

Eesti Veeprojekt OÜ  
Pikk 12, 51009 Tartu  
[veeprojekt@veeprojekt.ee](mailto:veeprojekt@veeprojekt.ee)  
Tel 7 409 361  
Faks 7 409367

Reg. nr. 10913769  
EK 109137690001  
EP 109137690001  
MP0068-00  
531MA MM002211  
EEG000015  
ISO 9001:2001

Urban Mark OÜ  
Niine 11, 10414 Tallinn  
[info@urbanmark.ee](mailto:info@urbanmark.ee)  
Tel 6 279 250  
Faks 6 279 251

Reg. nr. 10858356  
MTR  
EK 108583560001  
EP 108583560001  
EO 108583560001

ÜLEJÕE LINNAOSA, TARTU LINN

# RAATUSE, PIKK, FORTUUNA JA PÕIK TÄNAVATE VAHELISE KVARTALI DETAILPLANEERING

## 1. KÕIDE - planeering

Töögrupp:

**Eesti Veeprojekt OÜ**

Juhataja: Toomas Kooskora

Projektijuht: Rutt Sööt

**Urban Mark OÜ**

Juhataja: Indrek Tiigi

Projektijuht: Kai Kuusik

**Liiklusbüroo OÜ**

Töö nr:

**07-06**

Detailplaneeringu tellija:

**URBAN MARK OÜ**

Planeeringu koostamisest

huvitatud isik:

**OÜ PIIBELEHT ARENDUS**

/Madis Soodla (nõukogu liige)

E-kiri: [madis.soodla@vestman.ee](mailto:madis.soodla@vestman.ee)

Tel: 517 7130

# SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI</b>	<b>4</b>
<i>1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</i>	<i>4</i>
<i>2 Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	<i>7</i>
<i>3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 11</i>	
<i>4 Planeeringu linnaehituslik idee ja planeerimissettepanek</i>	<i>13</i>
4.1 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	14
4.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS	14
4.3 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	14
4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	16
4.4.1 Üldised põhimõtted	16
4.4.1.1 Liikluslahendus planeeringu elluviimisel lähiaastatel	17
4.4.1.2 Liikluslahendus kaugemas perspektiivis	18
4.4.2 Liiklusloenduste tulemused	20
4.4.3 Parkimiskorralduse põhimõtted	22
4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	23
4.6 Ehitistevahelised kujad	24
4.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	24
4.7.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon	24
4.7.2 Soojavarustus	26
4.7.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus	27
4.7.4 Sidevarustus	28
4.7.5 Gaasivarustus	29
4.7.6 Tehnovõrkude koondtabel	29
4.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	30
4.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	30
4.10 Servituutide vajaduse määramine	31
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	31
<i>5 Planeeringu elluviimise võimalused</i>	<i>32</i>

B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED	34
C - KAARDID	37
<i>Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5000</i>	37
<i>Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i>	37
<i>Kaart 3: Linnaehituslikud seosed, M 1:2500</i>	37
<i>Kaart 4: Põhikaart, M 1:500</i>	37
<i>Kaart 5: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:500</i>	37
<i>Kaart 6: Vertikaalplaneerimise skeem, M 1:1000</i>	37
<i>Kaart 7: Liikluskorraldus lähiperspektiivis ja haljastus, M 1:1000</i>	37
<i>Kaart 8: Liikluskorraldus kaugperspektiivis, M 1: 1000</i>	37
<i>Kaart 9: Maa-alune parkimine, M 1:1000</i>	37
<i>Kaart 10: Jäätmete kogumise skeem, M 1:1000</i>	37
<i>Kaart 11: Skeemid, M 1:2500</i>	37
<i>Kaart 12: Lõiked, M 1:500</i>	37
<i>Kaart 13: Vaated</i>	37

## A - SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 02.12.2004 otsus nr. 366 detailplaneeringu algatamise kohta Tartu linnas Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelisel kvartalil. Linnavolikogu otsuse lisana on kinnitatud Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-04078.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 13. joonisel. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku.

Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

**Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:**

**Planeerijad-maastikuarhitektid:**

Rutt Sööt (Eesti Veeprojekt OÜ, projektijuht);  
Remi Kübar (Eesti Veeprojekt OÜ, projektijuht).

**Veevarustus, reovee- ja sademeveekanaliseerimise lahendus:**

Andres Nigol (Eesti Veeprojekt OÜ, projektijuht).

**Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:**

Sulev Sannik (Liiklusbüroo OÜ).

**Planeeringu tellija:**

Urban Mark OÜ/ Kai Kuusik (tellija esindaja).

**Planeeringu koostamisest huvitatud isik:**

Piibeleht Arendus OÜ/ Madis Soodla.

Detailplaneeringu eesmärgiks on lähtuvalt Tartu Linnavolikogu otsusega kinnitatud lähteülesandest kvartali enamuse kruntide ehitusõiguse muutmise ning kruntidele kombineeritud äri- ja korterelamute ehitamiseks ehitusõiguse määramine, aluseks võttes antud kvartali hoonestuskava arhitektuurivõistluse võidutöö „Õnneloomus“.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks (vt seletuskiri p. 4).



Skeem 1: Planeeringuala asend Tartu linnas (Maa-amet, Remi Kübar)

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a. määrusega nr. 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 10.05.2001 otsusega nr. 347 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Jalgrattateede arenguskeem“

- Narva mnt - Raatuse - Põik - Fortuuna tänavate vahelise kvartali hoonestuskava (Ülejõe Ärikeskus) 1992;
- Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali hoonestuskava arhitektuurivõistluse võidutöö „Õnneloomus“;
- Tartu Linnavalikogu 28.09.2006. a. määrusega nr. 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a. määrusega nr. 27 Lisa 5 kehtestatud Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Eesti Veeprojekt (litsents 531 MA, MM002211; RETTER EEG000015) poolt 2006 aasta aprilli ja maikuus mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr. GA06011.

**Planeeringuala omandisuhe:**

6. detsembri 2007 seisuga maaomandi suhteid illustreerib Skeem 2 (vt kaart nr 11: *Skeemid*).

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu linnas Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali, mille asukohta illustreerib *Situatsiooniskeem* (vt kaart nr 1). Planeeringuala suuruseks on ca 5 ha.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

Valdavalt on krundid väikeelamumaa sihtotstarbega, kuid paljud on jäänud aja jooksul kasutuseta. Põik tn 10 asub Tartu Vanausuliste Kogudus. Kirik on kehvast seisukorras, selle hoovipoolsem osa on varemeis. Põik tn 4 on ainuke ärimaa sihtotstarbega kinnistu. Raatuse tn 45 on üldmaa.

Silmapaistvaimad ning paremini säilinud hooned alal on Fortuuna 11 krohvitud elumaja ning kaks punastest tellistest hoonet Raatuse tn 37 ja 41. Valdav elamutüüp planeeringualal on kahekorruseline viilkatusega puithoone.

Kvartal on neljast küljest ümbritsetud tänavatega, milledest Fortuuna, Pikk ja Raatuse on tiptundidel suure liikluskoormusega, seega on linna funktsioneerimise ja arengu seisukohast olulised tänavad.

Ala siilukujuline krundijaotus ning kunagine hoonete koondumine tänava perimeetrile ühtse frondina rõhutasid kvartalisest privaatruumi. Praeguseks on aedadega piiritletud suletud alast saanud metsistunud õunapuuaed, kuhu avalikkusel on tekkinud juurdepääs, kuid ala kehvast seisukorra tõttu puudub huvi.

Planeeringuala haljastuse seisukohast kujundavadki õunapuud üldmulje. Osaliselt liigniiskel alal leidub siiski ka elujõulisi tammesid, kaskesid, vahtraid, pihlakaid, remmelgaid. Paari isendiga on esindatud ka hobukastan, jalakas, lehis, pappel, saar ning toomingas. Raatuse ning Põik tänavate nurgale on kontsentreerunud ala pea ainukesed okaspuud. Raatuse 37 telliskivihoone küljel asub suurem grupp Serbia kuuskesid.

Haljastusele on planeeringuga antud hinnang, jagades puud väärtuslikeks ja väärtusetuteks (viljapuude hindamine peab toimuma juba järgmises etapis - haljastusprojekti mahus). Käesoleva planeeringuala kõrghaljastuse hindamise aluseks olid puu kui isendi esteetilisus, kompositsioon grupis ning puu tervislik seisund (vanus, haigused, vigastused).

Olemasolev krundijaotus, krundi sihtotstarbed, hoonete paiknemine ning haljastuse hinnang kajastub *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2).

### Emajõe veetasemed

Planeeringuala asub Emajõest vaid 30 m kaugusel. Planeeringuala madalaim osa asub merepinnast 30,9 m kõrgusel, kuid jõe veetase võib tõusta üle 33 m. Jõest eraldab käsitletavat ala kaldatamm. Olemasoleva olukorra maapinna kõrgusi illustreerib Skeem 5 (vt kaart nr 11: *Skeemid*).

Veetasemete mõõtmisi on Tartus (Tartu kesklinnas ja Kvissentalis) tehtud juba pikka aega. Emajõe mõõtmisaegne ajalooline kõrgeim veeseis 33,46 m oli 6. mail 1867. aastal. 1956. aastal püsis suurvesi 4-6. maini kõrgusel 33,18 m.

Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituudi andmetel on Emajõe-Tartu hüdromeetriposti (F=7828 km<sup>2</sup>, kaugus suudmest 46,2 km) maksimaalsete veetasemete andmed järgmised:

Emajõe maksimaalsed veetasemed (arvutusperiood 1941...2002)

Ületustõenäosus	1%	2%	5%	10%	25%	50%
Veeseis	33.22	33.02	32.73	32.49	32.1	31.69

Ülejõe piirkonda eraldab Emajõest kaldatamm, mille harja kõrgused planeeringuala kõrval on ca 33,90...34,70. Detailplaneeringu alas on maapinna kõrgused 31,00...33,50.

### Geoloogilised tingimused

Planeeringuala ehitusgeoloogilise ülevaate koostas Alus-Geoloogia OÜ, töö nr. 26046. Aruanne koostati varem piirkonnas tehtud uuringute põhjal, ehitusgeoloogia fondi aruanded: nr. 12297 (Tartu, Uus-1. Mai-Pikk tn. kvartal), nr. 12658 (Tartu, Pikk tn soojusvarustuse vahepumbajaam), nr. 21042 (TÜ ühiselamu Tartus, Raatuse 22), nr. 22008 (Tartu, Pika tänava rekonstrueerimine lõigus Paju tn - Roosi tn), nr. 22009 (Tartu, Uue-Turu ja Paju tn jalakäijate sild), nr. 23077 (Tartu Emajõe kaldakindlustused lõigus Võidu sild-Turu sild), nr. 29845 (Büroohoone ja korterelamu Tartus Raatuse tn 23/25/27 ja Põik tn 3) ja nr. 98023 (Ärihoone Tartus, Pikk tn 40).

Planeeringuala asub Suure-Emajõe maetud ürgoru kohal. Puuraukude suudmete absoluutkõrgused on jäänud vahemikku 30,55...33,4 m.



Kaasaegne reljeef on kujundatud valdavalt täitepinnasega, mille kogupaksus jääb vahemikku 1,45...3,5 m. Täitepinnas on väga erineva koostisega: muld, turbamuld, savi, möll, savimöll, liiv, kruus, killustik, veerised, kohati suured munakad, ehituspraht, telliskivi tükid, puidupraht. Tihedus ja veesisaldus on samuti väga erinevad: kohev kuni kesktihe ja kuiv kuni veeküllastunud.

Täitepinnase all lasub valdaval alal turvas kihi paksusega 0,3...2,7 m. Kihi ülemine pind jääb abs kõrguste vahemikku 29,29...31,05. Turvast ei esinenud Emajõe kaldalt puuritud puuraukudes - PA-3/ 23077 ja PA-2/ 22009. Turvas on mustjaspruun, kohev kuni tihenenud, hästi kuni keskmiselt kõdunenud, enamjaolt veeküllastunud, kohati esineb järvelubja ja liiva läätsi.

Turba all lasuvad erineva terasuurusega liivad, kohati ka savimölli ja möllsavi kihid.

Savi, mergli ja mölli vahekihte sisaldav nõrgalt tsementeerunud Devoni liivakivi algab 4,5...9,0 m sügavuselt maapinnast, absoluutkõrguselt 24,35...28,45. Liivakivi on maapinnale kõige lähemal kvartali kaguosas ja kõige sügavamal loodeosas.

Pinnakattes esineb kvaternaari veelade, mis toitub sademetest. Vee üldine liikumine toimub Emajõe suunas. Enamjaolt on veetase maksimumaegadel 1 m sügavusel maapinnast. Tööde käigus on veetasemed mõõdetud väga erinevatel aastaegadel ja veetaseme sügavus maapinnast jääb vahemikku 0,5...2,0 m, absoluutkõrgustele 30,05...32,4 m.

Pinnasevee äravoolugradient ja tase sõltub ka Emajõe veetasemest. Viimase 50 aasta jooksul on veetase ühel korral (1956.a.) tõusnud üle absoluutkõrguse 33 m ja sel ajal oli suur osa uuritavast alast üle ujutatud.

28.04.1998. on võetud Pikk tn 40 rajatud puuraukudest pinnaseveeproove. Lõuna-Eesti Keskkonnakaitse Laboris tehtud analüüside alusel pinnasevesi betoonile sulfaatselt ega üldhappeliselt agressiivne ei olnud.

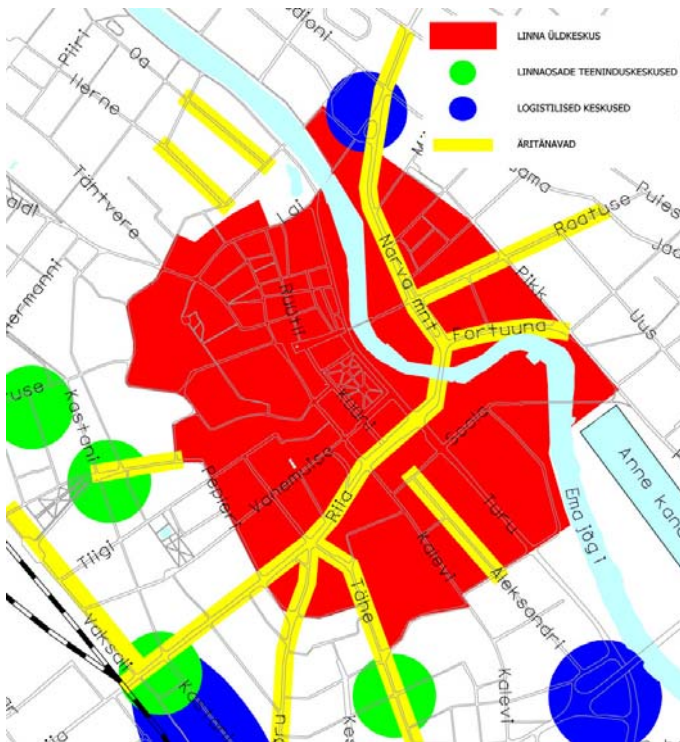
Ehitusgeoloogilised tingimused on keerulised. Täitepinnas oma ebaühtlase koostise ja paksuse, ning turvas väikese kandevõime tõttu vundamendialuseks pinnaseks ei sobi. Ehitamist raskendab ka kõrge pinnaseveetase ja ala üleujutamise oht.

Hooned on otstarbekas ehitada vaivundamentidele. Vaiad tuleb süvistada Devoni tsementeerunud liivakivisse.

Rammvaiade kasutamisel tuleb neile ette puurida juhtaugud devonikompleksi pinnasteni, paigaldada vaiad ja siis liivakivisse kinni rammida. Vaiade rammimine ilma juhtauke ette puurimata ei ole võimalik ning võib olla ohtlik ümbritsevatele ehitistele. Ohutum on rajada kohtvaivundamente. Vaiade süvistamist võivad segada täitepinnase alla maetud vanad vundamendid ja müürid.

Käsitletavas kvartalis tuleb enne ehitiste projekteerimist kindlasti teha korralikud ehitusgeoloogilised uuringud.

### 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed



Skeem 2: Tartu keskusala skeem (Allikas: Tartu linna üldplaneering 2005)

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali lähiümbros kuulub Tartu kesklinna kiireimini arenevasse piirkonda. Kvartal asub südalinnas, külgnedes peamiste liiklustrassidega Annelinnast kesklinna (Pikk ja Raatuse tänav) ning kesklinnast Annelinna (Fortuuna tänav). Hetkel on Pikk, Põik ja Raatuse tn kahe-suunalised ning kahe-realist, Fortuuna tn osaliselt ühe-suunaline. Tulevikus muutub Pikk tänav neljarajaliseks.

Planeeringu liikluskorralduse lahendamisel on osaliselt arvestatud 1992. aastal koostatud

Narva mnt - Raatuse - Põik ja Fortuuna tn kvartali hoonestuskavaga. Täpsemalt vt seletuskirja liikluskorralduse peatükis p. 4.4.

Kontaktvööndi hoonestus ja krundistruktuur on multifunktsionaalne ja mitmeilmeline, kus omavahel põimunud elu- ja äri(teenindus)funktsioon. Planeeringualast üle Emajõe on kujunemas Tartu uus kesklinn - nn city - Tartu Kaubamaja, uue Emajõe ärikeskuse ning esimeste kõrghoonetega (Tigutorn). Turu jalakäijate silla vahetusse lähedusse Pikk tänava äärde plaanitakse samuti kehtestatud detailplaneeringu alusel (*Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneering, Tinter-Projekt OÜ, DP-02-032*) veel ühe 15-korruselise kõrghoone (hotell) rajamist, mis otseselt ja oluliselt mõjutab koos käesoleva planeeringulahendusega uue ja moodsa linnasüdame kujunemist.

Aktiivne ehitustegevus käib ka Raatuse, Pikk ja Kivi tänava ning Narva maantee vahelises kvartalis. Rajatud on uus üliõpilaste ühiselamu ning kuni 5-korruselisi korterelamuid. Raatuse tänavast on saamas atraktiivne äritänav, kuhu lisaks Raatuse ärikeskusele uusi väiksemaid kaubanduspindu juurde tekib.

Planeeringuala külgneb idast Annelinna vanima osaga: 60ndate lõpus 70ndate alguses tüüpprojektide alusel rajatud 5-korruseliste korterelamutega ning osaliselt säilinud kuni 2-korruseliste viilkatusega puitelamutega.

Lisaks kiiresti arenevale elu- ning ärifunktsioonile on kontaktvööndis tagatud ka hea ühendus ühiskondlike ning avalikku teenust pakkuvate sotsiaal- või puhkeotstarbeliste objektidega. Kontaktvööndis asuvad bussijaam, teater, lasteaed, üldhariduskoolid, turg ja sadamakoht.

Vahetult planeeringualaga külgnev Emajõe kaldahaljastus, pargid ning puhkealad (Anne kanali ümbrus, Ülejõe park) toimivad linna rohevõrgustiku osana. Muus osas on tegu tänavahaljastusega (Narva mnt) ning nii kortermajade kui eramute ümbruses oleva kõrg- ja madalhaljastusega.

Kontaktvööndi maakasutusest, korruselisusest, olemasolevast ja planeeritavast hoonestusest ning seotusest rohealadega annab ülevaate *Linnaehituslike seoste kaart* (vt kaart nr 3).

## 4 Planeeringu linnaehituslik idee ja planeerimisettepanek

Lahenduse linnaehitusliku idee alustalaks on mõte kesklinnast, mis väärtustab funktsioonide, sotsiaalsete gruppide ja linnaruumi mitmekesisust ja põimumist.

Aktiivse ehitustegevuse tagajärjel muutub hoonestus planeeringuala ümbruses aina kompaktsemaks ning pürgib kõrgusesse. *Citylik* lähenemine ei rõhuta ainult linnalikku miljööd, vaid väärtustab ka maa kasutamist, võimaldades luua omanäolisi isetoimivaid asumeid linnasiseselt väiksemal maa-alal. Vajalike teenuste kättesaadavus aga vähendab pendeldamist ning mõjub hästi linna sisekliimale. Seetõttu näeb käesolev planeering ette üldplaneeringu muudatusettepaneku, et lubada alale Ek3-5 asemel kuni 6-korruselisi hoonemahte.

Suurema korruselisuse osas toetab käesoleva planeeringu lahendust ka alaga vahetult külgnev 6-korruseline ühiselamu (Raatuse 22). Planeeritavad hoonemahud vähenevad ühiselamu poolt (Raatuse tänavalt) Emajõe suunas, et Fortuuna tänaval säilitada jõe ürgoru madal ja avar miljöö.

Planeeringuala hoonestuse kõrgus on samas ka sujuvaks üleminekuks suurema korruselisuse suunas areneva kesklinna (nt Emajõe ärikeskus, Fortuuna 1, Tigutorn jne) ning madalama hoonestusega Ülejõe linnaosa vahel. Lisaks on planeeritav ala siduvaks linnaruumi osaks ka oma kombineeritud maakasutuselt (äri- ja elamumaad).

Planeeringus on püütud hoiduda äärelinnalikke tüpoloogiaid soodustavatest teguritest nagu autostumine, privaatalade ja tarastamise maksimeerimine ning monofunktsionaalsus. Selle asemel on loodud kogu kvartalit siduv avalik haljasala, mis pakub tänu ümbritsevatele liigendatud mahtudega hoonetele mitmekülgseid puhke- ja ajaveetmise ruume. Atraktiivsust lisavad mõned kõrgematel terrassidel paiknevad kohvikud/restoranid.

Planeeritavate hoonemahtude insolatsioon on näidatud Skeemil 4 (vt kaart nr 11: *Skeemia*). Ristlõiked tänavatelt on ära toodud Lõigete kaardil (vt kaart nr 12: *Lõiked*).

#### 4.1 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud kaardil* asuvas tabelis „Andmed kruntide kohta“ (vt kaart nr 5).

Olemasolev ja planeeritav krundijaotus on näidatud Skeemil 1 (vt kaart nr 11: *Skeemid*).

Krundistruktuuri muutmise põhimõtted tulenevad planeeritava hoonestuse iseärasustest (vt seletuskiri p. 4.3).

#### 4.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Andmed planeeritavate kruntide ehitusõiguse kohta on esitatud *Põhikaardil* asuvas tabelis „Kruntide ehitusõigus“ (vt kaart nr 4).

Kruntide ehitusõigused tulenevad planeeritava hoonestuse iseärasustest (vt seletuskiri p. 4.3)

#### 4.3 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusalad on käsitletavad tänavate kaupa, millest tulenevalt moodustavad selge identiteediga alad mitmekesise struktuuri ja olemusega kvartali. Olenemata mahust ja struktuurist järgivad hooned kindlalt tänavajoont.

Linnaruumi avatust ja suletust illustreerib Skeem 3 (vt kaart nr 11: *Skeemid*).

##### **Fortuuna tänava äärne hoonestus**

Fortuuna tänava hoonestusfront kulgeb terrassimaastikuna Emajõe suunas üle krundipiiride ulatuvate mahtudega. Ushoonestuse paiknemise ja planeeringuala kruntimise idee aluseks on ajalooliselt väljakujunenud krundistruktuuri järgimine. Tänavaaärne killustatud hoonefront on madalam ning võimaldab seeläbi krundi sügavuses olevatele kõrgematele hoonetele samuti jõeavaateid. Kruntide kiilukujuline struktuur annab lisaväärtuse tekitada krundi sügavusse oma hooviala.

### **Pikk tänava äärne hoonestus**

Pikk tänava hoonestus suhestub üle tee asuvate kontaktvööndisse jäävate 5-kordsete paneelilamutega. Sealsetele hoonetele on lubatud juurde ehitada väljaasteid (vt kaart nr 4) ning määratud on ka sisseastete alad. Hoonete alt kulgeb süvistatud sisetänav, tagades juurdepääsu ning võimaldades moodustada täiendavaid parkimiskohti krundil. Pikk ja Fortuuna tänava nurgal on lubatud maksimaalselt 5-korruseline hoonestus.

### **Raatuse tänava äärne hoonestus**

Raatuse tänav on just jalakäijate seisukohast oluline ühendus vanalinna ja teiste Ida-Tartu linnaosadega. Areneva äritänavana nõudsid tänava-äärsed mahud suuremaid ja atraktiivsemaid müügipindu. Olulise mõjutajana hoonestuse määramisel on ka planeeritav läbimurre Võidu sillast Raatuse - Põik ristmikuni.

Lahendus säilitab olemasolevate hoonete (Raatuse 37 ja Raatuse 41) mahu ja fassaadi. Läbimurdest tekkinud kaarena jääb rekonstrueeritavate hoonete taha uus hoonemüür, jättes enda ette ruumi linnaväljakutele ning olles delikaatselt vanade majade taga madalam.

Raatuse tänava äär planeeritakse atraktiivse äritänavana - terrassidel/väljakutel olevate kohvikute ja muude vaba aja veetmise võimalustega. Ärifunktsioon kulgeb kogu tänava pikkuses kahel tasandil. Pikk - Raatuse nurgahoone (Pos 4) sisaldab suuremat büroomahtu, Põik - Raatuse nurgal (Pos 2) olev maht büroosid/kaubanduspindu. Nende vahele jääb korruselamu (Pos 3).

### **Põik tänava äärne hoonestus**

Põik tänav säilitab enim oma ajalooliselt väljakujunenud ilmest. Hoonestuse fronti jääb suurem avaus Vanausuliste palvemajale.

Pos 17-19 ja 21 hoonestus on korruselamutele. Põik ja Fortuuna tänavate nurgal säilitatakse ja vajadusel rekonstrueeritakse olemasolev roosa kivimaja. Planeeritavad ümberkaudsed mahud järgivad väärikalt selle mahtu.

## 4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

### 4.4.1 Üldised põhimõtted

Aluseks võttes planeeringu lähteülesandes nimetatud õigusaktide nõudeid, läbiviidud liiklusloenduste analüüsi ja IB Stratum poolt teostatud modelleerimistulemusi (vt seletuskiri p. 4.4.2.), on välja töötatud kaks liikluslahendust, millest esimene on planeeringu rakendamise eelduseks: Liikluslahendus planeeringu elluviimisel lähiaastatel. Kaugema perspektiivi liikluslahendus on planeeritud vastavalt kontaktvööndi planeeringute lahendusi ning Tartu linna arengupõhimõtteid järgides - kui on ellu viidud Võidu silla ühendus Põik - Raatuse ristmikuga ja realiseeritud Pikk tänava ühendus neljarealisena ning Raatuse tänav neljarealisena Pikk tänava ja Puiestee (Vahi) tänava vahelisel lõigul.

Pikk tänava liikluskoridori määramisel on aluseks võetud AS K&H poolt 2002.a koostatud töö „Pika tänava Rooski ja Paju tänava vahelise lõigu rekonstrueerimine - II etapp“

Kuivõrd planeeringuala liikluskorraldus on väga oluliselt sõltuv Narva maantee - Fortuuna ja Narva maantee - Raatuse liikluskorraldusest, siis on põhimõttelised liikluskorralduslahendused pakutud välja ka nendele ristmiketele.

Omaette jalgrattatee koos ristumiste tähistamisega kulgeb Kaarsillalt läbi Ülejõe pargi, üle Narva maantee ja piki Raatuse ja Pikk tänavat, üle Fortuuna tänava olemasolevale Annelinna suunduvale jalgratta- ja jalgteele. Lisaks sellele on püütud enamus kõnniteid kujundada vähemalt 3 m laiustena, et lubada seal ka jalgrataste liiklust.

Planeeringuala sees nähakse ette kergliiklusteede ristumisel sõiduteedega tõstetud ülekäikude või künniste (mitte kiirusepiirikute) kasutamine. Mahasõidud planeeringualale on lahendatud nn „uputatud äärekiviga“, mitte pööratud äärekiviga, et tagada ohutus kergliiklusteede ristumisel.

Põik tänava äärsed planeeritavad hooned, kust toimub maa-alustest parklatest väljasõit tänavale, on tagatud nähtavus hoone esimese korruse tagasiaste näol (vt kaart nr 12: *Lõiked*, lõige D-D´). Juhi nähtavuse tagamiseks tuleb kasutada lisaks peegleid.

Jalakäijate ohutuse tõstmiseks Põik tänava maa-alustest parklatest väljasõitudel tuleb kasutada jalakäijate tähelepanu tõstmiseks erineva



värvi ja fraktuuriga teekattematerjale ning hoiatussilte. Mootorsõidukijuhi tähelepanu tõstmiseks tuleb kasutada liiklusrahustusmeetmeid (fraktuurne teekattematerjal või künnised vahetult jalakäiguraja ees).

Lumevallitus sõiduteedelt tuleb ette näha vastavalt EVS 843:2003 (rahuldav). Fortuuna tänava lumevallituseks võib vajadusel kasutada esimest sõidurida Annelinna suunal.

Alal tuleb tagada võimalused puuetega inimeste liiklemiseks.

#### 4.4.1.1 Liikluslahendus planeeringu elluviimisel lähiaastatel

(vt kaart nr 7: *Liikluskorraldus lähiperspektiivis ja haljastus*)

##### Fortuuna tänav

Põik ja Pikk tänava vahelisele lõigule nähakse ette kolm sõidurida. Mõlemas suunas üks läbiv sõidurada ja lisaks Annelinna suunas rida vasakpöörteks planeeringualale ja Pärna tänavale. Sõidutee äärekivi asukohta ei ole planeeritud muuta. Nähakse ette võimalikud asukohad jalakäijate ülekäiguraja tähistamiseks ning jalgratta- ja jalgtee ristumiskoha tähistamiseks. Kaaluda võib ka kõigi kolme ülekäigu reguleerimist koordineeritud foorisüsteemiga.

##### Pikk tänav

Arvestades Pikk tänava liiklussagedust (hommikul tipp tunnil kesklinna suunas ca 600 arvestuslikku autot ja vasakpöördel Pikk tänavalt Raatuse tänavale ca 450 arvestuslikku autot) ning perspektiivset tee laiendamise vajadust, on olemasolev sõidutee planeeritud vaid kesklinnasuunalise teena. Teekoridori on laiendatud planeeringuala arvelt.

Tee keskele on planeeritud haljasriba, mida vajadusel saab kasutada ka jalakäijate ülekäiguradade ja ületuskohtade ohutusaarena. Annelinna suunas nähakse ette läbivale liiklusele üks 3,5 m laiune sõidurada ja selle äärde 3 m laiune parkimistasku sõiduteest eraldi tasapinnal.

Vasakpöörded planeeringualale on ette nähtud teiselt läbivalt sõidurealt. Pikk-Raatuse ristmikul on vasakpöördeks ette nähtud eraldi sõidurada.

Jalgrattatee ja kõnnitee paigutamisel on arvestatud kahe sõiduraja rajamise vajadusega Annelinna suunas

Pikk - Fortuuna ning Pikk-Raatuse ristmikul nähakse ette foorjuhtimise rakendamine.

#### **Raatuse tänav**

Narva mnt ja Põik tänava vahelisele lõigule on planeeritud läbilaskevõime suurendamiseks kolm sõidurada - kaks Narva mnt suunas ja üks Põik tn suunas. Samas lõigus on jalgrattatee planeeritud eraldi kõnniteest ning neid lahutab haljasriba.

Ühiselamu ette on planeeritud ohutussaarega ülekäigurada.

#### **Narva maantee**

Narva maantee linna sisenevale suunale nähakse ette kolm sõidurada (kolmas sõidurada vasakpöördeks Fortuuna tänavale. Jalakäijate ülekäik üle Narva maantee autokeskuse juures viiakse üle fooriga reguleeritavale Narva-Fortuuna ristmikule.

### **4.4.1.2 Liikluslahendus kaugemas perspektiivis**

(vt kaart nr 8: *Liikluskorraldus kaugperspektiivis*)

#### **Fortuuna tänav**

Fortuuna tänavat laiendatakse Emajõe poole, et tagada kaks läbivat rada Annelinna suunas. Variandiks on ülekäiguraja kaotamine Fortuuna 30 juures. Sel juhul pole vajalik tänavat laiendada

Nähakse ette fooride paigaldamine Fortuuna - Pikk ristmikule.

#### **Pikk tänav**

Mõlemas suunas nähakse ette kaks sõidurada. Haljasriba on juba eelnevalt paigutatud selliselt, et selle asukohta muuta ei ole vaja. Sõiduteeäärne parkimine likvideeritakse. Vasakpööre planeeringualale Fortuuna tänava poolsel juurdepääsul toimub läbivalt teiselt sõidurealt, Raatuse tänava pool eraldi sõidurealt.

Pikk-Raatuse ristmikul nähakse Pikk tänavale ette täiendav parempöörderida

### **Raatuse tänav**

Raatuse tänava Pikk ja Põik täna vahelisele lõigule nähakse ette kaks sõidurida (laiendus ainult Kivi tänava poole). Raatuse tänav lõigus Põik-Narva maantee muudetakse ühesuunaliseks. Vastassuunaline liiklus hakkab kulgema mööda uut „Võidu silla pikendust“ .

Raatuse-Põik tänava ristmikul asetsevale kergliiklustee ületuskohale nähakse ette fooride paigaldamine.

### **Narva maantee**

Narva maantee linna sisenevale suunale nähakse ette neli sõidurada (kaks sõidurada vasakpöördeks Fortuuna tänavale). Emajõe poolne äärekivi asend ei muutu ja täiendav sõidurada rajatakse ohutussaare arvelt.

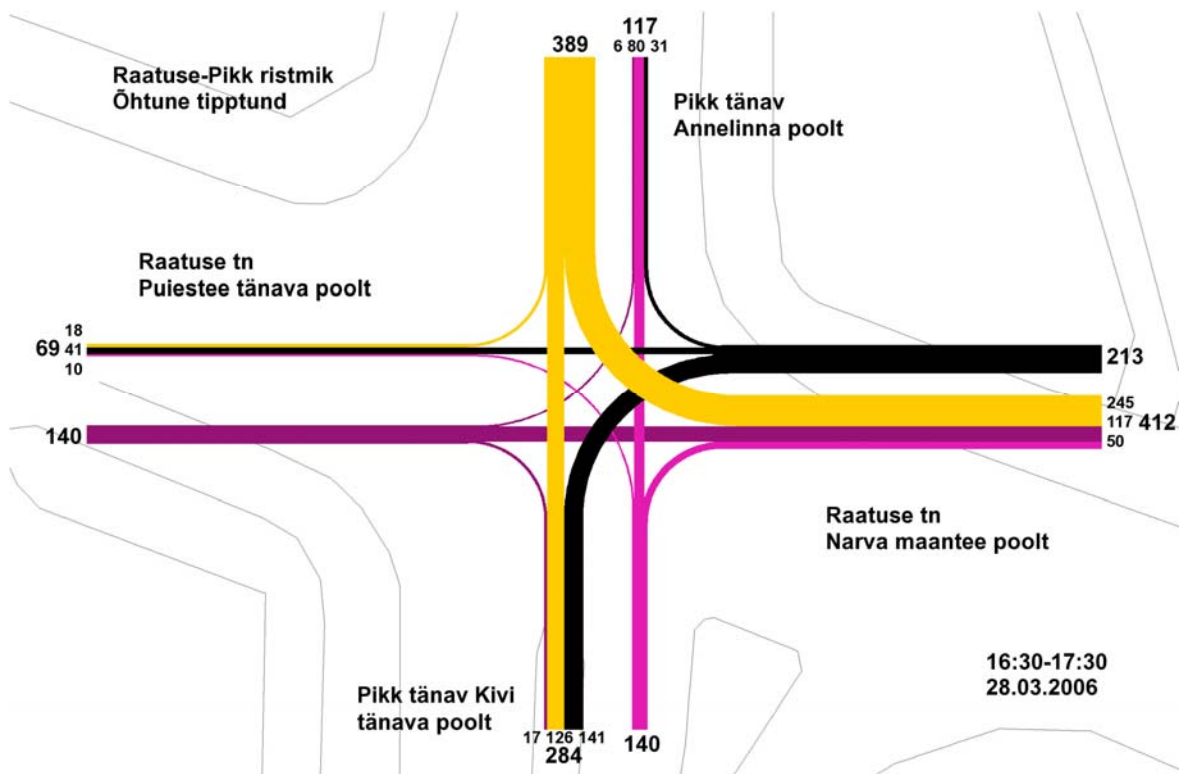
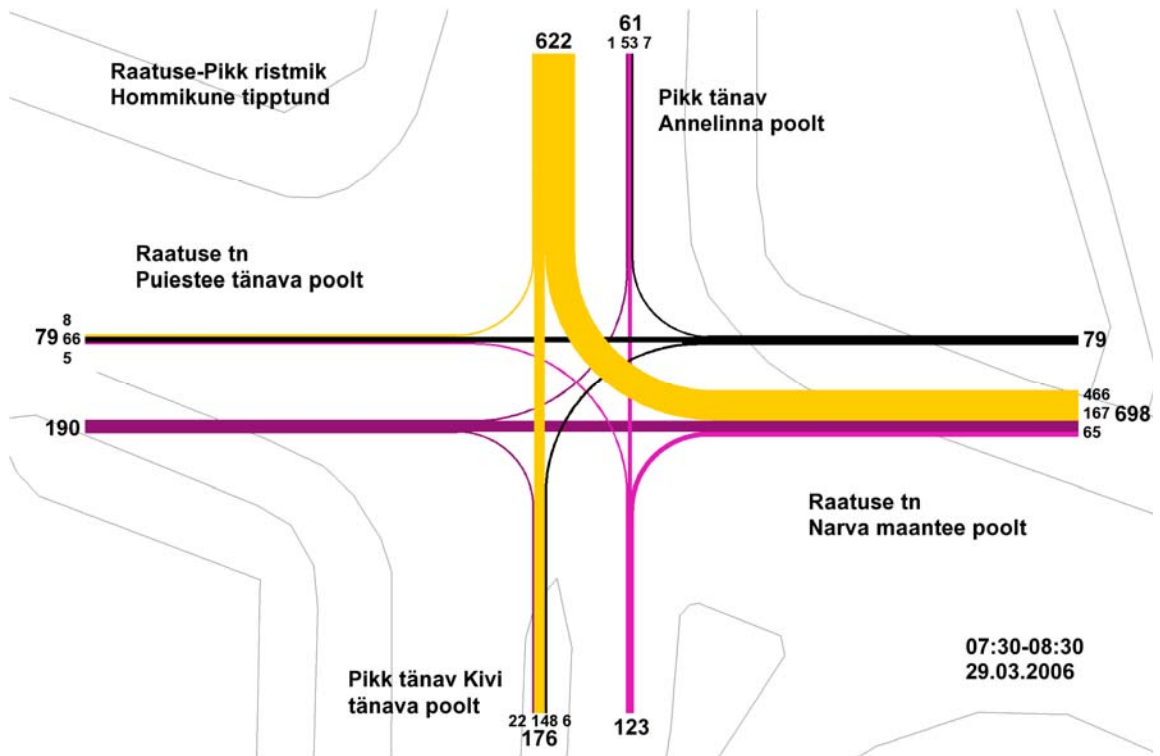
### **Võidu silla ühendus Raatuse-Põik ristmikuga**

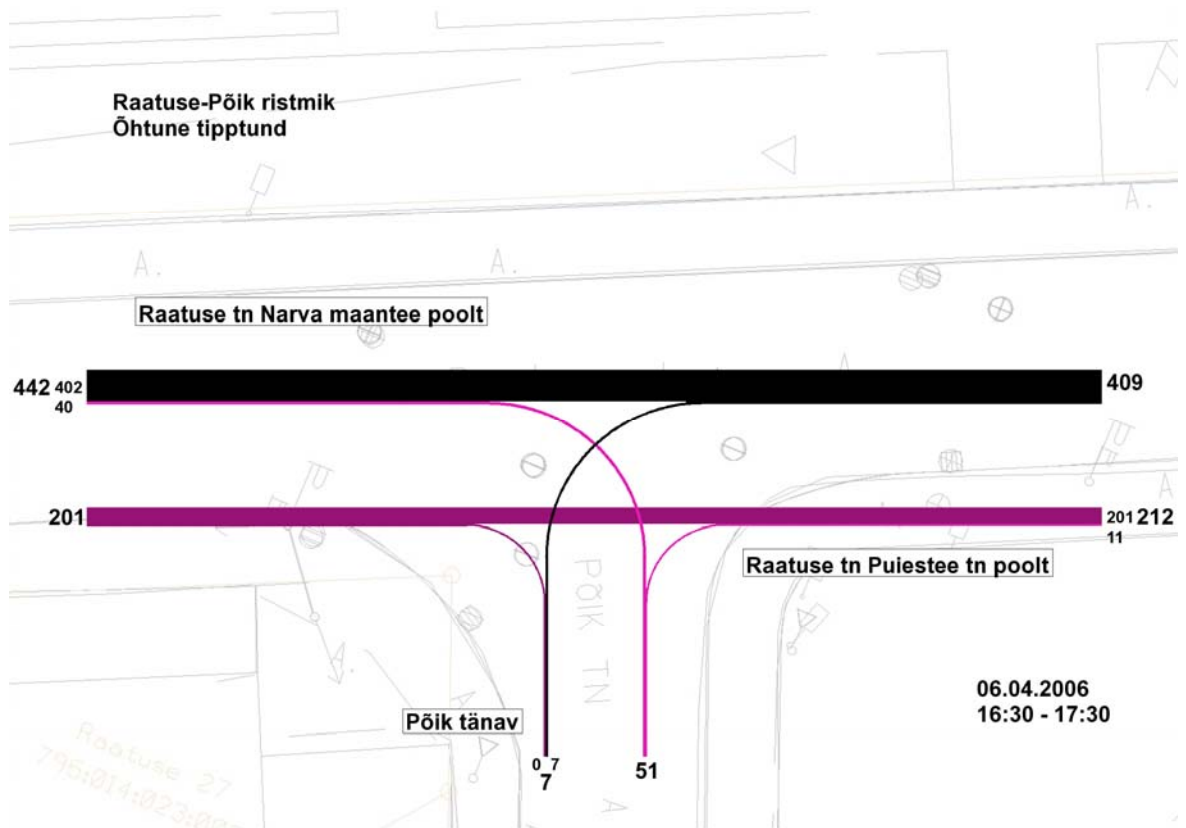
Selleks, et tagada läbilaskevõime Narva-Fortuuna ristmikul, pole võimalik perspektiivsel ühendusteel lubada Võidu silla suunalist liiklust, kuna vastavate vasakpöörderadade väljaehitamiseks pole ruumi. Selleks puudub ka vajadus, kuna Raatuse tänaval jätkub Narva mnt ja Raatuse tn ristmikul läbilaskvuse tagamiseks piisavalt sõiduradasid. Sõidusuunas paremale nähakse ette jalgrattatee ja vasakule parkimistaskud sõiduteest eraldi tasapinnal.

#### 4.4.2 Liiklusloenduste tulemused



Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering  
Töö nr 07-06





#### 4.4.3 Parkimiskorralduse põhimõtted

Parkimise lahendamisel on lähtutud parkimismormatiivist (EVS 843:2003) ning Tartu linnavalitsuse kaalutusotsusest, mille kohaselt tuleb korterite planeerimisel planeerida vähemalt 1 parkimiskoht korteri kohta.

Parkimine on kvartalis lahendatud nii maapealsena, hoonealusena kui maa-alusena, säästes seeläbi avalikku üldkasutatavat linnaruumi.

Parklate rajamisel tuleb tagada kaitse tulvavete eest. Vastavad tehnilised ja arhitektuursed probleemid lahendatakse planeeringujärgselt asjakohaste projektidega.

Parkimisalade piiritlemisel ei ole lubatud tõkkepuude kasutamine.

Pos 3 ja Pos 4 maa-aluseid parklaid on võimalik vajadusel ühendada (vt kaart nr 9: *Maa-alune parkimine*).

Parkimislahendus on kajastatud graafiliselt liiklus- ja parkimiskaartidel (vt kaart nr 7 ja 9) ning tabelina *Põhikaartil* (vt kaart nr. 4).

#### 4.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal säilitatakse väärtuslikum kõrghaljastus, viiakse läbi hooldus- ning kujundusraie ning likvideeritakse hoonemahtude alla jääv ja väheväärtuslik haljastus. Väärtusena tuleb käsitleda metsistunud viljapuid, mille hindamine tuleb läbi viia haljastusprojekti mahus. Haljastusprojekt on eelduseks planeeringuala ehitusprojektdele.

Pikk tänavale ja Raatuse tänava äärde on planeeritud täiendav kõrghaljastus. Soovitavalt kasutada linnahaljastuses levinud liike nagu suurelehine pärn, harilik pooppuu, arukask jms. Kvartalisiseselt grupeeritakse haljastus nn saartena, kus maapinna osaline täitmine või süvendamine säästab võimalikult palju olemasolevat rohelist keskkonda. Samas nähakse ette võimalusi aktiivseks puhkamiseks, sportimiseks, mänguväljakute rajamiseks ning ala läbimiseks nii jalgsi kui jalgrattaga. Eri otstarvetega kõrgendikud ühendatakse kõrgema teetammi või laudtee, puitsildadega.

Planeeringujärgselt tuleb koostada terviklik kujundusprojekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava valgustuse, väikevormide, laste mänguväljakute, teekatete, linnamööbli ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus.

Pikk tänavaga paralleelselt kulgeva, eelmainitud tänavapinnast allapoole lastud sisetänavade sadevesi kanaliseeritakse kruntidel ühiselt. Samu põhimõtteid kasutatakse Fortuuna tänavaga paralleelselt kulgeva sisetänavade sadevee lahendamisel.

Piirete kasutamine on lubatud detailplaneeringu alal vaid Fortuuna tänaväärsetel kruntidel ja säilitatakse ka Põik 10 tänaväärne juba olemasolev teatava muinsusväärtusega kiviaed. Ülejäänud kvartali ala tuleb käsitleda avalikkuse poolt kasutatava linnaruumina. Fortuuna tänaväärsete kruntide hoove võib piirata 1,2 meetri kõrguse aiaga, mille läbipaistvusaste on vähemalt 80%. Aiad tuleb dubleerida maksimaalselt 1,5 m kõrguste hekkidega. (vt kaart nr 4: *Põhikaart* ja kaart nr 7: *Liikluskorraldus lähiperspektiivis ja haljastus*). Ka katusterasside jaotamiseks tuleb kasutada maksimaalselt 1,5 meetri kõrgust hekki ja kuni 1 meetri kõrgust betoonmüüri.

Katusterassidele ja Põik ning Raatuse tänavate nurgal olevale platsile on ette nähtud hooajaline konteinerhaljastus.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal hoonetesiseselt (vt kaart nr 10: *Jäätmekogumise skeem*). Jäätmekäitlusruumide täpsed asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Ala vertikaalplaneerimine on toodud skemaatiliselt kaardil nr 6: *Vertikaalplaneerimise skeem*. Täpsem maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

## 4.6 EHTISTEVAHELISED KUJAD

Planeeritavate hoonemahtude vaheliste kujade planeerimisel ja hoonete minimaalse tulepüsivusklassi määramisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Põhikaartil (vt kaart nr. 4) on planeeringuala hoonestus seotud mõõtkettidega krundipiiride ning naaberhoonetega. Tulepüsivusklassidena on planeeritavatel hoonetel määratud TP1-2 ning olemasolevatel hoonetel ka TP3.

## 4.7 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on ära toodud kaartil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* (vt kaart nr 5).

### 4.7.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Lähtuvalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistest nr. INF/638 on planeeringuala kruntide veega varustamiseks planeeritud uus veetorustik Fortuuna ja Põik tänavatele.

Vanad, tööst välja jäävad torustikud ja kaevud likvideeritakse. Veetorustik on planeeritud teede- ja tänavate alla ning igale krundile rajatakse tänavatorustikust ühendustorustik. Ühe veeühenduse kaudu tuleb lahendada kõigi kinnistul asuvate/rajatavate hoonete veevarustus. Pikk tn. äärde planeeritud kruntidele rajatakse olemasolevast De 225 veetorustikust uued väljavõtted. Planeeringuala eeldatav veetarbimine on 350 m<sup>3</sup>/d.



Planeeringuala reovee eesvooluks on Pikk tn. kanalisatsioonitorustik De 560. Uus reoveekanaliseerimine on planeeritud Fortuuna ja Põik tänavale, torustike läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti koosseisus. Vanad, tööst välja jäävad torustikud ja kaevud likvideeritakse. Reoveekanaliseerimine on planeeritud teede- ja tänavate alla ning igale krundile rajatakse tänavatorustikust ühendustorustik. Pikk tn. äärde planeeritud kruntidele rajatakse olemasolevast De 560 reoveekanaliseerimistorustiku hoolduskaevudest uued väljavõtted või kasutatakse olemasolevaid toruühendusi.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on Pikk tn. De 936 sademeveekanaliseerimistorustik. Uus sademeveekanaliseerimine on planeeritud Fortuuna ja Põik tänavale, torustike läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti koosseisus, lähtudes Tartu linna sademeveeskeemist. Sademeveekanaliseerimistorustik on planeeritud teede- ja tänavate alla. Planeeritud kruntidele rajatakse tänavatorustikust ühendustorustik. Pikk tn. äärde planeeritud kruntidele, rajatakse olemasolevatest sademeveekanaliseerimistorustiku hoolduskaevudest uued väljavõtted.

Kinnistutelt ei tohi sademeveekanaliseerimise juhtida Vabariigi valitsuse määruse „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ tähenduses reostunud sademevett. Juhul, kui kinnistutelt tulev sademevesi sisaldab saasteaineid üle piirväärtuse, tuleb kinnistutele projekteerida ja paigaldada eelpuhastid (nt. õli- ja liivapüüdurid). 10 ja enamakohaliste parklatega kinnistutele paigaldada sademeveetorustikule õlipüüdur.

Sademevee kogumine tänavatelt on kavandatud teekatet piiravate äärekivide abil, vee ärajuhtimiseks paigaldatakse restkaevud. Tänavatel asuvad ning ühisvoolse kanalisatsiooniga ühendatud restkaevud ümberühendada sademeveekanaliseerimistorustikku või asendada uute restkaevudega. Vanad, tööst välja jäävad torustikud ja kaevud likvideerida.

Planeeringuala üleujutuste vältimiseks on vajalik maapinna täitmine. Maapinna täitmine tuleb teha koos piirkonna kuivendussüsteemi rajamisega, et vältida madalamale jäävate hoonestatud kruntide soostumist. Planeeringuala väljaarendamiseks tuleb koostada kogu planeeringuala detailne vertikaalplaneerimise lahendus.

Tänavate teekattealuse kuivendamiseks rajada drenaažitorustik, mis juhtida sademeveetorustikku. Drenaaži kavandamisel kontrollida olemasolevate hoonete vundamente. Vajadusel näha ette meetmed olemasolevate hoonete vundamentide toetamiseks või tagada, et teekatte aluse kuivendamisel ei alandataks veetaseme olemasolevate hoonete vundamentide alusest madalamale.

Planeeritud torustike asukoht täpsustatakse projekteerimisel. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad planeeritud kruntide piiril.

Planeeringuala maapinna ja torustike edasisel kavandamisel tuleb arvestada asjaoluga, et Pikk tn. kollektorid töötavad perioodiliselt (Emajõe kõrge veetaseme ja suurte valingvihmade ajal) uputatult. Vastavalt Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003, on lahkvoelse kanalisatsiooni korral paisutustasemeks lähima kontrollkaevu kaane pind. Torustike projekteerimisel tuleb kinnistukanalisatsioonile vajadusel ette näha tagasivooluklapid.

Kinnistukanalisatsioonis kasutada allpool paisutustaset asuvatel veeneeludel, uputuse vältimiseks tagasivooluklappe. Maa-aluste parklate drenaaživee ja allpool paisutustaset asuvate veeneelude vee ärajuhtimiseks kasutada kanalisatsioonikollektorite ületäitumise või üleujutuse ajal pumpamist. Projekteeritavad lahendused peavad vältima üleujutuse planeeritud kinnistutel.

Olemasolevad puurkaevud tuleb tamponeerida nõuetekohaselt vastavalt Keskkonnaministri 30. jaanuari 1997. a. määrusele nr. 8 „Põhjavee uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine”.

#### 4.7.2 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimine on läbi viidud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 93/06.

Planeeringuala soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tartu linna keskküttesüsteemiga, mille soojuskandjaks on ülekuumendatud vesi. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojusvõrgu ühenduskohana on ette nähtud ühendust Pikk ja Fortuuna tänavate soojatorustiku sobivatelt lõikudelt.

Soojuskandja parameetritena arvestada:

- arvutuslik temperatuurigraafik 110/55°C
- $T_1 \text{ min}=65^\circ\text{C}$  (võtta aluseks sooja vee arvutamisel)
- maksimaalne rõhk soojusvõrgus 16 bar (katsetuste ajal)
- rõhkude vahe kõikumise piirid primaarpoole sisendil 4,5-0,8 bar

Torustik projekteerida eelisoleeritud maa-aluse seotud torusüsteemina vastavalt:

- eelisoleeritud torude standard EVS-EN 253
- eelisoleeritud liitmike standard EVS-EN 448
- eelisoleeritud ventiilide standard EVS-EN 488
- eelisoleeritud liidete standard EVS-EN 489

Torustik projekteerida rõhuklassiga PN 16 ja sisseehitatud signaal-süsteemiga. Torustiku liited projekteerida polüetüleen hülsi ja termokahanevate lintidega või keevisrõngastega paigaldatav jätkuhüls, isoleerida vahtpolüuretaaniga (PUR). Kaevik tuleb varustada drenaažisüsteemiga. Soovitav on eelsoojendusega paigaldusviis.

Hoonete soojavarustuse tööprojektid ja hilisemad ehituse käigus tehtud projektide muudatused tuleb kooskõlastada AS Tartu Keskkatlamajas. Soojusvõrgu ehitamine peab toimuma AS Tartu Keskkatlamaja esindaja tehnilise järelevalve all. Soojussõlme käikulaskmiseks tuleb eelnevalt kooskõlastada sõlmeseadmete dokumentatsioon, koostada soojussõlme pass vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt kehtestatud reglemendile ning kutsuda kohale AS Tartu Keskkatlamaja esindaja.

Võrguettevõtja ja liituja soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse kokkuleppeliselt ning selle kohta vormistatakse piiritlusakt.

### 4.7.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Eesti Energia jaotusvõrgu Tartu piirkonna väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 87358.

Alale on ette nähtud 10/0,4 Kv seksioneeritud komplektalajaam (vt kaart nr 5: *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud*, Pos 5). Alajaama teenindamiseks saab kasutada juurdepääsuteed Pos 4 ja Pos 5 kruntidele ning haljasalale. Alajaama toide on planeeritud sisselõikena „Pikk-Pärmivabriku“ 10 kV kaablisse.

Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks tuleb hoonete koridoridesse (eeldusel, et sinna on võimalik juurde pääseda) või hoonete välisseintesse (ära peidetuna) ette näha 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Transiitkapp planeerida üks kapp vähemalt kahe või enama krundi tarbeks. Suuremate objektide korral on lubatud objekti kohta üks transiitkapp koos liitumiskilbiga (Pos 2-7).

Kõik 0,4 kV transiitkapid on planeeritud ringtoitele uue komplektalajaama 0,4 kV jaotusseadme erinevatest sektsioonidest kaabelliinidega.

Madalpingekaabli koridorid on ette nähtud 10 kV ja 0,4 kV kaablitele.

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel. Samuti määratakse tänavavalgustuspostide asukohad eraldi projektiga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt VV 31.07.2002. a. määrusega nr. 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord“.

#### 4.7.4 Sidevarustus

Planeeritaval alal on sidevarustuse võrguvaldajaks Elion Ettevõtted AS, kelle poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr. 4736083.

Sideühendus on loodud Raatuse RSS Raatuse tn 84 a. Objekti haardeulatus on üle 50m.

Sideteenuste tarbimiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani ning hoonetesisesed võrgulahendused.

Kaablikanalisisatsioon on ette nähtud kõnniteede alla kaablikanalisisatsioonis või kaablina alates Raatuse RSS krossist kaablikappidesse. Kaablikappide asukohad määrata projekteerimise käigus hoonetesiseselt või peidetuna hoonete välisseintesse.

Hoonetesse projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapid. Hoonete sisesidevõrk projekteerida ja ehitada välja tellija vahenditest, kasutades CAT5 sidekaableid ja koaksiaalkaableid. Sidekaablid siduda eelnimetatud ühenduskohaga. Igale korterile, töö- ja teenindusruumile näha ette ühendus: individuaalne andmesidekaabel (CAT5/ CAT6) ja koaksiaalkaabel hoone andmesidejaotlast.

Olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada Tellija kuludega vastavalt Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse sätetest ja Ehitusseaduse §14.

Liinirajatiste omandisuhte piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritluspunktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata. Projekt kooskõlastada Televõrkude Lõuna Kaabliosakonnaga Tartus.

Elioni liinirajatisega ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Elioni poolt väljastatud tööloa alusel.

Tööde teostamine Elion ettevõtte AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

#### 4.7.5 Gaasivarustus

Planeeringuga nähakse ette Fortuuna tänava gaasitorustiku ümberpaigutamine seoses vee-, sadevee-, kanalisatsiooni- ja kütetorustike planeerimisega sama tänava alla.

Fortuuna tänaval paikneva B-kategooria gaasitoru teisaldamine on võimalik selleks koostatud tööprojekti alusel. Lähteülesande selleks väljastab AS EG Võrguteenus Tartus. Ümberpaigalduse projekteerimise ja teostamise kulud jäävad tellija kanda, ümberpaigaldatav torustik jääb AS Eesti Gaas omandiks.

#### 4.7.6 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrgu liik		Tähis kaardil	Planeeringuga kavandatud maht (m)
Elektrikaablid	10 kV	KP0	50
	0,4 kV	MP0	860
Sidekaabel		S0	868
Veetorustik		V0	765

Sademevee kanalisatsioonitorustik	SK0	794
Reovee kanalisatsioonitorustik	K0	672
Soojatorustik	T0	626
Gaasitorustik	G0	185

#### 4.8 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS ON VAJADUS LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskkonnamõtjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee drenaažtorustikku.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse. Jäätmekäitlus on lahendatud hoonetesisel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügiruumide asukohad nähakse ette vastavalt hoone ehitusprojektile.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud kinnistule õlipüüduuri rajamine. Õlipüüduuri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks.

#### 4.9 EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Planeeritud kruntide ehitusõigus on näidatud põhikaardil esitatud tabelis (vt kaart nr 4).

Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga juba eskiisstaadiumis.

Planeeringuala hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Välisviimistluses on lubatud kvaliteetsed esinduslikud materjalid, keelatud on kasutada immiteerivaid materjale.

Iga hoone peab moodustama visuaalselt eraldiseisva arhitektuurse mahu.

*Vaadete* kaardil (vt kaart nr 13) on esitatud viis mahulist illustratsiooni. Vaated ei viita projekteeritavatele hoonetele, ehituses kasutatavatele materjalidele, arhitektuursetele elementidele ega värvitoonidele, vaid illustreerivad planeeritavat miljööd ja ehitusmahtusid.

#### 4.10 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuala servituudid on jagatud juurdepääsu-, liini- ning üleehitamise servituutideks. Servituudid, teenivad ja valitsevad kinnisasjad/ isikud on toodud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* Servituutide seadmise tabelis (vt kaart nr 5).

#### 4.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse ette järgnevad meetmed:

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus. (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.);
- Tagada avalike alade piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Soodustada naabrivalvet;
- Projekteerimisel vältida varjukohtade tekkimist;
- Selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine;
- Süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Tagada kinnistu piisav valgustatus.

## 5 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringulahenduse realiseerimise eelduseks on *Liikluskorraldus lähiperspektiivis* väljaehitamine (vt kaart nr 7). Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on Pos 22 krundi ning sellele juurdepääsude munitsipaalomandisse üleandmine.

Uute teede väljaehitamine toimub (linna maal) eelarveliste vahendite olemasolu korral, ehituse aeg määratakse Tartu linna arengukavaga. Juhul kui arendaja soovib hoonestamisega alustada varem kui arengukavas märgitud tähtaeg, võimaldab Tartu Linnavalitsus arendajal planeeritavate kruntide teenindamiseks vajalikus mahus välja ehitada juurdepääsutee, tehnovõrgud ning välisvalgustuse oma (st arendaja) vahenditest. Pikk tn. äärsetele kruntidele ehitusloa saamiseks on eelnevalt vajalik moodustada tänava laiendamise jaoks mõeldud transpordimaa krundid. Enne Pika tn (lõik Fortuuna ja Raatuse tänavate vahel) väljaehitamist tuleb moodustatud transpordimaa krundid võõrandada linnale.

Planeering realiseeritakse krundikaupa. Pos 9-16 realiseerimise eelduseks on ühise teekoridori, parkimisala ning sademevee ärajuhtimissüsteemi väljaehitamine.

Krundi arenduse, sh ehitusloa väljastamise eelduseks on tehnouhenduste olemasolu krundi piiril ning krundisiseste tehnolahendusprojektide koostamine ja kooskõlastamine tehnovõrkude haldajate ning omavalitsusega.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri - haljastuse, krundile juurdepääsud ning tehnovõrgud krundi piires realiseerib igakordne krundi omanik.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tertu linnaarhitektiga ning arendajat esindava arhitektuuribürooga.

Kvartalisese avaliku haljasala krundi (vt kaart nr 4: *Põhijoonis* Pos 22) moodustamiseks vajalik maa müüakse Tartu Linnale üldmaa maksustamishinna eest. Enne hoonetele ehitusloa andmist peab olema moodustatud haljasala krunt.



Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

## B - Koostöö ning kooskõlastused

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
1	Tartu Linnavalitsuse Linnamajanduse osakond				
2	Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja ehituse osakond				
3	Lõuna-Eesti Päästkeskus	12.12.2007	Juhtivinspektor Peeter Kaitša	Seletuskiri ptk. B- „Koostöö ning kooskõlastused”	
4	Maa-amet	28.12.2007	Peadirektori asetäitja Raivo Vallner	Seletuskiri ptk. B- „Koostöö ning kooskõlastused”	

Tabel 2: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	Eesti Energia AS	13.12.2007	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
2	Elion Ettevõtted AS	14.12.2007	Sideliiniinsener Valdur Lints	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
3	Tartu Veevärk AS	11.01.2008	Arendusjuht Peeter Pindma	
4	Eesti Gaas AS	18.01.2008	Arengu peaspetsialist Ahti Suimets	
5	Tartu Keskkatlamaja AS	21.01.2008	Arendus- ja haldusinsener Ülar Roose	
6	Elpec AS	22.01.2008	Piirkonna juht Ulvi Männama	

Tabel 3: Koostöö koondtabel

# Koostöö ning kooskõlastused

## C - Kaardid

Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Kaart 3: Linnaehituslikud seosed, M 1:2500

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Maakasutus, kitsendused ja tehovõrgud, M 1:500

Kaart 6: Vertikaalplaneerimise skeem, M 1:1000

Kaart 7: Liikluskorraldus lähiperspektiivis ja haljastus, M 1:1000

Kaart 8: Liikluskorraldus kaugperspektiivis, M 1:1000

Kaart 9: Maa-alune parkimine, M 1:1000

Kaart 10: Jäätmete kogumise skeem, M 1:1000

Kaart 11: Skeemid, M 1:2500

Kaart 12: Lõiked, M 1:500

Kaart 13: Vaated