

**TARTU LINNAVALITSUSE
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND**

Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneering

**I KÖIDE
SELETUSKIRI JA JOONISED**

**Juhataja:
Urmas Ahven**

**Koostajad:
Jaana Veskimeister
Planeeringuteenistuse planeerija**

**Taavi Pirnipuu
Inseneriteenistuse juhataja-linnainsener**

TARTU 2007/2008

SISUKORD**SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	5
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
5.2. Kruntide ehitusõigus.....	5
5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	6
5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted.....	6
5.5. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	7
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	8
5.8.1. Üldosa.....	8
5.8.2. Elektrivarustus	9
5.8.3. Soojavarustus	9
5.8.4. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
5.8.4.1 Veevarustus.....	9
5.8.4.2 Reovee kanalisatsioon.....	9
5.8.4.3 Sademevee kanalisatsioon	10
5.8.5. Gaasivarustus	10
5.8.6. Tänavavalgustus.....	10
5.8.7. Telekommunikatsioon	10
5.8.8. Tehnovõrkude rajamise vajadus.....	10
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	11
5.10. Nõuded jäätmeoidla projekteerimiseks.....	11
5.11. Servituutide vajaduse määramine	12
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
5.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	13
7. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	14
Linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht.....	15
Tartu Tervisekaitsetalituse projekti tervisekaitseline hindamine.....	16
Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastuskiri.....	17

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000.....	18
Joonis 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	19
Kaart 1: Olemasolev olukord	M 1 : 1000.....	20
Kaart 2: Põhikaart	M 1 : 1000.....	21
Kaart 3: Maakasutus	M 1 : 1000.....	22
Kaart 4: Tehnovõrgud	M 1 : 1000.....	23

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 22.08.2006.a. korraldusega nr 1267 kinnitatud Turu 49 krundi detailplaneeringu lähteülesanne nr LÜ-078-2006.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Turu 49 krundi baasil äri- ja tootmishoonete kruntide moodustamine vahetuskruntide loomise eesmärgil ning jäätmeoidla krundi moodustamine jäätmeoidla rajamiseks, kruntidele ehitusõiguse määramine ning parkimise- ja liikluskorralduse lahendamine.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005.a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu Linnavalitsuse 21.12.2004.a korraldusega nr 2107 kehtestatud krundi Tähe 114b detailplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 22.05.003.a otsusega nr 143 kehtestatud Sepa 21, 21a; Turu 45b ja 45c kruntide detailplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 21.11.2002.a otsusega nr 28 kehtestatud kruntide Turu 47 ja 51 detailplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 11.05.2000.a otsusega nr 129 kehtestatud Ringtee 26, Ringtee 12a, Tähe 116a, Tähe 116b ja Tähe 116c ala detailplaneering.
- Ropka tööstussõlme II ehitusjärjekorra generaalplaani skeem 1979/ 80.a.

Detailplaneeringu koostamise alusplaan on koostatud geoarhiivi andmete põhjal täpsusastmetega M 1:500 ja M 1:2000.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala paikneb Tartu linna lõunaosas, Ropka Tööstusrajoonis Turu ja Tähe tänavate vahelisel alal. Planeeringuala haarab krundi Turu 49 ja jätkuvalt riigi omandis olevad maad Tähe 114E ja Tähe 114L ning osaliselt Turu ja Tähe tänava koridori. Ümberkaudsed krundid on hoonestatud eriilmeliste büroo- ja tootmishoonetega. Välisviimistluses on kasutatud nii silikaattellist, profiilplekki kui krohvi. Hooned on peamiselt ühe- kuni kolmekorruselised, peamiselt lamekatusega. Kruntide piiretena on kasutatud nii võrk-, plekk- kui betoonaedu. Haljastuse osakaal on minimaalne.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väike- ja äriettevõtete maa. Lubatud tootmismaa 40-60% krundi kasutamise sihtotstarbest ja ärimaa 40-60% krundi kasutamise sihtotstarbest. Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. Krundi lõunapoolsele, seni jätkuvalt riigi omandis olevale maa-alale (krunt Tähe 114L) on ette nähtud veotänavara rajamine.

Juurdepääsud planeeritavale alale on lahendatavad Turu ja Tähe tänavatelt ning perspektiivselt tänavalt planeeringuala põhjaosas. Juurdepääsu rajamiseks Turu ja Tähe tänavalt on vajalik eelnevalt üldplaneeringu kohase veotänaava rajamine. Kruntidele otsema juurdepääsu rajamiseks näeb planeeringulahendus ette ühendustänaava rajamise ala põhjaosas olevalt perspektiivselt tänavalt.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 2.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualale jääb krunt Turu 49 ja jätkuvalt riigi omandis olevad maad (krundid Tähe 114L ja Tähe 114E). Turu 49 on hoonestamata ja valdavalt heakorrastamata maa-ala. Põhjaosas kasvab haljastust (põõsastik).

Tartu linnale kuuluva krundi Turu 49 pindala on 39 761 m², maakasutuse sihtotstarbeks 100% tootmishoonete maa. Jätkuvalt riigi omandis oleva Tähe 114L krundi suurus on 19 872 m², maakasutuse sihtotstarve on 100% üldmaa; Tähe 114E krundi suurus on 678 m².

Planeeringuala lõunapiiri läbib OÜ Põhivõrgu Tartu-Tööstuse-Anne 110 kV õhuliin, mille kaitsevööndi laius liini teljest mõlemale poole on 25 m.



Vaade Turu põik lõigult Turu 49 krundi lõunaosale.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 1.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendus näeb ette Turu 49 krundi jaotamise üheksaks: üks jäätmeoidla sihtotstarbega krunt (pos 1), kuus äri- ja tootmishoonete maa sihtotstarbega krundi (pos-d 2-7), üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 11) ning üks alajaama krunt (pos 13). Jätakuvalt riigi omandis olevatest maadest on moodustatud viis krundi: pos-d 8 ning 9 äri- ja tootmishoonete maa sihtotstarbega ning pos-d 10, 12 ja 14 transpordimaa sihtotstarbega. Pos 10 krunt on kavandatud parklaks.

Moodustatud krunde võib omakorda hilisemalt vastavalt vajadusele liita ning ka jagada, kuid viimase korral mitte väiksemaks kui 2500 m².

Kruntideks jaotamine on toodud põhikaardil ja jaotuse koondtabel maakasutuse kaardil.

5.2. Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus antakse jäätmeoidla rajamiseks ning kaheksa äri- ja tootmisettevõtte funktsiooniga krundi hoonestamiseks. Ehitusõigused iga krundi kohta eraldi on toodud põhikaardil.

Planeeritava jäätmeoidla maa sihtotstarbega krundi (pos 1) ehitise kasutamise otstarve on:

- jäätmeoidla – 12748.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete maa kruntide (pos-d 2-9) ehitiste kasutamise otstarbed on:

- büroo- ja administratiivhooned (12200);
- jaekaubandushooned (12310);
- teenindushooned (12330);
- tööstus (v.a rasketööstus)- ja laohooned (12500).

Pos 10 transpordimaa krundi kasutamise otstarve on:

- parkla (21126).

Pos-de 11 ja 12 transpordimaa kruntide kasutamise otstarbed on:

- tänavad ja teed (21120).

Pos 13 tootmishoonete maa krundi ehitise kasutamise otstarve on:

- 6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246).

Ehitiste kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 «Ehitise kasutamise otstarvete loetelu».

5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on kõikide kruntide puhul määratud tänava maa-alast 15 m kauguselt (kohustusliku ehitusjoonega, v.a pos 1, millele kohustuslikku ehitusjoont määratud pole) ja omavahelistelt krundipiiridelt 5 m kauguselt (v.a alajaamal). Hoonestusalad on tänavast antud kaugemale põhjusel, et tänava poole saaks rajada ettevõtete ja äride klientide parklad. Hoonestusalad on antud maksimaalsed, et tagada erinevate kasutusotstarvete ja konfiguratsioonidega hoonete püstitamine. Hoonestusallasse püstitada hooneid vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusallasse võib rajada ka parklaid ja istutada puid ning põõsaid. Pos 1 hoonestusala määramisel on arvestatud võimalusega säilitada põhjaosas olev haljastus (põõsastik).

Hoonestusalad ja sidumine krundipiiridega on näidatud põhikaardil.

5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik lahendada Turu, Tähe ja planeeringuala põhjaosas olevalt perspektiivselt tänavalt. Lahendusega on ette nähtud uue juurdepääsutee (pos 11) ja veotänav (pos 12) rajamine.

Pos 11 tänav on ette nähtud 6,7 m laiuse sõiduteega ja kahepoolse 2 m laiuste kõnniteedega. Tänav idapoolsele 2,5 m laiusele haljasribale on kavandatud puud.

Üldplaneeringus ette nähtud veotänav (pos 12) parameetrid on järgmised (v.a pos 11 lõigus, mis pikeneb pos-le 12): sõidutee 7,5 m, 2,5 m ja 3,5 m laiused kõnniteed (3,5 laiust kõnniteed on võimalik kasutada kergliiklusteena), põhjapoolne haljasriba 5 m, lõunapoolne 3,8 m. Tänavakoridori elementide planeerimisel on lähtutud 1997.a AS-i K & H poolt koostatud Turu põik ühendustee tööprojekti korrektuurist (97-E-08). Tänav väljaehitamisel peale õhuliini likvideerimist tuleb mõlemale haljasribale istutada puud. Õhuliini säilimise korral istutada puud võrguvaldaja nõusolekul lõunapoolsele haljaribale. Tänav gabariite on lubatud projekteerimise käigus muuta.

Turu tn ristmik on perspektiivis foorreguleeritav eraldatud pöördeladadega.

Tabelis 1 (lk 7) ja põhikaardil on toodud parkimisarvutus maksimaalse ehitusõiguse korral.

Sõidusuunad, kõnniteed, juurdepääsud kruntidele ja tänavate ristlõiked on märgitud põhikaardile.

Parkimisarvutus

Tabel 1

1	2	3	4	5	6	7
Pos nr	Sihtotstarve	Ehitusalune pindala	Korruselisus	Ä parkimine	Th parkimine	Kokku
1	100% J	Max 1500 m ²	J 2 k			20 kohta
2	50%Ä; 50%Th	max 2200 m ²	Ä 3 k; Th 2 k	41 kohta	15 kohta	56 kohta
3	50%Ä; 50%Th	max 2200 m ²	Ä 3 k; Th 2 k	41 kohta	15 kohta	56 kohta
4	50%Ä; 50%Th	max 1200 m ²	Ä 3 k; Th 2 k	23 kohta	8 kohta	31 kohta
5	50%Ä; 50%Th	max 1300 m ²	Ä 3 k; Th 2 k	24 kohta	9 kohta	33 kohta
6	50%Ä; 50%Th	max 1200 m ²	Ä 3 k; Th 2 k	23 kohta	8 kohta	31 kohta
7	50%Ä; 50%Th	max 1500 m ²	Ä 3 k; Th 2 k	28 kohta	10 kohta	38 kohta
8	50%Ä; 50%Th	max 1400 m ²	Ä 3 k; Th 2 k	26 kohta	9 kohta	35 kohta
9	50%Ä; 50%Th	max 600 m ²	Ä 3 k; Th 2 k	11 kohta	4 kohta	15 kohta
10	100% L (parkla)	-	-	-	-	-ca 36 kohta
11	100% L	-	-	-	-	-
12	100% L	-	-	-	-	-
13	100% Th	-	-	-	-	-
14	100% L	-	-	-	-	-

Ärimaa krundi parkimise arvutus: $5^*=(3^*/2) \times 3/80$

Tootmishoonete maa krundi parkimise arvutus: $6^*=(3^*/2) \times 2/150$

*tabeli nr

5.5. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt EPN 10.1 tabelile 8 ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Pos-I 1 on minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP-3 ja pos-del 2-9 TP-2 ning pos-I 13 TP-1. Hoonestusalad on määratud arvestusega, et naaberkrundi hooneid ei ole võimalik püstitada lähemale kui 8 m (minimaalne võimalik kaugus hoonestusalasse ehitamisel saab olla 10 m).

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded hoonestatavate kruntide ehitistele. Arhitektuursed näitajad on esitatud põhikaardil. Välisviimistluses on keelatud profiilpleki kasutamine. Pos 1 on lubatud kvaliteetsed esinduslikud metallmaterjalid (sändvitš). Arhitektuursed projektid kooskõlastada arhitektuuriteenistusega eskiisi staadiumis.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Hoonestatavate kruntide hoonealune maapind on vajalik tasandada. Planeeritud hoonestusaluse maapinna absoluutkõrguste vahemikud kruntide kaupa on järgmised (täpsustada projekteerimise käigus):

Pos 1 – 36,50 m – 39,00 m

Pos 2 – 37,35 m – 38,60 m

Pos 3 – 37,10 m – 38,35 m

Pos 4 – 35,25 m – 36,50 m

Pos 5 – 35,45 m – 36,50 m

Pos 6 – 35,70 m – 36,95 m

Pos 7 – 35,85 m – 37,10 m

Pos 8 – 36,45 m – 37,70 m

Pos 9 – 37,70 m – 40,10 m

Tänava kõrgusmärgid (pos 11 ja pos 12) on antud põhikaardil (täpsustada projekteerimise käigus).

Hoonestusest ja parkimisaladest vabad pinnad näha ette haljastatavatena. Parkimisplatside liigendamisel kasutada kõrghaljastust. Kõrghaljastust näha ette ca 10% krundi kogupinnast. Pos 1 hoonestamisel arvestada krundil kasvava haljastusega. Hoonestusest vabadel aladel säilitada olemasolev põõsastik. Põhikaardil on näidatud säilitatava põõsastiku ala pos-del 1 ja 11. See on ala, mis tuleb säilitada olemasoleval kujul. Täiendavalt on pos-l 1 ette nähtud ka kõrghaljastuse rajamine ca 10 m laiuselt hoonestusala ja säilitatava põõsastikuga ala vahel pikendusega tänavalaani.

Puuderivi on ette nähtud juurdepääsutee (pos 11) idapoolle ja pos 1, 2, 3 ja 8 kruntide tänavapoolse krundipiiri äärde. Üldplaneeringu kohase veotänavaga kahepoolne ääristamine puudega sõltub õhuliini likvideerimisest või võrguvaldaja nõusolekust puude istutamiseks.

Ehitusprojektis näidata haljastatava ala ja piirete lahendus.

5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

5.8.1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud jäätmeoidla krundi ning äri- ja tootmishoonete kruntide insenerivõrkudega varustamine. Tabelis 2 (lk 11) on toodud tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrgud on planeeritud vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele arvestades kogu planeeringuala vajadusi ja võimalust, et esimeses etapis ehitatakse välja pos 1 krundile planeeritud jäätmeoidla.

Tehnovõrkude lahendus on antud kaardil 4.

5.8.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeringualale on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistele tingimustele nr 106142. Elektrivarustusega liitumine toimub sisselõikega Ropka ja Kanalisatsiooni alajaamu ühendavasse 10 kV kaablis. Planeeringuala kinnistute elektriga varustamiseks on planeeritud eraldi krunt (pos 13) komplektalajaama tarbeks. Kruntide piirile on planeeritud transiitkapid koos liitumiskilpidega arvestusega 1 kilp kahe krundi tarbeks.

Turu 45d kinnistu omanike esindajate palvel on eelnimetatud kinnistu piirile planeeritud täiendav liitumiskilp, et tagada kinnistu parem elektriga varustamine. Liitumine elektrivõrguga toimub peale kinnistu omanike ja elektrivõrgu valdaja vahelise liitumislepingu sõlmimist.

Osaliselt toimub tehnovõrkude rajamine kõrgepinge õhuliini kaitsevööndis. Projekteerimis- ja ehitustööd ning võimalik kõrghaljastuse istutamine tuleb võrguvaldajaga kooskõlastada. Samuti tuleb enne tänava projekteerimisele asumist täpsustada masti asukoht Turu põik tänavaga lõikumisel ning näha ette masti kindlustamine.

5.8.3. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr 223/06.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub planeeritav ala kaugkütte piirkonnas, seega tuleb hoonete kütmiseks kasutada kaugkütet vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele.

Liitumispunkt kaugküttevõrguga asub planeeringuala põhjaosas Sepa 23T krundil ning Tähe tn ja planeeritava Turu põik tänavaga ristmiku piirkonnas.

5.8.4. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk 05.01.2007.a tehnilistele tingimustele nr INF/14.

5.8.4.1 Veevarustus

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud torustik, mis ühendab Turu tn veetorustiku, Tähe tn veemagistraali ja Turu 45d juurdepääsuteel asuva veetorustiku. Igale kavandatavale krundile on planeeritud eraldi veeühendus. Juhul, kui planeeringu realiseerimise esimeses etapis ehitatakse välja ainult pos 1 asuv jäätmejaam, on võimalik ka torustiku ehitamine Turu 45d juurdepääsuteel asuvast torustikust.

5.8.4.2 Reovee kanalisatsioon

Planeeringualale on kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Reoveekanalisatsioonitorustiku eesvooluks on esimeses etapis Turu 45d juurdepääsuteel asuv kanalisatsioonitorustik ning teises etapis Turu tänavale projekteeritud (OÜ Eesti Veeprojekt töö nr 23-05) torustik.

5.8.4.3 Sademevee kanalisatsioon

Planeeritud sademeveetorustiku eesvooluks on Turu tänavale projekteeritud sademeveetorustik ning osaliselt planeeringuala läbiv DN 1000 hetkel ühisvoolne kanalisatsioonikollektor. Vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele, on kavandatud Tähe 114b krundi reovee tarbeks olemasoleva DN 1000 kollektori kõrvale tehtud servituudi ettepanek olmereoveetorustik tarbeks. Planeeringu rakendamise osas on fikseeritud nõe, et lahenduse realiseerimise eelduseks on ka Turu 47 krundil lahkvoolse süsteemi väljaehitamine.

Planeeringuala idapoolsele osale on reserveeritud koridor nõlvadrenaaži rajamiseks, et vältida Turu tänava pool asuvate kruntide uputamist väljakiiduva põhjaveega. Drenaaži eesvooluks on perspektiivne DN 1000 kollektor ja Turu 51 krundi läbiv sademeveetorustik. Nimetatud drenaažitorustik peab olema valmis ehitatud enne hoonetele ehitusloa andmist. Juhul kui projekteerimise käigus selgub, et Turu 51 krundil asuvat sademeveetorustikku ei saa eesvooluna kasutada, tuleb drenaaživesi juhtida krundile rajatavasse sademeveekanalisatsiooni.

5.8.5. Gaasivarustus

Gaasivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Gaas Võrguteenus 19.12.2006.a tehnilistele lähteandmetele nr PJ 207.

Planeeringualale on kavandatud gaasitorustik tehnoloogilise gaasi kasutamiseks vastavalt Tartu linna üldplaneeringu tingimustele.

Ühenduspunkt gaasitorustikuga asub Tähe tänava ja planeeritava Turu põik tänava ristmiku piirkonnas olemasolevast B kategooria maagaasitorustikust.

5.8.6. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on planeeritud maakaabelliinide baasil. Näidatud on tänavamaal paiknevate mastide võimalikud asukohad, mida projekteerimise käigus vastavate arvutuste tegemisel on võimalik täpsustada. Krundisisene valgustuse lahendus tuleb lahendada hoone(te) projekti mahus.

5.8.7. Telekommunikatsioon

Planeeringuala telekommunikatsioon on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte tehnilistele tingimustele nr 5720184.

Sidekaablite rajamiseks on planeeritud vastav koridor tänavaalal, kõnnitee all. Liitumispunkt sidevõrguga on kavandatud vastavalt AS Elion Ettevõtte tehnilistele tingimustele Ringtee 33 RSS-st Turu tänava ääres asuv sidekaev. Sidekanalisatsiooni ehituse käigus tuleb ümber tõsta ka Turu põik tänava ääres asuv olemasolev sidekaabel.

5.8.8. Tehnovõrkude rajamise vajadus

Alltoodud tabelis on esitatud planeeringuala kruntide tarbeks vajalik tehnovõrkude ehituse kogumaht tänavamaal. Pos 1, 4 ja 5 varustamine tehnovõrkudega, v.a elekter, gaas ja side, on võimalik ka lähemal paiknevate liitumispunktide kaudu.

Tabel 2

Tehnovõrk	Ligikaudne rajamise vajadus kokku (m)
Vesi	880
Kanaliseatsioon	920
Sademevesi	890
Side	740
Gaas	650
Kaugküte	1045
Madalpingekaabel /tänavavalgustuskaabel	300/910
Keskpingekaabel	200

5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnamõjude hindamise teostamise vajalikkus määrata jäätmeoidla projekti koostamise staadiumis.

Jäätmeoidla territooriumi sademevee puhastamiseks tuleb ette näha kohtpuhasti. Ärajuhitud sademevesi peab vastama looduslikku veekogusse juhitud sademeveele esitatavatele nõuetele. Tehniliste lahendustega tuleb vältida nõrgvee tekkimist.

5.10. Nõuded jäätmeoidla projekteerimiseks

Jäätmeoidla kavandada vastu võtma järgmisi jäätmeid:

- elektroonikaromud – hoonesse hakatakse paigutatama konteinerid eri liiki elektroonikaromude jaoks;
- ohtlikud jäätmed (akud, õlijäätmed, värvijäätmed, ravimid, saastunud pakendid, kemikaalid jms) – hoonesse paigaldatakse konteinerid eri liiki ohtlike jäätmete jaoks;
- suuremõõtmelised esemed (mööbel) – konteinerid ei paigaldata.

Jäätmeoidla territooriumile näha ette konteinerite asukohad järgmiste jäätmeliikide jaoks:

- metall;
- klaaspakend;
- segapakend;
- vanapaber;
- ehitusjäätmed;
- vanarehvid;
- oksad, lehed;
- plastik vms.

Jäätmehoidla territooriumi üldine jaotus:

- **Jäätmehoidla hoone** (laoruumid, õppeklass, olmeruumid, tööruumid)
- **Jäätmehoidla territoorium**

5.11. Servituutide vajaduse määramine

	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Drenaažitorustik	pos 4, pos 6	pos 5, pos 7
Kanalisatsioonitorustik	pos 1	Tähe 114b
Sademeveekanalisatsioonitorustik	pos 1	võrguvaldaja

5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus (jäätmehoidla territooriumi valgustus, tänavate valgustus);
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- eraala selge eristamine piiretega;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- valgustus (parkimisalade ja asutuste sissepääsude valgustamine);
- piiratud juurdepääs võõrastele (peale asutuse sulgemist, tööpäeva lõppu);
- üldkasutatavate teede selge eristamine;
- sissepääsude piiramine ainult kasutajatele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad (asutuste reklaamid, suunanooled aadressidega tänavatelt kruntide leidmiseks).

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

Planeeringuala lõunapiiri läbib OÜ Põhivõrgu Tartu-Tööstuse-Anne 110 kV õhuliin, mille kaitsevööndi laius liini teljest mõlemale poole on 25 m.

Kaitsevöönd on kantud põhi- ning maakasutuse ja kitsenduste kaardile.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide moodustamisel, planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Keskkonnamõjude hindamise teostamise vajalikkus määrata jäätmeoidla projekti koostamise staadiumis.

Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundiomaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Juurdepääsu tänav (pos 11) koos tänavavalgustuse, haljastuse ja vihmaveekanaliseerimisega rajatakse kohaliku omavalitsuse poolt vastavalt ehitusseaduse §-le 13. Perspektiivne veotänav (pos 12) ehitatakse välja kohaliku omavalitsuse poolt vastavalt ehitusseaduse §-le 13 kas peale kõrgepingeliini likvideerimist või varasemalt kõrgepingeliini valdajaga kokkuleppel.

Pos 11 juurdepääsu tänava projekteerimisel pöörata tähelepanu, et tänava rajamiseks on vajalik lammutada Turu 49 ja Sepa 23T kruntide vaheline betoonpiire.

Planeeringualalt sademevee kanaliseerimise eelduseks on OÜ Veeprojekt poolt projekteeritud lahenduse väljaehitamine kuni Emajõeni ning Turu 47 uue reoveetorustiku rajamine Turu tänavale.

Enne hoonetele pos-dega 4-7 ehitusloa andmist tuleb välja ehitada planeeritud dreanažitorustik.

7. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Arhitektuuri ja ehituse osakond	07.04.2008	Tiit Sild Linnaarhitekt	Põhikaart	-
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond	01.04.2008	Mati Raamat Inseneriteenistuse juhataja- linnainsener	Põhikaart	Märkused läbivaatuslehel nr 279 (põhikaustas lk 15)
Tartu Tervisekaitsetalitus	12.06.2007	Andrei Smirnov Osakonnajuhataja	Põhikaust, lk 16	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	02.04.2008	Pjotr Vorobjov Peainspektor	Põhikaart, viseering tehnoorkude kaardil	Kooskõlastus nr 7-15/2-35
Tartumaa Keskkonnateenistus	21.06.2007	Jalmar Mandel Juhataja	Põhikaust, lk 17	-
Koostöö võrguettevõtetega asub lisade kaustas lk 69-70 (tehnoorkude kaart)				