määratud ärimaaks. Planeeringuala reljeef on tasane.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ning üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 3 „Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed”.

Lähimad ühistranspordi peatused on Näituse peatused L. Puusepa tn. alguses ja Vaksali peatused Vaksali tänaval. Näituse tänaval on raudteeülesõidu koht. Valminud on uus Näituse tn. raudteeülesõidu (tunneli) eelprojekt. Juurdepääsud planeeritavale alale on Näituse ja Vitamiini tn-lt. Olemasolev ja planeeritud liiklusskeem on toodud joonistel.

Kontaktvööndi hoonestus on tüübilt ja mahult mitmekesine. Väiketootmis- ja ärimaal on suuremahulised viil- ja kaarhallid, 2 – 3-korruselised silikaattelistest kontorihooned. Elamumaal 2 – 3-korruselised kivihooned. Väiketootmis- ja ärimaa krundid on suurusega 15 258 – 4282 m², ehitusalune pind ca 30%, kontorihooned paiknevad tänavaäärsel ehitusjoonel laod ja hallid krundi tagaosas. Elamumaa krundid on suurusega 2473 – 557 m², ehitusalune pind 15 – 26%, elamud paiknevad tänavaäärsel ehitusjoonel. Kontaktvööndi hoonestuse välisviimistluses domineerivad krohvitud pinnad ja paneelehitused. Planeeritud juurdepääsud krundile, sõidutee- ja parkimiskorraldus ning jalakäijate liikumissuunad on täpsemalt vaadeldavad kontaktvööndi kaardil.

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule on lubatud planeeritavas piirkonnas hoone kahe korruselisena. Vastavalt planeeringu lähteülesandele on lubatud hoonestuse kõrguseks planeeritaval alal 20 meetrit absoluutkõrgusega 83,30 meetrit. Arvestades piirkonnas paikneva hoonestusega (naaberalal paiknev ladu, endine Piimakombinaadi piirkond, üle Näituse tn.

paiknevad korterelamud) on linnaehituslikult põhjendatud suurem korruste arv planeeritaval alal arvestades, et planeeritav hoonestus moodustab ehitusliku puhvertsooni raudtee ja tootmisala ning elamute piirkonna vahele. Ehituslikult toimub etapiviisiline üleminek kõrgemalt hoonestuselt madalamale hoonestusele distantsi kasvades raudteest. Arvestades planeeritud hoonete kõrgust ning Näituse tänava äärset hoonestust on planeeritav hoonemaht kavandatud tagasiastega tänavast, mis tagab piisavalt laia tänavaruumi ning distantsi olemasolevast tänavast vastaspoolel asuvast hoonestusest. Vastavalt koostatud planeeringule on arvestatud, et hoonestuse kõrgus ei ulatu kõrgemale kui 18 meetrit. Seega on planeeritud üleminek sujuvam.

Arvestades nimetatud faktoritega on otstarbekas muuta kehtivat üldplaneeringut, sest korrustearvu suurendamine piirkonnas toob kaasa parema linnaehitusliku situatsiooni, kui on hetkel välja kujunenud.

Maa-alal kehtib „Vitamiini 1 ja 1A kruntide detailplaneering” kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 12. juuli 2005. aasta korraldusega nr 1111.

4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine on antud graafiliselt joonisel 4 „Põhikaart”.

Kruntimise põhimõtte on liita olemasolevad kinnistud Vitamiini 1 ja Näituse 33b ning moodustada eraldi kinnistu Näituse 33a osas. Kinnistu Näituse 33c piire ei muudeta. Kinnistute välispiire ei muudeta. Kokku on alale moodustatud 3 kinnistut endise 4 asemel.

Kruntideks jaotamine on välja toodud põhikaardil asuvas tabelis.

Kinnistute sihtotstarbed vastavad Vabariigi Valitsuse määrusele KATASTRÜKSUSE SIHTOTSTARVETE LIIKIDE JA NENDE MÄÄRAMISE ALUSTE KINNITAMINE Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 24. 01. 1995. a määrusega nr 36 ([RT I 1995, 13, 150](#)), jõustunud 10. 02. 1995. Muudetud järgmise Vabariigi Valitsuse määrusega (vastuvõtmise aeg, number, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg): 29. 04. 1996 nr 120 ([RT I 1996, 32, 636](#)) 16. 05. 1996 . Lubatud ehitise kasutamise otstarve või otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a. määrusele nr. 10 ([RT I 2002, 47, 297](#)) “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

5. Krundi ehitusõigus

Planeeritava maa-ala krundi ehitusõigus on toodud graafiliselt ja tabelina joonisel 4 „Põhikaart”.

Planeeritav maa-ala on kavandatud ärimaa sihtotstarbega. Alale on planeeritud kaubandus ja ärihooned ning teenindus ja büroohooned. Ala jääb teenindama tootmisalade sihtotstarbega alajaama kinnistu. Igale kinnistule on lubatud ehitada 1 hoone. Suurim ehitusalune pindala on toodud eraldi joonisel asuvas tabelis iga kinnistu kohta. Hoonete lubatud suurim kõrgus ja ehitusalas on määratud positsioonil 2 (Näituse 33a) on 18m ja 3000 m² ning positsioonil 1 vastavalt kehtivale detailplaneeringule. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud piirkonna paiknemist elamualade ja tootmis-äri piirkonna piiril. Arvestades ala paiknemist piiritsoonis on planeeritud lisaks kaubandushoonetele alale ka ärihooneid. Hoonestuse korruselisus on osaliselt 4 korrust, mis ületab üldplaneeringus lubatud (2 korrust) 2 korruse võrra. Planeeritud

hoonete kõrgus jääb väiksemaks (18m), kui on lubatud lähteülesandes (20m). Hoone korruselisuse määramisel planeeringus on arvestatud naaberhoonestuse kõrgusi ning nende paiknemist lähialal.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritava maa-ala krundi hoonestusala on toodud graafiliselt joonisel 4 „Põhikaart”.

Krundil Pos 1 hõlmab planeeritud ehitusala olemasoleva hoonestuse. Hoonestatava ala pinnaks on 6533 m². Krundil Pos 2 paikneb planeeritav hoonemaht krundil Pos 1 poolt määratud ehitusjoonel. Planeeritud hoonemahule on määratud ka kohustuslik ehitusjoon paralleelselt Näituse tänavaga. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et hoone fassaadi üks külg peab asuma sellel joonel. Arvestades planeeritavate hoonete kõrgust on nad planeeritud tagasiastega tänavast, et tänava vastasküljel asuv hoonestus saaks piisava insolatsiooni.

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava maa-ala liiklus- ja parkimisküsimused on lahendatud graafiliselt joonisel 4 ja 4.1 „Põhikaart” ja „Liikluskorraldus”.

Tänavate liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Juurdepääsud krundile, parkimislahendus, sõidusuunad ja kõnniteed on märgitud nimetatud joonistele.

Planeeringu liikluskorralduse lahenduses on arvestatud „Näituse tänava liiklustunneli uusehituse ja sellest tuleneva tänavavõrgu rekonstrueerimise eelprojekti projekteerimistingimused PTR-8445-2003 ja eelprojekt (AS Amhold)”. Selle järgi viiakse Näituse tn. raudteeülesõit tunnelisse, juurdepääsud Näituse tn. kruntidele on kavandatud ümbersõiduteelt. Planeeringus on arvestatud ka 15.10.2006 valminud „Vitamiini 1 ja Näituse 33b liikluskorralduslikku eskiislahendust“ (OÜ Liiklusbüroo). Nimetaud uuring on välja toodud planeeringu lisades.

Näituse tänavalt on planeeritud juurdepääsud kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 kokku 2 sissesõitu ja Vitamiini tänavalt on planeeritud lisaks 2 sissesõitu läbi Pos 2. Pos 1 ja Pos 2 krundi vahele on jäetud servituudi alusel kasutatav juurdepääsutee. Pöörded väljumisel kruntidel realiseeritakse vastavalt tänava projektidele. Krundi Pos 2 parkimiskorraldus on lahendatud hoone ümbrusse rajatavale parkimisalale ja maa-alusele parkimiskorrusele. Parkimiskohtadeni viivad 7-10 meetri laiused juurdepääsuteed, mis võimaldavad vajaliku manööverdamisruumi. Jalakäijad pääsevad autodest planeeritava hooneni parkimistsooni keskel asuvatelt jalgteedelt, mis on rajatavad betoonkivikattega. Liikluse rahustamiseks ja jalakäijate paremaks liiklemiseks on ristumised tõstetud. Lisaks on erinev kattematerjali ja -värvi lahendus vajalik eraldamiseks jalgsi liiklejatele ette nähtud teosa ülejäänud teekattest.

Parkimiskohtade arvutamisel vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on aluseks võetud, et ehitised asuvad Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud vahevööndis ning parkimismormatiivi tuleb rakendada vähima väärtusena. Krundil Pos 1 ja 2 on planeeritud parklakohtade arv suurem kui vastavalt arvutusele on nõutud. Parklakohtade arvutused on toodud tabelis 1.

Teostatud OÜ Liiklusbüroo analüüsist selgub, et Selveri parkla juurdepääsu koormus on samas täna juba näiteks ca 1/3 võrra suurem kui Lehola tänava koormus. Läbilaskevõimega

probleeme üheski liiklussuunas tiptunnil ei esine. Vastavalt planeerimislahendusele suurenevad manöövrid Näituse-Lehola ristmikul.

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus EVS 843:2003).

Pos nr	Hoone kasutussihotstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringu eskiisiga ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Ärihoone (kauplus, suure külastajate arvuga asutus)	1/80 m ² (vahevöönd)	3243 * 1 /80 = 41 3290 * 2 /80 = 82	154
2	Ärihoone (väikese külastajate arvuga asutus)	1/160 m ² (vahevöönd)	3000 * 4 /160 = 75	215 (sh. maa-alusel parkimiskorrusel 55)
3	Tootmishoone	-	-	-
Normikohane parkimine			198	-
Planeeritud maa-alal kokku				369

Tänavakaitsevööndid ulatusega 2 m krundipiirist on kantud põhijoonisele. Jalakäijate liikumine on lahendatud vastavalt otstarbekale liikumisele autode parkla ja planeeritava hoone vahel. Täna on välja ehitatud Ilmatsalu, N.Lunini, L.Puusepa, Näituse ja Vitamiini tänavate ristmik ning seega ei too jalakäijate liikluse kasv kaasa suuri muutusi piirkonnas.

Hoonete ehitusprojektis kajastada jalgrataste parkimiskohad vastavalt nõuetele. Vastavalt eskiislahendusele kui Näituse-Lehola tn. ristmikul lahendada liikluskorraldus vastavalt eskiislahenduses toodule, siis planeeringu realiseerimine olulisi liiklustakistusi kaasa ei too ning tagatud on ka kergliiklejate ohutus (oluline on ohutusaarte rajamine ülekäiguradadele).

Vastavalt normatiividele on planeeritavale alale planeeritud kokku 7 parkimiskohta invaliididele.

Liikluslahendus on esitatud kaheetapilisena eraldi joonisel, kus on toodud liikluskorraldus enne näituse tänava tunneli väljaehitamist ja liikluskorraldus peale tunneli väljaehitamist. Olulisi sissesõitude asukohtade ja parameetrite muutusi tunneli ehitamine Näituse tn. kaasa ei too.

Vastavalt AS Amhold tööle on määratud kohustus teemaa tasuta võõrandamiseks kohaliku omavalitsuse kasuks ümbersõidutee rajamiseks positsioonile 2. Kohustus on tähistatud joonistel.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritava maa-ala haljastus on lahendatud graafiliselt joonisel 4 „Põhikaart”.

Antud planeeringulahenduse teostamiseks on vajalik osaliselt likvideerida olemasolevad puud ja põõsad, mis jäävad planeeritava hoonestusala või sõidukite liiklemistsooni alla. Säilitamisele kuuluvad puud on põhijoonisel tähistatud. Likvideeritavad objektid on ära näidatud põhikaardil.

Planeeringuga on nähtud ette kõrghaljastus planeeritud parkla äärealadele krundi piiri lähedal ja parklate liigendamiseks parkla keskel. Kõrghaljastus on planeeritud koos madalhaljastusega. Puuliikidest kasutada pooppuud ja põõsastest eelistada tihedakasvulisi liike näiteks magesõstar. Põõsastest projekteerida puude alla tihedad põõsagrupid. Projektis näha ette puude niisutamise võimalus. Krundile Pos 2 on planeeritud puuderida haljasribale raudtee maa-ala piirile. Puudegruppide loomisel võib ka kasutada silmapaistvaid aktsentliike. Istutavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus ning muud parameetrid antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt". Raudtee kaitsevööndisse rajatav haljastus ning muud elemendid ei tohi piirata nähtavust raudteel ja sellega ristuvatel teedel.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Kuritegevusriskide vähendamiseks on parkimiskohtade juurde ette nähtud rajada valgustus. Valgustuse projekteerimisel vältida valgusreostuse teket. Kõrgusarvud parklale määratakse edasise projekteerimise käigus.

Reostuse vältimiseks on planeeritud õlipüüdurid. Parklate ja ühendusteede kõrgusarvude projekteerimisel peab arvestama vihmavete ärajuhtimisega planeeringuga hõlmatud alalt ja naaberkinnistutelt. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus. Projekteeritud madalpinge maakaabli trassile lähemale kui 2 m jäävate puude juuri kaevetööde käigus mitte kahjustada, vajaduse korral teha kaevamine käsitsi.

Krundil asuv väikeinventar kujundada dekoratiivsete väikevormidena. Maa-alale on näidatud dekoratiivskulptuuri asukoht.

9. Ehitistevahelised kujad

Planeeritava maa-ala ehitistevahelised kujad on lahendatud graafiliselt joonisel 4 „Põhikaart”.

Planeeritava hoone ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vaheline kuja vastab minimaalsetele tuleohutuskujadele. Uushoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP-2. Hoonestusalade määramisel on järgitud tuleohutuskujasid. Kui positsioonile 2 rajatakse kontori hoone peab selle tulepüsivusklass vastama normidele. Hoonete välistuletõrjearustus peab vastama normidele.

10. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on antud joonisel 6 „Tehnovõrkude planeering”.

Käesolev planeering käsitleb tehnovarustuse põhimõttelist lahendust, mis täpsustatakse eraldi projektidega. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Projekteerimiseks võtta kõigilt tehnovõrkude valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused.

10.1. Sademete vesi, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrje veevarustus

Käesoleva ala veevarustusega planeerimise aluseks on AS-i Tartu Veevärk poolt 23.02.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/222.

Positsioon 2 ärihoonele on planeeritud veeühendus Näituse tn veetorustikust De 110. Positsioon 1 planeeritud juurdeehitis varustatakse veega Selveri ostukeskuse olemasoleva veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Kruntide reovesi juhitakse Näituse tn olmekanalisatsioonitorustikku (De 250, De 200). Tänavatorustikust on planeeritud mõlemale krundile ühendustorustik.

Kinnistu sademevee eesvooluks on Vitamiini tn sademevee kollektor DN 1000, mis algab Vitamiini tänava ristmikult.

Parkla veed on ette nähtud suunata läbi õlipüüduuri, mis on planeeritud tehnovõrkude planeeringu joonisel.

Planeeritava ala lähedale on kavandatud 4 hüdranti millest 2 on olemas ning 2 on täiendavalt vaja projekteerida. Hüdrandid on tähistatud tehnovõrkude joonisel. Hoonesisene tuletõrjevarustus lahendada vastavalt normatiividele.

10.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse aluseks on AS-i Eesti Energia Jaotusvõrk Tartu piirkonna 26.02.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 110576.

Arvesse on võetud AS Elpec`i poolt koostatud tööd nr L53090 „Veeriku Selveri elektrivarustus“. Krundi piirile on ette nähtud seksioneeritud 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga. Lubatud peakaitse on 3 x 400 A.

Kõik peale detailplaneeringu kinnitamist koostatud tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

10.3. Soojavarustus ja gaasivarustus

Käesoleva ala soojavarustusega planeerimise aluseks on AS Eraküte poolt 22.02.2007. aastal väljastatud tehnilised tingimused.

Planeeritud soojuskandjaks on ülekuumendatud vesi. Arvutuslik temperatuurigraafik 110/ 60° C. T₁ min= 65° C.

Ühenduskoht olemasoleva AS Erakütte kaugküttevõrguga ja ühendustorustike paiknemine on lahendatud tehnoorkude joonisel.

Ühenduskoht olemasoleva kaugkütte torustikuga asub Vitamiini tänava teemaal. Krundile positsioon 2 ehitatavale hoonele on planeeritud uus ühendustorustik. Rajatavad soojussõlmede asukohad selguvad hoone projekteerimise käigus. Vastavalt EG Võrguteenused kirjale 16.02.2006 nr L/1.1-1/18 pole võimalik kütteotstarbelise gaasitorustiku rajamine planeeritavate hoonete soojavarustuse lahendamiseks, kuna planeeritav ala asub Tartu linna kaugküttepiirkonnas.

10.4. Sidevarustus

Käesoleva ala sidevarustusega planeerimise aluseks on AS Elion poolt 20.02.2007. aastal väljastatud tehnilised tingimused nr 5974527 ja nr 5974546.

Elioni sidevõrgu lõpp-punktiks on Ravila RSS Ravila tn. 44. Planeeringuga on lahendatud ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist hoonete sisevõrgu ühenduskohtadeni. Ärihoonete Näituse 33b ja Näituse 33a kohta projekteerida üks optiline- ja üks vaskmagistraalkaabel nimetatud Ravila RSS-st.

Näituse tänaval asuvast kaablikanaliseerimisest on planeeritud üheavaline 100 mm läbimõõduga sileda seinaliste PVC torudega kaablikanaliseerimine positsioonile 2 planeeritavasse ärihoonesse.

Näituse tn. 33B ärihoonele on varem planeeritud sidekanaliseerimine (Tinter-Projekt, Vitamiini 1 ja 1A kinnistu detailplaneering, töö A 13-05). Hoonetesse projekteerida andmesidekapp.

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

Planeeritava alale ulatub raudtee 30 meetri sanitaarkaitsevöönd. Projekteeritavad hooned peavad vastama mürakaitse nõuetele. Enne hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb uurida pinnase võimaliku jääkreostuse olemasolu ning selle ilmnemisel enne ehitustegevuse alustamist see likvideerida vastavalt seadusandlusele.

Planeeringualal ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Projekteerimise käigus tuleb lahendada müra probleemid. Nii müra kui vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises peab omanik rakendama oma elukeskkonna tagamiseks meetmeid, et ohtu vähendada: müratõkked, mitmekordsed aknaklaasid jne. Müra ja vibratsiooni osas tuleb teostada ekspertiis ja tellida keskkonnamõju hindamine kui see osutub põhjendatuks.

Parkla sademetevesi tuleb koguda lahkvoolselt. Parklate sadevesi tuleb lasta läbi õlipüünise sademetevee kanalisatsiooni. Planeeritud on 1 uus õlipüünis.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Tartu linna jäätmehoolduseeskiri (Tartu Linnavalikogu 09.06.2005 määrus nr 112 „Tartu linna jäätmehoolduseeskiri”). Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse, mis soovitatavalt rajada lukustavatesse jäätmemajadesse. Jäätmekonteinerite asukohad lahendada planeeringuga põhijoonisel näidatud asukohtades. Planeeringu joonistel on näidatud avalikuks kasutamiseks mõeldud pakendikonteineri asukoht.

12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Vajadus puudub.

13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

Vajadus puudub.

14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Planeeringu arhitektuurinõuded on antud joonisel 4 „Põhikaart”.

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Projekteeritavate hoonete välisviimistluses on lubatavad kvaliteetsed metallmaterjalid, puit, telliskivi, betoon ja klaas. Hoonete arhitektuur peab olema esinduslik. Pos 2 ärihoonele parima arhitektuurse

lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt 3 maineka osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tingimused ja osavõtjad kooskõlastada arhitektuuriteenistusega. Projekteerimise staadiumis tuleb koostada eraldi haljastusprojekt, mis hõlmab ka haljastuse sidumist hoonete mahtudega. Krundil asuv väikeinventar kujundada dekoratiivsete väikevormidena. Arhitektuuritingimused on välja toodud põhikaardil.

Rõdud ja terrassid võivad ulatuda üle võimaliku ehitusala.

Pos 2 hoonestuse raudteepoolne sein projekteerida mürasummutav, et vältida raudteemüra levimist ja peegeldumist.

15. Servituutide määramise vajadus.

Servituutide asukohad on tähistatud joonistel 5 ja 6 „Maakasutus ja kitsendused“ ning „Tehnovõrkude planeering“.

Tabel 4. Servituutide vajadus

Krundi nr.	Tehnovõrk	Pikkus	Objekt
1	Kõrgepinge elektrikaabel alajaama Nr. 312	8 m	OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkond
	Soojatrass	117 m	Kaugkütte ettevõtte, Pos 2
	Juurdepääsuservituut	274 m	Pos 2
	Juurdepääsuservituut	80 m	Pos 3
	Sadekanalisatsioon	170 m	Pos 2
2	Tänav	8,6 m ²	Tartu Linnavalitsus
Vitamiini 3	juurdepääsuservituut	60 m	Pos 1 ja 2

16. Vajadusel riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine.

Vajadus puudub

17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, vastavalt millele kuulub planeeringuala äri-, tööstus ja büroode piirkonna tüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirid;
- korrashoid;
- jälgitavus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;

- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga.

18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Pos 2 kinnistu igakordsel omanikul lasub kohustus tasuta võõrandada planeeringus määratud ja kinnistul asuv teemaa kohaliku omavalitsuse kasuks Näituse tn. tunneli ehitamisel. Ala on tähistatud joonistel 4, 4.1, 5 ja 6.

19. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama planeeritud rajatised koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsuga ning parkimisplatsiga.

Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Planeeringus näidatud haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Planeeritud tehnovõrkude lahendust on võimalik realiseerida pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Planeeringuga hõlmatavale alale ja väljapoole jäävate tänaväihenduste väljaehitamine naabertänavatele, sh gaasi-, elektri-, side-, vee-, kaugkütte-, kanalisatsiooni- ja sadeveekanalisatsiooni varustuse väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini on krundi Pos 1 ja Pos 2 igakordne omanik. Planeeringujärgne krundipiiride korrigeerimine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Servituutide

seadmine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. Kasutusluba ei väljastata enne, kui on teostatud planeeringus ettenähtud tööd tänavatel (ülekäigurajad, vasakpöörderajad, ohutussaared, tänavavalgustus jne.), juhul kui planeeritu realiseeritakse enne tunneli rajamist.

Raudteekaitsevööndis oleva ehitise või ehitamise ohutuse kohustus raudtee naabruses on ehitise omanikul. Olemasoleva raudtee kaitsevööndisse planeeritava kinnisasja omaniku kulude hüvitamise kohustus ei lasu raudtee valdajal.

Enne Näituse tn tunneli rajamist kogu detailplaneeringus kavandatava liikluskorralduse ja tänavaehitusega seonduvate tööde (ülekäigurajad, vasakpöörderajad, ohutussaared, tänavavalgustus jne) rajamise kohustus on krundi igakordsel valdajal. Vastavate tööde teostamine on hoonetele kasutusloa väljastamise eeldus. Näituse autotunneli rajamise aeg määratakse Tartu linna arengukavas.

Pos 2 asuvale teemaale kehtib tasuta võõrandamise kohustus kinnistu igakordsele omanikule kohaliku omavalitsuse kasuks Näituse tn tunneli ehitamise puhul.

6. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tehnovõrkude valdajate originaal kooskõlastused on välja toodud planeeringu lisades.

Tabel 5. Kooskõlastused

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastatav instants</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	<i>Tartu LV linnamajanduse osakond</i>	23.10.2007 nr. 511	Mati Raamat juhataja asetäitja	Põhikaart, eraldi lehel	Eraldi lehel Märkused sisse viidud
2	<i>Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond</i>	22.10.2007	Tiit Sild linnaarhitekt	Põhikaart	1. Pos 2 ärihoonele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt 3 maineka osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tingimused ja osavõtjad kooskõlastada arhitektuuriteenistusega 2. Rõdud ja terrassid võivad ulatuda üle võimaliku ehitusala Märkused sisse viidud
3	<i>Lõuna-Eesti Päästkeskus</i>	22.10.2007.a. nr 7-13/2-729	P.Vorobjov peainspektor	põhijoonisel	kooskõlastatud
4	<i>Naaberkrundi omanikud</i>	27.10.2006	-	Eraldi lehel	Vastavalt kirjale/ märkused sisse viidud
5	<i>AS Eesti Raudtee</i>	03.06.2007.a. nr. 9.3-1/5621	Arvo Smiltinš infrastruktuuridirektor	Eraldi kirjaga	Vastavalt kirjale/ märkused sisse viidud
6	<i>Raudteeinspeksioon</i>	02.04.2007.a. nr. 5.2-2/348	Jüri-Karl Seim peadirektori kt	Eraldi kirjaga	Vastavalt kirjale/ märkused sisse viidud
7	<i>AS Tartu Veevärk</i>	28.09.2007.a. nr. 785	-	Tehnovõrkude planeeringu joonisel, lisades	-
8	<i>OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond</i>	24.09.2007.a. nr. 6949	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	Tehnovõrkude planeeringu joonisel, lisades	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt/ märkused sisse viidud
9	<i>Elion Ettevõtte AS</i>	28.09.2007.a.	Valdus Lints sideliiniinsener	Tehnovõrkude planeeringu joonisel, lisades	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt/ märkused sisse viidud

10	<i>Eraküte AS</i>	26.09.2007.a. nr. 661	L.Susi	Tehnovõrkude planeeringu joonisel, lisades	-
11	<i>Eesti Gaas Võrguteenus</i>	26.09.2007.a.	-	Tehnovõrkude planeeringu joonisel, lisades	-

7. Kaardid: