

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

JALAKA TN 56A KRUNDI DETAILPLANEERING

1. KÖIDE - PLANEERING

Juhataja:
Toomas Kooskora

Projektijuht:
Rutt Sööt
Diplomi nr MD 000456

Maastikuarhitekt-planeerija:
Birgit Viotti
Diplomi nr LD 000855

Töö nr:
09-08

Planeeringu algatamisest
huvitatud isik:
Tartu Linnavalitsus

Esindaja: Aire Priks
E-kiri: Aire.Priks@raad.tartu.ee
Tel: 736 1252

TARTU 2009

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	4
1 <i>Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</i>	4
2 <i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	5
3 <i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	7
4 <i>Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus</i>	10
5 <i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	11
6 <i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	12
7 <i>Ehitistevahelised kujad</i>	13
8 <i>Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad</i>	13
8.1 <i>Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon</i>	14
8.2 <i>Sooja- ja gaasivarustus</i>	15
8.3 <i>Sidevarustus</i>	16
8.4 <i>Elektrivarustus</i>	16
9 <i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavanda-tava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs</i>	17
10 <i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	17
11 <i>Servituutide vajaduse määramine</i>	17
12 <i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	17
13 <i>Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus</i>	18
14 <i>Planeeringu elluviimise võimalused</i>	18
15 <i>Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel</i>	19
B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED	21

C - KAARDID

31

Kaart 1: Situatsiooniskeem, M 1:4 000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:1 000

Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2 000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:1 000

Kaart 5: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:1 000

Kaart 6: Vaated

A - SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalituse 27.05.2008. a korraldus nr 626 „Jalaka tn 56a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ning sama korralduse lisa „Jalaka tn 56a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem”.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine Sepikoja tänava pikenduse ja sellega seotud parkimisalade väljaehitamiseks.

Planeeritava ala moodustab reformimata riigimaa ning osaliselt Tähe tn maa-ala.



Skeem 1: Jalaka tn 56a krundi asend Tartu linnas

Planeeringu tellija andmed:

Tellija: Tartu Linnavalitsus / Aire Priks
Address: Raekoja plats 3, Tartu 51003
E-post: Aire.Priks@raad.tartu.ee
Tel: 736 1252

Planeeringu koostaja andmed:

Eesti Veeprojekt OÜ
Address: Pikk 12, 51009 Tartu
Reg Nr: 10913769
Tel: 7 409 361
Faks: 7 409 367
Projektijuht: Rutt Sööt (rutt@veeprojekt.ee)

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Jalaka ja Tähe tn vahelist reformimata riigimaad ning osaliselt Tähe tn maa-ala. Planeeritava ala suuruseks on ca 4,54 ha, planeeringus kruntideks jaotatava reformimata riigimaa pindala on sellest ca 4 ha. Tartu Linnavalitsus on teinud piiriettepaneku transpordimaa moodustamiseks planeeritava ala põhjapoolses osas Vasara tänaval. Olemasolevad krundipiirid ning planeeringuala piir kajastub *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 3).

Planeeritavale alale on võimalik nii jalgsi kui ka mootorsõidukiga ligi pääseda idas paiknevalt Tähe tänavalt, põhjas Vasara tänavalt ning läänes Jalaka tänavalt. Lõuna küljel paiknevad AS Kroonpress ja AS Tartu Keskkatlamaja tootmishooned, mille maa-ala on ümbritsetud piirdega.

Planeeritava ala põhjaosas Tähe ja Vasara tänava vahelises lõigus paikneb olemasolev asfaltkattega tee. Jalakäijad kasutavad maa-alal liikumiseks eelmainitud tee peenart ning sissetallatud radu planeeritava ala lõunaosas ning loode-kagu suunalisi radu planeeringuala idapoolel.

Planeeritava ala kõrghaljastus on tagasihoidlik. Üksikud okas- ja lehtpuud kasvavad hajusalt maa-ala põhjaosas. Planeeringuala lääne- ja idaosas kõrgepingeliinide all kasvab pajuvõsa. Planeeritava ala ida- ja keskosast moodustab ca 1,3 ha suurune ala aiamaa, kuhu on rajatud kasvuhooneid ning istutatud marjapõõsaid. Olemasoleva haljastuse paiknemine on vaadeldav *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 3).

Planeeringuala reljeef tõuseb laugelt idast läände ca 10 m. Maa-ala läänepoolse osa lõunapiiri lähedal ning idapoolse osa keskel kirde-edela

suunaliselt paiknevad kuivenduskraavid. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43,06 - 51,96 m. Ala kõrgeim punkt asub Jalaka tänavaga ristuva truubi juures, madalaim Tähe tänaval Tähe tn 116 kinnistul asuva parkla lähedal.



Fotod 1 ja 2: vaated planeeringualale Tähe ja Jalaka tn suunast (fotode autor Birgit Viotti)

Olemasolevatest tehovõrkudest paiknevad maa-alal OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10 kV maa-alused kaabelliinid ja kaheahelalistel mastidel asuv 35 kV õhuliin L-3501 Tartu - Ropka, mis on ehitatud 110 kV isolatsiooniga. Samuti asuvad detailplaneeringualal OÜ Põhivõrgule kuuluvad kaheahelalistel mastidel 110 kV õhuliinid L-144A Tartu - Tööstuse, Tööstuse - Anne L-144B ja L-140 Tartu-Anne. Tänavavalgustus on olemas Tähe ning Jalaka tänava ääres, Tähe 133 kinnistu põhjapiiril paikneb 4 tänavavalgustit, mis valgustavad lisaks AS Kroonpressi kinnistule ka planeeritavat ala. Planeeringuala põhjapoolsesse ossa jääval Vasara tänava lõigul on välisvalgustid paigaldatud korterelamute külge.

Maa-ala põhjaosas Sepikoja tänavast Vasara tn 31 krundini, Jalaka tänava teekatendist ca 13 m kaugusel ida suunas ning Tähe tänava ääres paiknevad AS Elion Ettevõtte sidekaablid.

Tähe tänaval, planeeritava ala põhjaosas Tähe ja Vasara tn vahelisel alal ning Vasara tänavast Ringtee tn 8 krundini kulgevad AS Tartu Keskkatlamaja kaugküttetorud. Tegemist on vanade DN200 ja DN300 torudega, mis asuvad betoonkanalis.

Tähe tänava ääres ning planeeringuala põhjaosas Vasara ja Tähe tänava vahelisel lõigul asuvad AS EG Võrguteenus B-kategooria gaasitorud, Jalaka ja Sepikoja tn ristmikuala lähedale jäävad A-kategooria gaasitorud.

Lisaks eelmainitud tehovõrkudele läbib planeeritavat ala ida-lääne suunaliselt AS Tartu Veevõrk veetorustik DN200 ning kanalisatsioonitorustik DN1000.

Olemasolevad tehnovõrgud on vaadeldavad *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 3), tehnovõrkude kaitsevööndid on näidatud *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* kaardil (vt kaart nr 5).

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu linnas Ropka tööstuspiirkonna läänepoolses osas (vt kaart nr 1). Ala piirneb idast Tähe ning läänest Jalaka tänavaga, viimane ristub Sepikoja tänavaga planeeringuala loodenurgas. Põhjas ulatub maa-alani Vasara tänav, mis ristub paralleelselt planeeringuala põhjapoolsel küljel kulgeva asfaltkattega teega. Eelmainitud teed mööda on võimalik mootorsõidukiga pääseda Vasara tänavast Tähe tänavale. Kontaktvööndis asuvad tänavad on kahesuunalised ning asfaltkattega.



Fotod 3 ja 4: vaated Tähe ja Sepikoja tänavale (fotode autor Birgit Viotti)

Planeeringuala on ümbritsetud põhjast (Vasara ja Tähe tänava vahelisel alal), kirdest, idast, kagust, lõunast ja edelast tööstus- ja ärihoonetega. Tööstuspiirkonna hoonestus planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt 1-3 korruseline, erandiks on Tähe tänava ääres paiknev kuuekorruseline büroohoone-*hostel*. Hoonete katused on peamiselt lamedad või väikese kaldega, põhja suunas leidub ka kaarkatusega hooneid. Välisviimistluses on kasutatud plekki, krohv- ja betoonmaterjale.

Planeeritavast alast põhjas, Vasara ja Jalaka tänava vahelisel maa-alal, paiknevad viiekorruselised elamud, loode suunas ühe- kuni kahekorruselised väikeelamud. Lõunasse jäävad ühe- ja kahekorruselised garaažid, kuhu on mootorsõidukiga võimalik pääseda Jalaka tänavalt.

Kontaktvööndis asub Alasi alajaam (Vasara ja Alasi tn nurgal) ning Tööstuse alajaam (Tähe tänava ääres).



Fotod 5 ja 6: vaated kahekorruseliste garaažidele planeeritavast alast lõunas ning korruselamutele põhjas (*fotode autor Birgit Viotti*)

Planeeritavat ala läbivad lääne-ida suunaliselt kõrgepingeliinid. Liinide alust maa-ala kasutatakse aiamaana ja parklana, Jalaka tänava ümbrusesse ja planeeringuala põhjapoolsesse ossa Vasara tänava lähedusse on paigaldatud teiseldatavaid garaaže.

Planeeritava ala vahetusse lähedusse jäävate korterelamute parkimine toimub valdavalt hoonete vahel ning Vasara tänaval mõlemal pool sõiduteed. Tootmishoonete parkimine on enamjaolt lahendatud krundisisiselt, kuid pargitakse ka tänavamaale ning planeeritava ala kagunurka rajatud parkimisalale.



Fotod 7 ja 8: vaated teiseldatavatele garaažidele ja aiamaale (*fotode autor Birgit Viotti*)

Planeeringuala kontaktvööndis ei asu linnaliini ühistranspordi peatusi, lähimad peatused paiknevad piki tänavaid liikudes 340-550 m kaugusel Ringtee, Alasi ning Jalaka tänavatel.

Kergliiklusteed praktiliselt puuduvad, jalakäijad kasutavad tänavatel liiklemiseks teepeenart. Põhilised jalakäijate liikumissuunad on toodud

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed kaardil (vt kaart nr 2).

Planeeringuala kontaktvööndis ei asu kultuurimälestisi ega kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeritav reformimata riigimaa külgneb järgnevate katastriüksustega (maakasutuse sihtotstarbed vastavalt Maa-ameti andmetele):

Jalaka tn 56 - 79511:005:0013 - 100% elamumaa;

Vasara tn 29 - 79511:005:0019 - 100% elamumaa;

Vasara tn 31 - 79511:005:0027 - 100% elamumaa;

Vasara tn 56 - 79511:005:0057 - 100% tootmismaa;

Tähe tn 131C - 79511:005:0051 - 80% ärimaa, 20% tootmismaa;

Tähe tänav 133T - 79511:005:0061 - 100% transpordimaa;

Tähe tn 133 - 79511:005:0004 - 100% tootmismaa;

Ringtee tn 8 - 79511:005:0003 - 100% tootmismaa;

Jalaka tn 58B - 79511:005:0026 - 100% elamumaa;

Jalaka tn 58C - 79511:005:0022 - 100% elamumaa;

Ringtee tn 6 - 79511:004:0002 - 100% tootmismaa;

Sepikoja tn 17 - 79510:033:0006 - 100% elamumaa;

Reformimata riigimaa.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek moodustada neli transpordimaa krundi positsioonidega 2, 4, 5 ja 6 ning kaks üldkasutatava maa krundi positsioonidega 1 ja 3. Lisaks nähakse ette võimalus liita 329 m² suurune maa-ala Vasara tn 31 krundiga, selleks on planeeritud ajutine elamumaa krunt positsiooniga 7A. Antud maa-ala liitmise põhjuseks on Vasara tn 31 kinnistu jäätmete majandamise lahendamine (võimalik prügikonteinerite asukoht). Maa liitmise ja erastamise aluseks on Maareformi seaduse § 22 lõige 1².

Positsioonile 3 on planeeritud lemmikloomade puhkeala.

Sihtotstarbed on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" alusel.

Planeeringuga hoonestusalasid alale ei kavandata.

MAAKASUTUSE BILANSS, KRUNTIDE SIHTOTSTARBED JA EHTUSÕIGUS			
Krundi positsiooni nr	Krundi pindala (m ²)	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve vastavalt katastriüksuse liigile	Ehitise kasutamise otstarve*
POS 1	4 480	Üm 100%	21122 Tee 21124 Jalgtee 21125 Jalgrattatee 22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid 24212 Haljastus või heakorrastus
POS 2	9 615	L 100%	21121 Tänav 21122 Tee 21124 Jalgtee 21125 Jalgrattatee 22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid 24212 Haljastus või heakorrastus
POS 3	6 114	Üm 100%	22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid 24212 Haljastus või heakorrastus 24119 Muu nimetamata spordi- ja puhkerajatis 21532 Kuivendusrajatis 21124 Jalgtee
POS 4	7 576	L 100%	21122 Tee 21124 Jalgtee 21125 Jalgrattatee 21126 Parkla, väljak 21532 Kuivendusrajatis

			22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid 24212 Haljastus või heakorrastus
POS 5	4 004	L 100%	21122 Tee 21124 Jalgtee 21125 Jalgrattatee 21126 Parkla, väljak 21532 Kuivendusrajatis 22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid 24212 Haljastus või heakorrastus
POS 6	8 128	L 100%	21122 Tee 21124 Jalgtee 21125 Jalgrattatee 21126 Parkla, väljak 21532 Kuivendusrajatis 22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid 24212 Haljastus või heakorrastus
POS 7A	329	E 100%	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu 22200 Kohalikud torustikud, elektri- ja sideliinid
Kokku	40 246		

Tabel 1: Maakasutuse bilanss, kruntide sihtotstarbed ja ehitusõigus

* Ehitise kasutamise otstarbed on määratud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringuga nähakse ette Sepikoja tänava pikendus Jalaka tänavast kuni Tähe tänavani.

Planeeritud Sepikoja tänava pikendus on põhjas ühendatud Vasara tänavaga. Kavandatud Sepikoja tänava pikenduselt on planeeritud tänavamaa osana juurdepääs Ringtee tn 8 ja Vasara tn 56 krundini. Vasara tn 56 krundile juurdepääsu planeerimisel on aluseks võetud 2005. aastal OÜ Viikon poolt koostatud Tähe 131 krundi detailplaneering. Sepikoja tänava pikenduselt on planeeritud 5 juurdepääsuteed järgmistele kinnistutele: Jalaka tn 56, Vasara tn 29 ning planeeritud positsioonidele nr 4, 5 ja 6. Jalaka tn 56 ja Vasara tn 29 kinnistutele on kavandatud ühine juurdepääsutee kruntide piiril; olemasolevad juurdepääsud Jalaka ja Sepikoja tänaval on ette nähtud likvideerida. Planeeritud juurdepääsud on näidatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Planeeritavale alale on kavandatud kolm parkimisala. Sepikoja tänavapikendusest põhja poole on planeeritud 1 786 m² ja 1 020 m² suurused parkimisalad (nr 1 ja 2) juurdepääsuga kavandatud tänavalt. Planeeritud tänava ja Tähe tn 133 ning Ringtee tn 8 kinnistute vahelisele alale on kavandatud 3 690 m² suurune parkimisala (nr 3), millele on

planeeritud juurdepääsud planeeritud tänavapikenduselt ning Ringtee tn 8 kinnistu juurdepääsuteelt.

Planeeritavale alale avalikult kasutatavate parklate planeerimise vajadus on tingitud autostumisest ja autode kasutamise intensiivsuse kasvust. Planeeringuga ette nähtud parkimisalad on ette nähtud kogu piirkonna parkimisvajaduse rahuldamiseks. Ala vahetus naabruses asuvate 5-korruseliste kortermajade elanikud on aktiivselt osalenud planeeringu protsessis ning on kinnitanud piirkonda rajatavate parklate vajadust. Parkimiskohtade vajadus tekib ka teisaldatevate garaažide omanikel, kellel korterelamute vahetus läheduses parkimise võimalused puuduvad. Samuti on parklad mõeldud raskeveokite parkimiseks, mille osas avalikult kasutatavaid parklaid linna vahevööndis on väga vähe ja seetõttu pargivad raskeveokid tänavale.

Planeeritava ala põhjaküljele on kavandatud 3,5 m laiune ning Sepikoja tänava pikenduse lõunapoolsesse serva on planeeritud 3 m laiune kergliiklustee. Vasara ja Tähe tänavate äärde on ette nähtud 2 m laiused kergliiklusteed, mille planeerimisel on arvestatud lõuna suunast planeeritava alani ulatuvat kergliiklusteede suunda. Maa-ala põhjaossa ning Sepikoja tn pikenduse äärde planeeritud kergliiklusteede ning parkimisalade ühendamiseks on ette nähtud põhja-lõuna suunalised ühendused.

Planeeritud tänava pikenduse ja parkimisalade paigutus ning maa-ala ristprofiilid on näidatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Planeeritud Sepikoja tänava pikenduse ja parkimisalade rajamiseks tuleb koostada vastav projekt.

Kõrgepingeliinide lõikumisel tänava või teega peab elektriliini juhtmete kõrgus olema lõikumiskohas sõiduteest vähemalt 7 m.

6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus on planeeritaval alal tagasihoidlik.

Planeeringuga on ette nähtud rajada kõrghaljastus Sepikoja tänava pikenduse ning planeeritud parklate äärde. Pöösarinne on planeeritud üldkasutatava maa kruntidele.

Parkimisalad tuleb liigendada projekteerimise käigus kõrghaljastusega põhimõttel, kus kogu alast peab haljastusega olema kaetud vähemalt 15% (mahu hulka ei kuulu planeeringus parkimisalade ümber kavandatud kõrghaljastus).

110 kV õhuliinide kaitsevööndis on lubatud rajada kuni 4 m kõrgust kõrghaljastust.

Haljastuse planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 tabelis 8.5 „Nähtavuskaugus peatee-kõrvalteepõhimõttel töötaval ristmikul“ toodud nähtavuskaugustega. Säilitatav ja likvideeritav haljastus on näidatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Planeeritaval alal paiknevaid üksikpuid tohib raiuda Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud raieloa alusel.

Planeeritava ala idapoolses osas paiknev kraav on ette nähtud likvideerida. Maa-ala kuivendamiseks tuleb planeeritava ala lääneosas asuv kraav süvendada ja korrastada. Kraavi kogunev vesi tuleb juhtida Sepikoja tänava pikendusele planeeritud sademeveetorustikku.

Planeeritava ala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga, mis tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitusega. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada puude vahekaugust ja sellest tulenevalt puude arvu lähtuvalt puu liigist.

Planeeritaval alal paiknevate 110 kV õhuliinide kaitsevööndis tegevuste korraldamisel tuleb aluseks võtta majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 19 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”.

7 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringuga maa-alale uusi hooneid kavandatud ei ole, seega puudub hoonete tuleohtuskujade määramise vajadus.

8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrgud ning olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndid on vaadeldavad kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* (vt kaart nr 5).

TEHNOVÕRKUDE KOONDTABEL	
Tehnovõrk	Planeeritud tehnovõrgu vajadus (m)
Tänavavalgustuskaabel	1 540
Sademevee kanalisatsioonitoru	1 130
Sidekaabel	488

Tabel 2: Tehnovõrkude koondtabel

8.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Planeeringuga uusi vee- ja kanalisatsioonitorusid maa-alale ei kavandata. Olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorud säilitatakse ning neile tuleb tagada seadusega kehtestatud kaitsevööndid. Planeeritaval alal paiknevale AS Tartu Veevõrk veetorustikule DN 200 kehtib kaitsevöönd 2 m ning kanalisatsioonitorustikule DN 1000 5 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi: tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid; ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna territooriumile, kus sademevee eesvooluks on Emajõgi.

Vastavalt Tartu edelaosa sademeveetorustike eelprojektile (OÜ Krihvel Projekt töö nr 01-SV-08) jääb planeeringuala Tähe ja Ringtee tänava perspektiivse sajuveekollektori valgasse. Eelprojektis on planeeringualale Vasara ja Tähe tänavate vahelisse lõiku projekteeritud Tähe tänava suunalise kaldega torustik Di 500. Jalaka - Sepikoja ristmikuala sademevee eesvooluks on eelprojekti järgi Jalaka tänavale projekteeritud ning Ringtee kollektorisse suubuv sademeveekanaliseatsioon Di 500.

Käesolevaks ajaks on valmis projekteeritud Ringtee tänava sajuveekollektor Di 1200 Emajõest kuni Jalaka tänavani ning Tähe tn torustik Di 600 Ringteest kuni Tähe 133 (Kroonpressi) kinnistuni (OÜ Krihvel Projekti töö nr 08-SK-07).

Planeeritava ala reljeef langeb laugelt Jalaka tänavast Tähe tänavani ca 10 m, seetõttu on otstarbekas juhtida Sepikoja tänava pikenduse sademevesi

OÜ Krihvel Projekti poolt Tähe tänavale Tähe 133 kinnistuni projekteeritud Tähe tn torustikku Di 600. Sepikoja tänava pikenduse torustik on planeeritud eesvooluks Vasara tänava sademeveetorule. Planeeritava ala põhjaossa kavandatud parkimisaladelt on ette nähtud juhtida sademevesi Sepikoja tn pikendusele planeeritud sademeveetorustikku. Planeeritava ala lõunaossa kavandatud parkimisala sademevesi tuleb juhtida Tähe tänavale planeeritud sademeveetorustikku.

Maa-ala idaosas paiknev kraav on planeeringuga määratud likvideeritavaks. Planeeringuala lääneosas asuv kraav tuleb süvendada ja korrastada nii, et oleks tagatud maa-ala kuivendus. Säilitatavasse kraavi kogunev vesi on ette nähtud juhtida Sepikoja tänava pikendusele planeeritud sademeveetorustikku.

Planeeritud parkimisaladel kogunev sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada planeeritud õlipüüdurites.

Jalaka tänavale ning Sepikoja ja Jalaka tänava ristmikualale on sademeveekanaliseerimine planeeritud arvestades Tartu edelaosa sademeveetorustike eelprojekti (OÜ Krihvel Projekt töö nr 01-SV-08).

Planeeringuala sademevee kanaliseerimise eeltingimuseks on Emajõe ni ulatuva sajuveesüsteemi valmis ehitamine.

8.2 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeringuga maa-alale uusi gaasitorustikke kavandatud pole. Samuti ei näe planeering ette olemasolevate torustike ümberpaigaldamist.

Planeeritaval alal paiknevatele AS Eesti Gaas A- ja B-kategooria gaasitorustikele tuleb tagada kaitsevöönd 1 m. Gaasipaigaldise kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist, sealhulgas ei tohi: teha tuld ja kasvatada puid; ehitada ehitisi, välja arvatud gaasipaigaldise omaniku väljastatud tehnilistele tingimustele vastavaid ehitisi.

Vastavalt koostööle AS-iga Tartu Keskkatlamaja, näeb planeering ette soojatorustike rekonstrueerimise olemasolevas asukohas: kogu planeeringualal betoonkanalis paiknevate kaugküttetorude asemele rajatakse uus eelisoleeritud seotud kaugküttetorustik. Planeeringus on arvestatud uue DN 600 küttetorustiku läbimõõduga. Kaugküttetorudele tuleb tagada kaitsevöönd 3 m.

8.3 Sidevarustus

Vastavalt koostööle Elion Ettevõtted AS-ga, on maa-ala põhjaossa planeeritud perspektiivne sidekaabel, mis tuleb ühendada Tähe tänava ja Vasara tn 31 kinnistust lõunas paikneva olemasoleva sidekanalisatsiooniga. Vasara tänava äärde kavandatud sidekaabel on ette nähtud ühendada planeeringuala põhjaossa planeeritud sidekanalisatsiooniga. Jalaka tänava ääres asuvale olemasolevale sidekaablile on lisaks kavandatud veel kaks perspektiivset sidekaablit.

Sidekaablitele tuleb tagada kaitsevöönd 2 m. Kaablikaevud ja -kanalisatsioon pikisuunaliselt ei tohi jääda sõidutee alla.

8.4 Elektrivarustus

Tänavavalgustuse jaoks on ringvõrguna planeeritud 0,4 kV kaabelliin Sepikoja tänava pikenduse, maa-ala põhjaossa planeeritud kergliiklustee ja parkimisalade äärde.

Tänavavalgustuse jaoks on planeeritud toitekaabel piki Vasara tänavat Alasi alajaamast planeeritava alani.

Valgustite täpne paiknemine, tüüp ja tihedus tuleb lahendada projekteerimise käigus. Valgustite projekteerimisel Sepikoja tänava pikenduse äärde tuleb arvestada olemasolevate kõrgepingeliinide kõrgusega maapinnast. Valgustid tuleb valida sellise kõrgusega, et need ümber kukkudes mahuks liinide alt läbi, mitte ei kukuks neile peale.

Sõiduteega ristuvad jõukaablid tuleb paigaldada 1 m sügavusele kaitsetorudesse.

Planeeringualal asuvatele olemasolevatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele 10 kV maa-alustele kaabelliinidele tuleb tagada kaitsevöönd 1 m.

Planeeritaval alal paiknevate 35 kV ja 110 kV õhuliinide kaitsevööndis tegevuste korraldamiseks tuleb aluseks võtta majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord".

Teede projekteerimisel tuleb kõrgepingeliinide löikumisel tänava või teega elektriliini juhtmete kõrguseks võtta sõiduteest vähemalt 7 m.

9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Planeeritud parkimisaladel kogunev sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku on keelatud.

10 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringuga maa-alale uusi hooneid kavandatud ei ole, seega puudub arhitektuurinõuete seadmise vajadus.

11 Servituutide vajaduse määramine

Olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude paiknemisest tingituna on määratud servituudiala krundile positsioonile 7A. Servituutide määramise vajadus ja servituudialad on näidatud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* (vt kaart nr 5).

12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille põhjal on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- Hea nähtavus ja valgustus;
- Konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;

- Tagumiste juurdepääsude vältimine;
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

13 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

14 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu lahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri ja haljastuse ehitab välja arendaja.

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

15 Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Märkused
1	Maa-amet	12.02.2009	Anne Toom Peadirektori asetäitja	Vt Maa-ameti kirja nr 6.2-3/1092 lisades
2	Lõuna-Eesti Päästkeskus	30.12.2008	Peeter Kaitsa	Kooskõlastatud.
3	Jalaka tn 56 omanik või volitatud esindaja	30.12.2008	Kaia Rahu Juhatuse liige	Vt kooskõlastuskirja.
4	Jalaka tn 58B omanik või volitatud esindaja	21.10.2008	Õie Freimann	Vt kooskõlastuskirja.
5	Jalaka tn 58C omanik või volitatud esindaja	21.10.2008	HÜ „Jalaka 10“ esimees Viktor Kotelevski	Vt kooskõlastuskirja.
6	Ringtee tn 8 omanik või volitatud esindaja (AS Tartu Keskkatlamaja)	05.11.2008	Leho Lindmaa Juhatuse liige	Vt kooskõlastuskirja.
7	Tähe tn 131C omanik või volitatud esindaja	22.10.2008	Toomas Kändra	Vt kooskõlastuskirja.
8	Tähe tn 133 omanik või volitatud esindaja	22.10.2008	Andres Kull	Vt kooskõlastuskirja.
9	Vasara tn 29 omanik või volitatud esindaja	21.10.2008	Olev Elken	Vt kooskõlastuskirja.
10	Vasara tn 31 omanik või volitatud esindaja	-	Arne Otter Ühistu juhatuse liige	Vt kirjad nr K 41-09 (20.02.2009), K 44-09 (02.03.2009) ja K 45-09 (02.03.2009) lisades.

Jalaka tn 56a krundi detailplaneering
Töö nr 09-08

11	Vasara tn 56 omanik või volitatud esindaja (Keskkonnaministeerium)	12.02.2009	Anne Toom Peadirektori asetäitja	Vt Maa-ameti kirja nr 6.2-3/1092 lisades
12	Ringtee tn 6 omanik või volitatud esindaja	22.10.2008	Toomas Lepp	Vt kooskõlastuskirja.
13	Sepikoja tn 17 omanik või volitatud esindaja	05.11.2008	Milvi Raud	Vt kooskõlastuskirja.

Tabel 3: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline / juriidiline isik	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Märkused
1	OÜ Põhivõrk	27.10.2008	Liinide käidukorraldaja Aivar Ilves	Tee ristumisel 110 kV õhuliiniga gabariit vähemalt 7 m. Tehnovõrkude projektid kooskõlastada täiendavalt.
2	OÜ Jaotusvõrk	27.10.2008	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
3	Elion Ettevõtted AS	06.01.2009	Valdur Lints Sideliiniinsener	Üle vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
4	Tartu Veevärk AS	22.10.2008	Arendusjuht Peeter Pindma	Üle vaadatud.
5	AS EG Võrguteenus	28.10.2008	Vanemspetsialist Peeter Jansons	Kooskõlastatud.

Tabel 4: Koostöö koondtabel

B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED

C - KAARDID

Kaart 1: Situatsiooniskeem, M 1:4 000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:1 000

Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2 000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:1 000

Kaart 5: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:1 000

Kaart 6: Vaated