



**Töö nr: D-011-07**

**Registrikood: 10000550**

# **Tiigi 61 krundi detailplaneering**

**Detailplaneeringu tellija:**

**Tartu Linnavalitsus**

**Detailplaneeringu koostaja:**

**GPK Partnerid OÜ**

**Annika Paas**

**Kastani 90**

**50410 Tartu**

**gpk@gpk.ee**

**TARTU 2007**

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDI OMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4. PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED .....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	4
5.2. Krundi ehitusõigus.....	4
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	4
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	5
5.6. Ehitistevahelised kujad .....	5
5.7. Tehnovõrkude lahenduse üldpõhimõtted .....	5
Elektrivarustus.....	6
Soojavarustus .....	6
Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon .....	6
Tänavavalgustus.....	7
Telefoniside.....	7
5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	7
5.9. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	7
5.10. Servituutide vajaduse määramine.....	8
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	8
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	8
5.13 Planeeringu elluviimise võimalused.....	8
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA10	

### KAARDID JA JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000 .....	11
Joonis 2: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2 000.....	12
Kaart 1: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	13
Kaart 2: Põhikaart	M 1 : 500.....	14
Kaart 3: Maakasutus ja kitsendused	M 1 : 500 .....	15
Kaart 4: Tehnovõrgud	M 1 : 500 .....	16



## **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDI OMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a otsusega nr 127.

Detailplaneeringu eesmärk on Tiigi 61 olemasoleva Tartu Lastekunstikooli hoovialale uue täiendava kahekorruselise õppehoone rajamiseks ehitustingimuste määramine.

Tiigi 61 omanik on Tartu Linnavalitsus.

## **2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN**

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalitsuse 1. detsembri 2005. a korraldusega nr 1849 kehtestatud Tiigi 61b ja 61c kruntide detailplaneering;
- Arhitektibüroo Lunge ja Ko õuehoone õppehoone eskiisprojekt.

Detailplaneeringu koostamise alusplaani on koostatud geoarhiivi andmete põhjal täpsusastmega M 1:500.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeritav ala paikneb Vaksali linnaosas Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal Tiigi ja Kastani tänavate vahelisel alal.

Tiigi 61 krundil paikneb Tartu Lastekunstikool. Krundi suurus on 2080 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa. Kolmekorruseline hoone paikneb krundi lõunaosas Tiigi tänava ääres. Hoonele on 2004. a koostatud rekonstruktsiooniprojekt. Täna on hoone rekonstrueeritud. Peasissepääs kooli on Tiigi tänavalt. Autotranspordiga on juurdepääs krundile Tiigi tänavalt läbi Tiigi 61b krundi. Parkimine on lahendatud krundi lääneküljel, ala on kaetud asfaltiga. Ülejäänud ala on murukatte all ning krundil kasvab mitmeid suuri puid.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 1.

#### **4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD**

Planeeritav ala paikneb Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeritavale alale ulatuvad Tiigi 61a (tööstushoone) ja Tiigi 78 (elamu) kruntidel asuvate riikliku kaitse all olevate arhitektuurimälestiste kaitsevööndid (50 m mälestise väliskontuurist). Tartu Linnavalitsuse 1. detsembri 2005. a. korraldusega nr 1849 kehtestatud Tiigi 61b ja 61c kruntide detailplaneeringuga on tehtud Tiigi 61a asuva tööstushoone kaitsetsooni vähendamissetpanek kuni Tiigi 61b krundipiirini. Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel kaitsetsooni vähendatud ei ole.

Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine.

Eelnevale tuginedes tuleb uushoonestuse teostamisel arvestada ja tagada tervikmiljöö säilitamine ning arvestada olemasoleva hoonega, st uushoone maht ei tohi domineerida olemasoleva suhtes.

Planeeritav ala on ümbritsetud eriilmeliste ja erikasutusega hoonetega: elamud, ühiselamud, büroo-, tööstus- ja Tartu Ülikooli õppehooned. Üldplaneeringu kohaselt on lähipiirkonna valdav kasutusotstarve ühiskondlike hoonete maa ja segahoonestusalad. Tiigi tänava ääres kesklinna suunal ka korruselamumaa.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 1.

#### **5. PLANEERIMISE LAHENDUS**

##### ***5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine***

Planeeringulahendus ei näe ette krundipiiride muutmist.

##### ***5.2. Krundi ehitusõigus***

Tiigi 61 krundi osas täpsustatakse ehitusõigust lastekunstikoolile uushoone rajamiseks krundi põhjaosasse.

Krundi ehitusõigus on toodud põhikaardil (kaart 2).

##### ***5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine***

Põhikaardil näidatud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Hoonestusala on antud suurem lubatud ehitusalusest pindalast.

Hoonestusalad on toodud põhikaardil (kaart 2).

#### **5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs krundile autotranspordiga on krundi lõuna- ja põhjaosast. Jalakäijatele on peasissepääs hoonesse Tiigi tänavalt. Uushoonesse on jalakäijate sissepääs Kastani tänavalt. Parkimiseks on säilitatud valdavalt olemasolev ala piki krundi läänekülge, mida on ette nähtud laiendada parema parkimiskorralduse eesmärgil. Kuna põhikaardil on näidatud hoonestusala suuremana kui suurim lubatud ehitusalune pindala, on parkimisala võimalik laiendada hoonestusala alal juhul, kui hoone kavandatakse krundi idapoolle. Normikohane parkimiskohtade arv on 9 (vahevöönd, põhikool, 1/200):  $1796,5/200=9$ . Kavandatud on 7 parkimiskohta autodele ja 7 kohta jalgratastele.

Liikluskorralduse ja tänavaelementide muutust lahendusega ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Tiigi tänaval ja ühesuunaline liiklus Kastani tänaval.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on esitatud põhikaardil (kaart 2).

#### **5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Lahendus näeb ette valdavalt olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise. Likvideeritavaks on määratud hoonestuse ja parkimis- ning manööverdusala alla jäävad puud ja põõsad. Samuti on likvideeritavaks määratud puud ja põõsad, mis takistavad või mille säilimine on võimatu uushoone ja metalliaia rajamise tõttu.

Õuealale koostada haljastuse ja heakorra projekt ala haljastamiseks ja puhkealade ning muude kooli eripäraks vajalike alade (nt väliklass) rajamiseks. Kastani tn ääres näha ette kõrged põõsad või madalamakasvulised puud. Soovitav on põõsastega eraldada ka parkimis- ja roheala. Haljastuse lahendus peab olema ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus. Haljastuse lahendus peab olema teostatud kasutusloa taotlemise ajaks. Haljastuse lahendus kooskõlastada linnamajanduse haljastusteenistusega juba eskiisi staadiumis.

#### **5.6. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Käesoleva planeeringuga on minimaalseks tulepüsiivusklassiks määratud TP 1.

#### **5.7. Tehnovõrkude lahenduse üldpõhimõtted**

Tiigi 61 hoone on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega, st olemas on vee- ja kanalisatsiooniühendused, side, soojavarustus ja elekter ning säilib käesolev lahendus.

Uushoonele on ära näidatud tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus. Graafiline lahendus on antud tehnovõrkude kaardil.

## **Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks 06. juuni 2007 nr 118741.

Planeeritava hoone elektrivarustuseks on planeeritud 2-arvestiga 0,4 kV liitumiskilp sissesõidutee äärde Tiigi 61c krundi poole. Liitumiskilbi toide on ette nähtud Veski alajaama 0,4 kV jaotlast maa-aluse kaabliga. Liitumiskilbist uude hoonesse on planeeritud maakaabel. Olemasolev Tiigi 61 maakaabel on ette nähtud pöörata uude liitumiskilpi ja alajaamast demonteerida.

Elektrivõrgu väljaehitamine uuele objektile toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002. a määrusele nr 241 „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord“.

Elektrienergia saamiseks tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist esitada avaldus klienditeenindusse, sõlmida võrguühendusleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

## **Soojavarustus**

AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 71/07.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub ala kaugküttepiirkonnas. Uuele hoone on planeeritud kaugküttetorustik krundi piiril asuvast DN50 olemasolevast soojatorustikust.

## **Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon**

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 15. juuni 2007 INF/680.

Olemasoleval hoonel on vee- ja kanalisatsiooniühendus tagatud maja põhjapoolsest küljest Kastani tänava torustikest.

Uue hoone veeühendus on planeeritud krundil asuvast veetorustikust. Kui olemasoleva ühendustorustiku läbimõõt (De 40) jääb mõlema hoone veetarbe rahuldamiseks väikseks on ette nähtud ühendustorustiku asendamine suurema läbimõõduga toruga.

Tiigi 61 kinnistut läbiv olemasolev veetoru Kastani 61c suunal ei ole kasutuses ning on ette nähtud likvideerida (Tiigi 61 c veeühendus on rajatud Tiigi 61b kinnistul asuvast torustikust). Veetoru on ette nähtud hargnemiskohas Kastani tänava veetoriga katkestada ning toru ots sulgeda.

Planeeritud hoone kanalisatsiooniühendus on ette nähtud krundil paiknevasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku (De 160), mille eesvooluks on Kastani tänava kanalisatsioonitorustik De 250.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tänavatele ette nähtud rajada lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem, kus drenaaži- ja sademevee eesvooluks on Emajõgi. Tartu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse Tiigi-Vaksali-Tehase sademevee kollektori valgals. Käesoleval ajal on

eesvool täes ulatuses välja ehitamata. Tiigi ja Kastani tänavatele ning Tiigi 61 krundile on planeeringuga määratud sademeveekanalistsioonitorustiku asukoht. Kuni lahkvoolse kanalistsioonisüsteemi rajamiseni tänavatele on sademeveed ette nähtud juhtida haljasalele ning immutada pinnasesse oma krundi piires. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Tiigi tänaval. Asukoht on nädatud joonisel 2.

### **Tänavavalgustus**

Kastani ja Tiigi tänaval on olemas ühepoolne tänavavalgustus. Planeeringuga säilitatakse olemasolev lahendus.

### **Telefoniside**

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6326472.

Planeeritava hoone sidevarustuseks on ette nähtud sidekanalistsioon Kastani tänava kaablikanalistsioonist. Sideühendus on planeeritud optilise kaabliga kaablikapist PPXK 28 Vanemuise ja Kastani tänava nurgal.

**Tabel 1 Tehnovõrkude rajamise vajadus**

<b>Trass</b>	<b>Olemasolev pikkus</b>	<b>Ligikaudne pikkus uue hoone tarvis</b>
<b>Veetrass</b>	31 m	13 m
<b>Kanalistsiooni trass</b>	31 m	13 m
<b>Sademeveekanalistsioon</b>	-	44 m
<b>Madalpinge elektriakaabel</b>	69 m	13 m
<b>Kaugküttetrass</b>	38 m	39 m
<b>Sidetrass</b>	10 m	5 m

### **5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on nädatud kaardil 2. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

### **5.9. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Uushoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja olemasolevat miljööd arvestav. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine ja kitsa jaotusega profiilplekk ning plastikraamid aknad.

Uushoonestusala ja lubatud arhitektuurinõuded on toodud põhikaardil (kaart 2).

### 5.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on määratud järgmiselt:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi / isik, kelle kasuks servituut on seatud
Reaalservituut (kanalisatsioon)	Tiigi 61	Tiigi 61b, Tiigi 61c
Isiklik servituut (side)	Tiigi 61	AS Elion Ettevõtted

### 5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- valgustatus;
- territoriaalsus (ala selge eristamine piirdega);
- krundile sissepääsu piiramine.

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

- kasutada videovalvet;
- näha ette parklate ja sissepääsude valgustatus;
- kasutada atraktiivsete materjalide ja värve;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

### 5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Teadaolevalt puuduvad.

### 5.13 Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahjutegevus.





Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorra ning kinnistule juurdepääsuga. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundisisese haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

## 6. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÖTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÖTETEGA

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	02.01.2008		põhikaart	-
Linnamajanduse osakond				
Arhitektuuri ja ehituse osakond				
Kultuuriväärtuste teenistus				
OÜ Jaotusvõrk	17.12.2007	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	tehnovõrgud	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Elion Ettevõtted	18.12.2007	Valdur Lints sideliiniinsener	tehnovõrgud	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Tartu Veevärk	28.12.2007	Peeter Pindma arendusjuht	tehnovõrgud	-
AS Tartu Keskkatlamaja	19.12.2007	Ülar Roose arendus- ja haldusinsener	tehnovõrgud	-