

Eesti Veeprojekt OÜ  
Pikk 12, 51009 Tartu  
veeprojekt@veeprojekt.ee  
Reg. nr. 10913769  
Tel 7 409 361  
Faks 7 409 367

EK109137690001	17.03.2003
EP109137690001	17.03.2003
MP0068-00	29.06.2004
531MA MM002211 EEG000015	09.09.2004
ISO 9001:2001	29.06.2004

TARTU LINN

# NARVA MNT 104 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

1. KÖIDE - PLANEERING

Juhataja:

**Toomas Kooskora**

Projektijuht:

**Rutt Sööt**

Diplomi nr. LD 000193

Maastikuarhitekt-planeerija:

**Pille Zimmer**

Diplomi nr. BD 003252

Töö nr:

**32-06**

Planeeringu algatamisest

huvitatud isik:

**EEL Kiriku Tartu**

**Peetri Kogudus**

Esindaja: Üllar Zeigo

E-kiri: [yllar.zeigo@eelk.ee](mailto:yllar.zeigo@eelk.ee)

Tel: 533 31858

TARTU 2008 a

# SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI</b>	<b>4</b>
<b>1 Sissejuhatus</b>	<b>4</b>
<b>2 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</b>	<b>6</b>
<b>3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus</b>	<b>6</b>
3.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	6
3.2 Kirjavahetus	7
<b>4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek</b>	<b>8</b>
4.1 Geodeetiline alusplaan	8
4.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	8
4.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	9
4.4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	11
4.5 Krundi ehitusõigus	12
4.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine	12
4.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
4.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
4.9 Ehitistevahelised kujad	14
4.10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	14
4.10.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon	14
4.10.2 Soojavarustus	15
4.10.3 Gaasivarustus	16
4.10.4 Sidevarustus	17
4.10.5 Elektrivarustus ning välisvalgustus	17
4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	18
4.12 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-ala ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	18
4.13 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	18

4.14	Servituutide vajaduse määramine	19
4.15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
4.16	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	20
4.17	Planeeringu elluviimise võimalused	20
4.18	Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel	21
<b>B - KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED</b>		<b>23</b>

## C - KAARDID

*Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000*

*Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500*

*Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000*

*Kaart 4: Põhikaart, M 1:500*

*Kaart 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500*

*Kaart 6: Tehnovõrkude planeering, M 1:500*

*Kaart 7: Illustreerivad vaated*

# A - SELETUSKIRI

## 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

Pille Zimmer (Eesti Veeprojekt OÜ);

Rutt Sööt (Eesti Veeprojekt OÜ)

Birgit Viotti (Eesti Veeprojekt OÜ)

Üllar Zeigo (OÜ Kiriku Varahaldus, tellija esindaja);



Skeem 1: Narva mnt 104 krundi asend Tartu linnas

**Otseselt huvitatud isiku andmed:**

Tellijä: OÜ Kiriku Varahaldus / Üllar Zeigo

Address: Riia mnt 27, Tartu

E-post: yllar.zeigo@eek.ee

Tel: 5333 1858

**Planeeringu koostaja andmed:**

Eesti Veeprojekt OÜ

Address: Pikk 12, 51009 Tartu

Reg. Nr:10913769

Tel. 7 409361

Faks. 7 409367

Maastikuarhitekt-planeerija: Pille Zimmer (pille@veeprojekt.ee)

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu otsus 29. juuni 2006.a. nr 97 detailplaneeringu algatamise kohta Narva mnt 104 krundil ja lähialal. Tartu Linnavolikogu otsuse lisana on kinnitatud Narva mnt 104 krundi kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr LÜ-058-2006).

Detailplaneeringu eesmärgiks on lähtuvalt Tartu Linnavolikogu otsusega kinnitatud lähteülesandest jagada Narva mnt 104 krunt kaheks ja määrata ehitusõigus olemasoleva tootmishoone ümberehitamiseks korterelamuks.

Planeeritava ala pindala: ca 8500 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

- **Narva mnt 104** - omanik: EELK Tartu Peetri Kogudus; pindala: 7332 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; kinnistu: nr 2310.
- Krundiga piirnev Peetri tänava maa-ala.

## 3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

### 3.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA MUUD DOKUMENDID

- 3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- 3.2 Tartu Linnavolikogu 28. september 2006. a määrusega nr 40 kehtestatud "Tartu linna ehitusmäärus".
- 3.3 Artes Terrae poolt 2007. a augustis koostatud „Muinsuskaitse eritingimused - Peetri 33, Tartu”

- 3.4 Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

## 3.2 KIRJAVAHETUS

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

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

## 4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 4.1 GEODEETILINE ALUSPLAAN

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Eesti Veeprojekt (litsents 531 MA, MM002211; RETTER EEG000015) poolt 2006 aasta augustis mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr GA06060.

Geodeetilist alusplaani on aktualiseeritud OÜ Eesti Geoweb (litsents MA626, EEG000103) poolt 2008 aasta jaanuaris, töö nr GA08003.

### 4.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala hõlmab Tartu linnas asuva Narva mnt 104 krundi ning sellega külgneva Peetri tänava maa-ala (vt kaarti nr 1). Planeeringuala suuruseks on ca 8500 m<sup>2</sup> ning Narva mnt 104 krundi pindala sellest on 7332 m<sup>2</sup>.

Narva mnt 104 krundi maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutusele kitsendusi.



Foto 1 ja 2: Vaade krundile idast ja tootmishoonele lõunast (foto autor P. Zimmer)

Ehitusregistri andmebaasi on kantud kolm krundil asuvat hoonet: kirik (1033 m<sup>2</sup>), tootmishoone (914 m<sup>2</sup>) ja laohoone (333 m<sup>2</sup>).



Planeeringualal asub muinsuskaitsealune Peetri kirik (reg nr 7080), mille kaitsevööndi ulatus on 50 m (kaitsevööndist tulenevad kitsendused on määratletud muinsuskaitseadusega). Kirik asub krundi keskosast ida suunas ning kaitsevöönd ulatub krundi piiridest väljapoole. Kiriku kaitsevööndi ulatus on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

Peetri kirik on neogooti stiilis telliskivihoone, mille põhiplaan läheneb ruudu kujule. Idaküljel on kitsas polügonaalne apsiid, millega külgnevad käärkambrid. Läänes on tugev 4-kandiline torn sellega liituvate trepikodade jm abiruumidega. Väliskujundust ilmestavad nurgatornikesed ning pikiseinte dekoratiivsed tugipiilarid (arhitektuurimälestise kirjeldus on esitatud Kultuurimälestiste Riikliku Registri põhjal).

Planeeringualale jääb kunagine keraamikatootmishoone, mis on ehitatud algselt leerimaja-koolihoonena (1910. a). Sõja ajal hoone osaliselt hävis ja peale sõda ehitati see ümber tööstushooneks. Lisaks ehitati juurdeehitus, kus paiknes keraamikatehhi põletusahi. Hoonele ehitati peale kolmas korrus. Planeeringualale jäävatel hoonetel puudub otsene ansambiline side. Peetri tänava poolset küljel on kunagine tootmishoone tänavalõigu kesksemaid ehitisi, tõustes esile nii oma mahtude kui arhitektuuriga. Hoone pälvib tähelepanu just tervikuna nii algse ehituse kui ka hiljem lisatud juurde- ja ümberehitusega - 1940. aastate mõõduka „stalinismi” näitena.

Planeeringuala haljastuses domineerivad kõrgekasvulised puud (nt tammed, vahtrad, kased, pärnad jmt). Valdavalt jätab kõrghaljastus kaootilise mulje. Regulaarsem on haljastus planeeringuala lõunaosas, kus Puiestee tänavaga külgnevat krundi serva ning tänavalt kirikuni viivat teerada ääristavad elupuud. Väheväärtuslike, liialt tihedalt kasvavate või haigestunud puude osas tuleb ette näha raied.

Krundi ümbritsev piire on tänavapoolsetes külgedes metall-sepisaed telliskivist postidega või puitaed. Krundisisese piirdena on kasutatud kõrget puidust planku.

### **4.3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED**

Planeeringualasse jääv Peetri tänav on kahe-suunalise liiklusega. Peetri tänava maa üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 13 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,3 m ning 3,2 m ja sõidutee laius ca 7,5 m.

Planeeringualaga külgnev Narva mnt on kahe-suunalise liiklusega ning kolme sõidureaga. Tänavaruumi üldlaius on ca 33,2 m, sellest sõidutee osa on ca 12,5 m ning haljasribadega eraldatud kõnniteede laiused ca 2 m ja 3 m.

Puiestee tänav on samuti kahe-suunaline ning planeeringualaga külgneval lõigul kolme sõidureaga. Puiestee tänava üldlaius on ca 18,1 m, sellest sõidutee osa on ca 8,3 m ning kõnniteede laiused 4 m ja 5,8 m.

Kõik kolm nimetatud tänavat on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel.

Narva mnt-le ning Puiestee tänavale jäävad planeeringualaga vahetult külgnevatele aladele linnaliini ühistranspordi peatuste kohad (vt kaart nr 3).

Jalakäijad kasutavad liikumiseks kõnniteid. Planeeringualale jäävaid jalgteid kasutatakse valdavalt vaid kiriku lahtioleku ajal, muul ajal on krundile juurdepääsu võimaldavad väravad (Narva mnt-lt ja Puiestee tänavalt) lukustatud. Peetri tänavalt on planeeringualale tagatud ka autotranspordiga juurdepääs.

Kontaktvööndisse jäävate kruntide struktuur on küllaltki ühtlane. Hoonestusfront paikneb valdavalt tänavajoonel (kohati ka väikese tagasiastega).



Fotod 3 ja 4: Vaade Peetri tänavale ja Narva mnt suunas (fotode autor P.Zimmer)

Kontaktvööndi põhjapoolsesse ossa jäävad peamiselt suurtel kruntidel paiknevad tootmishooned. Planeeringualast ida suunas asuvad aga eramute krundid, kus krundijaotus kompaktne ning hooned valdavalt kahekordsed. Ülejäänud kontaktvööndi hoonestuse moodustavad 2-4 korruselised korterelamud. Planeeringualaga külgnevad vahetult veel garaažibokside

kompleksid, kus kruntide jaotus järgib garaažibokside paiknemist. Ühiskondlikest hoonetest jäävad planeeringuala lähedusse Kroonuaia kool ja Tallinna Tehnikaülikooli Tartu Kolledž. Läheduses paikneb ka Tartu Ülikooli staadion.

Käesoleva planeeringuga tehakse **ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks.**

Kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala põhjapoolne osa määratud tööstusettevõtete ja ladude maaks, kuid kiriku vahetus läheduses ei ole sobilik tootmistegevust arendada. Seda enam, et kontaktvööndis paiknevad valdavalt elamud, on käesoleva planeeringu kohaselt ette nähtud kunagise tootmishoone ümberehitamine kuni 20 korteriga elamuks, kus on lisaks ruumi ka äripindadele ning koguduse ruumidele.

Planeeritav kirikule jääv krunt ei rahulda koguduse ruumivajadust, seega on funktsionaalselt otstarbekas kasutada selleks olemasolevat hoone mahtu, muutes krundi sihtotstarvet.

Eelnimetatud põhjustel **tehakse ettepanek** üldplaneeringus koostatava detailplaneeringu krundi Pos 2 ala **maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks segahoonestusalaks (S)**. Kiriku krundi (Pos 1) maakasutuse sihtotstarvet jääb endiseks (SÜ - muu ühiskondlike hoonete maa).

#### 4.4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuala kruntimisel tehakse ettepanek järgnevate sihtotstarvetega kruntide moodustamiseks: 1 ühiskondlike hoonete maa krunt ning 1 korruselamu-/äri-/ühiskondlike hoonete maa krunt.

Sihtotstarvet on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "*Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*" alusel.

Planeeringuala kruntideks jaotamisel on lähtutud lähteülesandes sätestatud nõudest, et korterelamu krundi suurus poleks väiksem kui 2100 m<sup>2</sup> (LÜ p 4.3). Samuti põhimõttest, et nii Pos 1 kui Pos 2 territooriumile jääks parkimisala osas vajalik parkimiskohtade arv.

## 4.5 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kruntide ehitusõiguse tabel on esitatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

Endise tootmishoone põhiosasse on planeeringu kohaselt ette nähtud 1. korrusele äriruumid ning 2.-3. korrusele kuni 20 korterit. Olemasoleva juurdeehituse mahus tuleb ehitusprojektiga lahendada koguduse leerisaali ning abiruumide vajadus. Muinsuskaitse eritingimustele põhinedes on planeeringus ette nähtud juurdeehituse katuseräästa kõrgus kuni 1,5 m võrra kõrgemana.

## 4.6 KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Olemasolevate hoonestusalade sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu põhikaardil (vt kaart nr 4), samale kaardile on kantud ka likvideeritavate objektide asukohad. Täiendavaid hoonestusalasid käesoleva planeeringuga ette ei ole nähtud.

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

Planeeringualasse jääv Peetri tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka kõnniteedel. Peetri tänava maa üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 13 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,3 m ning 3,2 m ja sõidutee laius ca 7,5 m.

Planeeringualaga külgnev Narva mnt on kahe-suunalise liiklusega ning kolme sõidureaga. Tänavaruumi üldlaius on ca 33,2 m, sellest sõidutee osa on ca 12,5 m ning haljasribadega eraldatud kõnniteede laiused ca 2 m ja 3 m.

Puiestee tänav on samuti kahe-suunaline ning planeeringualaga külgneval lõigul kolme sõidureaga. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Puiestee tänava üldlaius on ca 18,1 m, sellest sõidutee osa on ca 8,3 m ning kõnniteede laiused 4 m ja 5,8 m.

Narva mnt-le ning Puiestee tänaval asuvad planeeringualaga vahetult külgnevatel aladel linnaliini ühistranspordi peatuste kohad.

Sõiduteede osas muutusi ei planeerita (sõidurajad ja sõiduteede laiused ei muutu). Jalakäijate liikumissuunad jäävad kõnniteede osas endiseks, kõnniteede laiused samuti. Vastavalt „Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeemile“ (2006) ei mõjuta jalgrattateede väljaehitamine

planeeringualaga külgneval Peetri tänava lõigul liikluskorraldust ning tänavaelementide paiknemist.

Jalakäijate juurdepääs Pos 1 krundile on Narva mnt ja Puiestee tänavalt. Peetri tänavalt on jalakäijate ja sõidukite juurdepääs nii Pos 1 ja Pos 2 kruntidele kui ka Peetri tänavale planeeritud parklasse.

Peetri tänava alalt on sõidukite juurdepääs krundile nii parem- kui vasakpöördega. Juurdepääsu asukohad ja lubatavad pöörded tänavalt on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4). Planeeritud sõidukite juurdepääsu kohal alandada äärekivi. Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta.

Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud parkimismormatiivist (EVS 843:2003) äärelinna kohta: ärimaa 1/80, ühiskondlike hoonete maa 1/100, korterelamul 1 parkimiskoht projekteeritava korteri kohta). Sellest tulenevalt on Pos 1 tarbeks planeeringuga ette nähtud 10 parkimiskohta (hoone brutopind ca 1033 m<sup>2</sup>) ja Pos 2 tarbeks kuni 33 parkimiskohta (ärimaa: suletud brutopind 613 m<sup>2</sup>; ühiskondlike hoonete maa: suletud brutopind 534 m<sup>2</sup>, kuni 20 korterit).

Parkimisala jääb osaliselt mõlema moodustatava krundi (Pos 1, Pos 2) territooriumile. Juurdepääs parklasse on Peetri tänavalt. Parkimiskohtade paigutus on näidatud põhikaardil. Parkimisala katendina kasutada betoonkivi, murukivi, munakivi. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Planeeringuga on ette nähtud täiendava avalikult kasutatava parkla rajamine Peetri tänavale, likvideeritava gaasihoidla kohale (vt kaart nr 4).

Projekteerimisel tuleb tagada ka tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde) ja lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

## 4.8 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala olemasolevas haljastuses domineerivad kõrgekasvulised puud (nt tammed, vahtrad, kased, pärnad jmt). Valdavalt jätab kõrghaljastus kaootilise mulje. Regulaarsem on haljastus planeeringuala lõunaosas, kus Puiestee tänavaga külgnevat krundi serva ning tänavalt kirikuni viivat teerada ääristavad elupuud. Väheväärtuslike, liialt tihedalt kasvavate ja haigestunud puude osas on ette nähtud raied. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

Parkla ja kiriku eraldamiseks on parkla lääne- ja idaserva planeeringuga ette nähtud vabakujulise paigutusega dekoratiivsed põõsad (nt kukerpuu, tuhkpuu, kontpuu vmt) ning okaspuuvormid (nt püramiidjas elupuu vmt). Planeeringu põhikaardil näidatud planeeritava haljastuse asukoht on tinglik ning täpsem asukoht ja liigiline koosseis tuleb määrata haljastusprojektiga. Oluline on jälgida tehnovõrkude kujasid - puittaimede kaugus tehnovõrkudest peab olema vähemalt 2 m.

Kirikupoolse kõvakattega ala rekonstrueerimine haljasalaks on võimalik vaid osaliselt, kuna parkimisnormatiividest tulenevalt pole olulisel määral võimalik vähendada olemasoleva kõvakattega ala osakaalu.

Kruntide välispiirdeid säilivad olemasoleval kujul Puiestee tänava, Narva mnt ja Peetri tänavaga külgnevatel krundi servadel. Täiendavad piirdeaiad on ette nähtud Pos 1 ja Pos 2 eraldamiseks kirikust põhjapoole jääval krundipiiril. Samuti Peetri tänavale planeeritud parkla ning Pos 2 eraldamiseks ning planeeringuala lõuna- ja lääneosa eraldamiseks naaberkinnistutest. Planeeritud piirete asukohad on graafiliselt esitatud põhikaardil (vt kaart nr 4). Uued piirdeid tuleb rajada metallist ning telliskivipostidega (võttes eeskujuks olemasoleva tänavafrendiga külgneva piirde).

Planeeringuala edelaosas paiknevad vundamendid ning trepp on ette nähtud heakorrastada.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

## **4.9 E HITISTEVAHELISED KUJAD**

Planeeringuga ei ole ette nähtud täiendavaid hoonestusalasid ning olemasolevate hoonemahtude laiendamist. Olemasolevate hoonemahtude vaheline vahemaa vastab VV 27.10.2004.a määruses nr 315 toodud nõuetele.

## **4.10 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD**

### **4.10.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon**

Mõlemale hoonestatud krundile on olemasolev veeühendus krundiga piirneval tänaval asuvast veetorustikust. Ühendustorustikud ei läbi naaberkrunti. Rajatava korterelamu veeühendusena saab kasutada

olemasoleva tootmishoone jaoks Peetri tänava veetorustikust ehitatud ühendustorustikku De 90. Likvideeritav torustiku (vt kaart nr 6) ühendus tuleb katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

Kruntide reovee eesvooluks on olemasolevad planeeringualaga külgnevatel tänavatel (Peetri tn ja Narva mnt) asuvad olmekanaliseerimistorustikud. Mõlema krundi kanalisatsioonitorustik suubub tänavatorustikku ilma naaberkrundi läbimata. Peetri tn kanalisatsioonitorustikust on tänavatorustiku rekonstrueerimise käigus kuni krundi piirini paigaldatud PVC ühendustorustik De 160. Kortermaja jaoks tuleb vana betoon- või keraamilistest torudest ühendustorustik asendada plasttorustikuga. Parkimisalale ning selle lähedusse jäävad kanalisatsioonitorustikud ja -kaevud on ette nähtud likvideerida (vt kaart nr 6). Vanade kanalisatsioonitorustike likvideerimisel tuleb tagada, et nendest põhjustatud võimalik jääkreostus likvideeritakse.

Vastavalt Tartu linna sademevee arengukavale jääb planeeringuala Narva mnt perspektiivse sademeveekollektori valgasse. Sademevesi on ette nähtud juhtida Narva mnt sademeveetorustikku isevoolsena (olemasolev torustik tuleb rekonstrueerida) või pumpla abil survetorustikuga Peetri tänava sademeveetorustikku. Sademevee juhtimine tänavatorustikku täpsustatakse projekteerimise käigus.

Sademevee juhtimisel Narva mnt sademeveetorustikku tuleb arvestada Tartu Linnavolikogu 18.12.2003.a. määrusega nr 52 Kaevetööde eeskiri.

Sademeveekanaliseerimise juhitava sademevee reostusnäitajad ei või ületada VV 31. juuli 2001.a määrusega nr 269 sademeveele esitatud nõudeid. Kui kinnistult sademeveekanaliseerimise juhitava sademevesi ei vasta määruses esitatud nõuetele, peab kinnistuomanik selle enne ühiskanalisatsiooniga juhtimist eelpuhastis puhastama nõutava tasemeni. Parkla sademevee puhastamiseks on ette nähtud õlipüüdur, mille asukoht on esitatud tehnoorkude planeeringu kaardil (vt kaart nr 6).

Lähim hüdrant tuletõrje veevõtukohaks paikneb Puiestee tänaval. Hüdrandi asukoht on näidatud tehnoorkude planeeringu kaardil (vt kaart nr 6).

#### 4.10.2 Soojavarustus

Planeeringuala asub vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaugkütte piirkonnas. Mõlemal hoonel säilib olemasolev soojusvõrguühendus. Soojusvõrgu ühenduskoht on ette nähtud soojuskambrist 08-K-03 (vt kaart nr 6). Soojuskandjaks on ülekuumendatud vesi. Soojuskoormused täpsustatakse

projekteerimise käigus. Soojuskandja parameetrid on: arvutuslik temperatuurigraafik 110/55°C;  $T_{1min}=65^{\circ}C$ , mis tuleb võtta aluseks sooja vee arvutamisel. Maksimaalne rõhk soojusvõrgus: 16 bar katsetuste ajal. Rõhkude vahe kõikumise piirid primaarpoole sisendi: 4,5 - 0,8 bar.

Korterelamu soojustorustikud tuleb rekonstrueerimise käigus projekteerida eelisoleeritud maa-aluse seotud torusüsteemina vastavalt normatiivdokumentidele. Torustiku rõhuklassiks on ette nähtud PN 16 ja vajalik sisseehitatud signaalsüsteem. Torustiku liited tuleb projekteerida polüetüleen hülsi ja termokahanevate lintidega või keevisrõngastega paigaldatava jätkuhülsina, isoleerida vahtpolüuretaaniga (PUR). Kaevik tuleb varustada drenaazisüsteemiga. Soovitav on eelsoojendusega paigaldusviis.

Soojusvõrgu ehitamine peab toimuma AS Tartu Keskkatlamaja esindaja tehnilise järelevalve all. Hoone soojavarustuse tööprojekt ja hilisemad projekti muudatused, mis tehakse ehituse käigus, kooskõlastada AS Tartu Keskkatlamajas.

#### 4.10.3 Gaasivarustus

Planeeringuala varustamine maagaasiga gaasipliitide ja tehnoloogia tarbeks on ette nähtud Peetri tänava olemasolevast B-kategooria maagaasitorustikust.

Planeeringualale jääv olemasolev amortiseerunud gaasitorustik tuleb likvideerida.

Korterelamuks ümberehitatava hoone gaasivarustuse tagamiseks on ette nähtud uue torustiku rajamine. Gaasitorustike projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest seadustest ning projekteerimisnormidest ja eeskirjadest. Liitumistingimused liitumiseks maagaasivõrguga lepitakse kokku liitumislepingus.

Peetri tänava kinnistul (planeeringuga hõlmatud ala) paikneb gaasihoidla, millel vastavalt EG Võrguteenuste andmetele puudub tarbimine. Planeeringuga on ette nähtud kasutuseta ning keskkonnaohtliku gaasihoidla likvideerimine



#### 4.10.4 Sidevarustus

Planeeringualal on olemasolev sideühendus, mis lähtub Narva mnt sidekaablikanalisisatsioonist. Rekonstrueeritavasse hoonesse tuleb projekteerida vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp ja vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sisevõrk tuleb projekteerida ja välja ehitada tellija vahenditest, kasutades CAT5 sidekaableid ja koaksikaableid.

Vajadusel tuleb olemasolevad siderajatiste ümberehitustööd teostada Tellija kuludega vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse sätetest ja Ehitusseaduse § 14”.

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspuhktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata. Elioni liinirajatistega ühendamise on lubatud ainult sidetööde litsentis omaval firmal Eltel poolt väljastatud tööloa alusel.

#### 4.10.5 Elektrivarustus ning välisvalgustus

Planeeringualal asuvate hoonete elektrivarustus on ette nähtud Puiestee - Narva mnt nurgal kiriku aia sees asuvast liitumiskilbist kaabelliiniga. Mõlema hoone toide on ette nähtud maakaablitega liitumiskilbist hoonete peakilpidesse.

Planeeringus on ette nähtud, et jõukaablite asukoht ei jääks sõidutee alla. Samuti on välditud teiste kommunikatsioonide paiknemist jõukaablite kaitsetsoonides.

Olemasolevad välisvalgustid planeeringualal ning selle naabruses paiknevad nii mastidel kui ka hoonete küljes. Planeeringualale võib valgustid paigutada samuti nii mastidele kui ka hoonete külge. Tuleb jälgida, et hooneteesine maa-ala, juurdepääsuteed ja parkimisala oleks piisavalt valgustatud. Planeeringualale jäävate mastvalgustite osas on ette nähtud valgustite ümberpaigutamist. Valgustite ning nende toitekaablite täpsemad asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2002.a. määrusega nr 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arveldamise korrale”. Kõik peale detailplaneeringu kinnitamist koostatud tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

#### **4.11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISTED, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS**

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoone ümberehitamise ning parkla rajamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademeveetorustikku.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud õlipüüduuri rajamine. Õlipüüduuri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks. Planeeringuala paiknemise tõttu Meltsiveski veehaarde toitealal tuleb tagada minimaalne risk pinnase saastamiseks. **Õlipüüdur tuleb varustada automaatikaga**, mis välistab selle ületäitumise ja avarii korral pinnase reostumise.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

Planeeringuga on ette nähtud Peetri tänava kinnistul (planeeringuga hõlmatud alalt) tarbetu ning keskkonnaohtliku gaasihoidla likvideerimine. Nimetatud objekti likvideerimise kavandamisel ning tööde teostamisel tuleb teha koostööd ettevõttega Eesti Gaas AS.

#### **4.12 VAJADUSE KORRAL ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALA JA ÜSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS, ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS**

Planeeringualal asub muinsuskaitsealune Peetri kirik, mille kaitsevööndi ulatus on 50 m (kaitsevööndist tulenevad kitsendused on määratletud muinsuskaitseseadusega). Planeeringuga ei nähta ette kaitse alla võetud üksikobjekti katiserežiimis täiendavaid muudatusi.

#### **4.13 EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE**

Vastavalt ekspertarvamusele „Muinsuskaitse eritingimused - Peetri 33, Tartu” tuleb kunagise tootmishoone ümberehitus läbi viia

restaureerimisprintsipiide alusel, võttes aluseks 1949-1950 a lahenduse. Tänavafassaadi poolt on igasugune proportsioonide muutus ja uute avade rajamine keelatud. 1950 aasta ümberehituse järgi kujunenud homogeenne arhitektuurikeel eeldab sarnast lahendust nii põhihoone kui juurdeehituse osas: **valkjad krohvitud seinad, karniisid ning dekoorielemendid**. Hoone fassaad tuleb korrastada restarureerimisprintsipiidel.

Avatäidetena on lubatud kasutada üksnes puitu. Olemasolevad aknad ning ukSED tuleb restaureerida. Avatäited, mida ei ole võimalik restaureerida, tuleb asendada uutega. Uued avatäited peavad olema valmistatud olemasolevate uste ning akende eeskujuga järgides.

Sisearhitektuuri osas on tingimuseks kapitaalseinte kui ehitise olulise struktuurse ja konstruktiivse osa säilitamine. Nõutav on jätta alles ka trepikojad, restaureerida need 1950. a vormis koos trepiastmete ja piiretega.

Rekonstrueeritava juurdeehituse katuseräästa kõrgust on planeeringu kohaselt lubatud tõsta kuni 1,5 m võrra - samale kõrgusele põhihoone teise ja kolmanda korruse vahelise ehiskarniisiga. Nimetatud hooneosa jääb endiselt kahekorruseliseks, kuid kuna esimene korrus on kõrgema laega saal, siis osutub paratamatult vajalikuks teise korruse väljaehitamisel hoone räästa kõrguse tõstmine.

Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Ehitistele esitatavate arhitektuurinõuete tabel on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

#### **4.14 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE**

Servituutide tabel on esitatud kaardil planeeritud maakasutus ja kitsendused (vt kaart nr 5).

#### **4.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riske vähendavad:

- avalike alade ja hoonetevaheliste alade piisav vaadeldavus, jälgitavus (naabri-, videovalve) ning valgustatus;

- projekteerimisel vältida varjukohtade tekkimist;
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;

#### **4.16 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS**

Planeeringuala asub Meltsiveski veehaarde vahetus mõjualas (põhjavee voolusuund veehaarde suunas), mille tõttu ei tohi lisanduda negatiivseid mõjureid (uusi vundamente, kogumismahuteid vmt). Kui tootmishoones on kasutatud varasemalt mingeid veekeskkonnale ohtlikke aineid, mis on põhjustanud reostust, tuleb jääkreostus alalt likvideerida ja vältida selle jõudmist pinnasesse. Torustikud ja muud riski põhjustavad objektid tuleb renoveerida, et oleksid välditud põhjavee reostamine saasteainetega. Vältida tuleb võimalusel vibratsiooni põhjustavate masinate kasutamist.

#### **4.17 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED**

Planeeringulahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri (juurdepääsuteed tänavalt, parkla, tehnovõrgud) ja haljastuse ehitab välja/rajab arendaja. Hoone kasutusloa taotlusel peab olema haljastus planeeringuga ette nähtud mahus rajatud.

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

#### 4.18 KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond			
2	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond			
3	Lõuna-Eesti Päästkeskus	09.04.2008	Peainspektor Pjotr Vorobjov	
4	Tartumaa Keskkonnateenistus	09.05.2008	Juhataja Jalmar Mandel	

Tabel 1: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	AS Tartu Veevõrk	18.04.2008	Arendusjuht Peeter Pindmaa	
2	AS Tartu Keskkatlamaja	08.04.2008	Arendus- ja haldusinsener Ülar Roose	
3	AS EG Võrguteenused	08.04.2008	Hooldusjuht Margus Kaldoja	Krundil mittetöötav gaasitorustik
4	AS Elion Ettevõtted	08.04.2008	Sideliiniinsener Valdur Lints	
5	OÜ Jaotusvõrk	07.04.2008	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt

Tabel 2: Koostöö koondtabel

## **B - Koostöö ja kooskõlastused**

## **C - Kaardid**

**Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000**

**Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500**

**Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000**

**Kaart 4: Põhikaart, M 1:500**

**Kaart 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500**

**Kaart 6: Tehnovõrkude planeering, M 1:500**

**Kaart 7: Illustreerivad vaated**