



AS K&H, Turu 45 D, 50106 Tartu, reg nr 10241710

Tel: 730 8100; e-post: kh@askh.ee

Töö nr: 1852DP09

Arhiivi nr: A – 1852

Tellijaja: Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

PUIESTEE, KASARMU, ROOSI JA VAHI TÄNAVATEGA PIIRNEVA ALA DETAILPLANEERING

Tekst ja kaardid

Projektbüroo juhataja	Olev Saago
Projektijuht	Heiki Kalberg
Maastikuarhitekt-planeerija	Mirko Traks

Sisukord

1.	<i>Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritud ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</i>	3
2.	<i>Alusplaan</i>	3
3.	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	3
4.	<i>Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	4
5.	<i>Planeeritud ala kruntideks jaotamine</i>	5
6.	<i>Krundi ehitusõigus</i>	6
7.	<i>Krundi hoonestusala piiritlemine</i>	6
8.	<i>Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus</i>	6
9.	<i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	9
10.	<i>Kujad</i>	10
11.	<i>Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad</i>	11
11.1.	Tehnovõrkude üldosa	11
11.2.	Veevõrk	11
11.3.	Reoveekanalisisatsioonivõrk	12
11.4.	Sademeveekanalisisatsioonivõrk	12
11.5.	Kütte- ja gaasivõrk	12
11.6.	Elektrivõrk	12
11.7.	Sidevõrk	13
11.8.	Välisvalgustusvõrk	13
12.	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks</i>	13
13.	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	13
14.	<i>Servituudid ja maade avalik kasutus</i>	14
15.	<i>Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</i>	14
16.	<i>Planeeringu rakendumine</i>	15
17.	<i>Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte</i>	16
18.	<i>Koostöö</i>	17
19.	<i>Kooskõlastused</i>	18
20.	<i>Kaardid</i>	18
20.1.	Situatsiooniskeem	20
20.2.	Olemasolev olukord	21
20.3.	Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	22



20.4. Põhikaart	23
20.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	24
20.6. Tehnovõrkude kaart	25

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

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalikogu 26. märtsi 2009. a otsus nr 488.

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Detailplaneeringuala paikneb Tartu linnas Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneval alal. Planeeringuala suurus on ca 28 ha.

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- krundipiiride, ehitusõiguse, hoonestusprintsipiide ja arhitektuursete tingimuste määramine;
- kommunikatsioonide planeerimine, liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra määramine.

Planeeringuala kruntide omanikud on 10. juuni 2009. a seisuga:

Adress	Omanik
Roosi 91	Tartu Linnavalitsus
Roosi 91k	Tartu Linnavalitsus
Kasarmu 1	Oleg Pintšuk
Kasarmu 3	Tartu Linnavalitsus
Kasarmu 11	Tartu Linnavalitsus
Kasarmu tänav 1T	Tartu Linnavalitsus
Puiestee 114	Tartu Linnavalitsus

2. Alusplaan

Alusplaanina on kasutatud AS-i K&H geodeesiabüroo arhiivimaterjali, mida on koostöös tehnovõrguvaldajatega osaliselt täpsustatud. Täiendavaid geodeetilisi uuringuid läbi viidud ei ole.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala on endine sõjaväe territoorium, millel pole viimastel aastatel olnud aktiivset kasutust. Osa endiseid hooneid on lammutatud, palju on lagunened ehitisi. Puud on enamuses ülekasvanud-metsistunud. Alal asub seitse krunti, mille andmed on peatükis 1

4. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu järgselt on planeeringuala:

- väike- ja äriettevõtete maa;
- teenindusettevõtete maa;
- muu ühiskonlike hoonete maa (osaliselt kuni neli korrust);
- üldkasutatavate haljasalade maa.

Planeeringuala vahetus naabruses asub kehtiva üldplaneeringu järgselt lisaks nimetatud maakasutusele:

- väikeelamumaa;
- riigikaitsemaa;
- kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa.

Planeeringuala idapoolseks naabriks on Eesti Kaitsevägi koos riigikaitsemaale iseloomulike ehitiste ja tegevustega. Planeeringuala põhjapoolseks naabriks on Eesti Rahva Muuseum oma uue peahoonega ja seda ümbritseva parkla- ja pargialaga. ERMi peahoone on piirkonna linnaehituslik dominant, selle aknast avanev vaade peab olema esteetiliselt nauditav – linnahalli kavandamisel tuleb arvestada ERMi peahoonest avaneva vaatega; linnahall peab sobima sellesse vaatesse. Jänese tn ääres on läänepoolseks naabriks kõrgepinge 110 kV alajaam ja planeeritud tootmismaa sihtotstarbega krunt. Kasarmu tänaval ja Jänese tänava lõunapoolsel osal on läänepoolseks naabriks kuni kahekorruselised ühepere- ja mitme korteriga elamud, mis on kõik viil või kelpkatusega. Puiestee tänaval on naabriteks teisel pool tänavat peamiselt mitme korteriga 2-4 korruselised elamud ja üks kauplus. Samal pool Puiestee tänavat on vahetuks naabriks 5-korruseline korterelamu ja ühekorruseline garaažide rivi.

Planeeringualas asub üldplaneeringujärgne miljöövärtuslik ajalooliste militaarehitiste ala ning järgmised miljöövärtuslikud hooned:

- tall, 20. saj algus;
- staabihoone, 20. saj algus;
- kiriku fassaadid, 20. saj algus;
- sööklahoone, 1930. aastad.

Viimati nimetatud dikteerivad ümbritseva hoonestuse kõrguse ja mahu, nende lammutamine pole lubatud, need tuleb renoveerida võimalikult palju restaureerimise põhimõtteid järgides ning eksponeerida. Ajalooliste militaarehitiste alal tuleb tagada 1920. aastatel raudbetoonkonstruktsioonis ehitatud lennukiangaaride säilimine, restaureerimine ja eksponeerimine.

Planeeringualal asuv koduta loomade varjupaik on koerte haukumise ja ulgumisega probleemiks piirkonna elanikele – sobiva tuule suuna korral on nende poolt tekitatud inimesi häiriv hääl kuulda kohalike sõnul ka kaugemale kui kilomeetri kaugusele. Seni kuni puudub otsus koduta loomade varjupaiga teise kohta viimiseks tuleb varjupaik eraldada linnaruumist haljasmassiiviga.

Kasarmu tänava ristmiku ligiduses asub ilma taskuta bussipeatus. Lähipiirkonnas on olemas nii lasteaiad kui ka põhikool ja gümnaasium. Lähipiirkonnas on ka väiksemaid poekesi, kesklinn jääb veidi rohkem kui kilomeetri kaugusele (10-15 min jalgsi käigu tee). Lähialasse kavandatakse ka aktiivse puhkuse parki, lähipiirkonnas on olemas haljasalad kaitsealuse Raadi pargi ja loodava taimede kaitseala näol.

Juurdepääs alale on Puiestee tänava kaudu ja hakkab tulevikus olema ka Vahi tn pikenduse kaudu. Tartu linna ja sellega piirneva Tartu valla üldplaneeringuga on planeeritud järgmised uued teed:

- Vahi tn pikendus kuni kavandatava Idaringteeni;
- Raatuse tn pikendus kuni Vahi tn pikenduseni;
- Põhja pst pikendus kuni Vahi tn pikenduseni;
- Idaringtee – kulgeb Ringtee tänav - Ringtee sild - Nõlvaku tn - Rõõmu-Viira tee - Jõhvi- Tartu- Valga maantee Kõrveküla piirkonnas.

5. Planeeritud ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga määratud kruntide jagamine ja liitmine on esitatud planeeritud maakasutuse kaardil (kaart nr 5). Planeeringuõiguse tabelis on esitatud ka võimalik kruntide liitmine – st kavandatud krunte võib liita üheks krundiks tabelis esitatutega liites ka nende ehitusõiguse.

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhikaardil (kaart 4) planeeringuõiguse tabelis.

Krundi ehitusõiguse määramisel on arvestatud maa-ala pikka ehituslikku perspektiivi ning sellest tulenevat võimalikku ehitusvajaduse muutumist. Kuna planeeringuala on üks viimaseid Tartu Linnavalitsusele kuuluvaid maa-alasid, siis võib aja jooksul muutuda planeeritud maakasutuse vajadus. Sellest lähtuvalt on lubatud erinev maakasutus, mille täpne sihtotstarve tuleb määrata kruntimisel ning mida võib lähtuvalt planeeringus esitatust muuta aja jooksul. Hoonestusele ehitusõiguse määramisega on arvestatud Tartu linnas välja kujunenud hoonestustingimuste tavaga ning ümbritseva hoonestusega. Hoonete suurim lubatud kõrgus on esitatud:

- suhtelise kõrgusena – hoone suurim lubatud kõrgus arvestatuna soklist;
- absoluutkõrgusena – hoone suurim lubatud kõrgus arvestatuna merepinnast.

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hooneid on lubatud ehitada ainult planeeritud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Ehitise suurim lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Hoonestusalasse on lubatud ehitada ka rajatisi ning istutada haljastust.

Kruntide hoonestusalad on määratud suhteliselt suured et võimaldada:

- huvitavamaid arhitekturseid lahendusi projekteerimisel, sh ka arhitektuurikonkursi korraldamisel;
- vastavalt kavandatava hoone funktsioonile vajalikku hoone kuju.

8. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Sõidutee ja parkla ehitamine on lubatud põhikaardil esitatud sõidutee ja parkla ning hoonestusala tingmargiga alasse, haljasribaga ristuvat juurdepääsuteed on

lubatud ehitada ka põhikaardil näidatud tinglikesse juurdepääsukohtadesse või kohtadesse, kus pole väljasõidukeeluala.

Tänavate ristprofiil on planeeritud vastavalt tabelile 1. Ristprofiili osas võib olla muutusi ristmike piirkonnas, kus tuleb sõiduradasid kanaliseerida. Kohtades, kus ei ole all tehnovõrguliinid, tuleb sõidu- ja kõnnitee vahelisele alale istutada kõrghaljastus. Nimetatud teedevahelist ala saab kasutada ka lumevallitamiseks. Kõik jalg/kergliiklusteed on planeeritud sellisena, et seal võib olla peal jalgratta ja jalakäijate segaliiklus.

Tabel 1

Tänavate profiilid

Tänav	Jalg-/kergliiklustee	Haljasriba	Sõidutee	Haljasriba	Jalg-/kergliiklustee	Märkused
Roosi (2 profiili)	3,5 3,5	3 3	7 7	15 3	3,5 3,5	Laius määratud varasemate töödega, Raadi halliga piirnevas osas läheb kergliiklustee haljasala sisse, kaugemale sõiduteest
Pos 20	3,5	3	6	3	3,5	
Pos 23	3,5	3	6	3	3,5	
Pos 25	3,5	3	6	3	3,5	
Pos 27	3,5	3	6	3	3,5	
Pos 26	3,5	3	6	3,5	-	

Vahi tänava pikenduse projekteerimisel tuleb määrata ristmike lahendus. Planeeringuga on määratud ristmiku piirkonna krundipiirid selliselt, et on võimaldatud ka kaherealise ringristmiku tegemine. Teised ristmikud on kavandatud lihtristmikena ja lisaradadega ristmikena.

Planeeringuala siseselt, va Roosi tn, on planeeritud suurimaks lubatud kiiruseks 40 km/h.

Planeeringuga on määratud sõidukite väljasõidukeeluala – esitatud kohas on keelatud krundilt väljasõidu tegemine tänavale. Muus tänavamaa osas on lubatud krundile juurdepääsu ehitamine.

Kohtades, kuhu tulevad ülekäigurajad või on vahetult tee servas inimeste kogunemise kohad, tuleb tee tasapind projekteerida sõidutee ja kõnnitee vahelisele kõrgusele ning kasutada mõlemast teest erinevat materjali või teist tooni tõstetud pinna paremaks tähistamiseks.

Kohtades, kus sissepääs krundile läheb üle kergliiklustee, tuleb sissepääsutee tuua kergliiklustee tasapinda – kergliiklustee pikiprofiil peab jääma samaks, sissepääsude ristumine kergliiklusteega tuleb vastavalt liikluseeskirjale ka tähistada. Kui kergliiklustee pikiprofiilis tee tasapind muutub, peab üleminek olema sujuv, et jalgratturid seda kasutaksid – tihe astmetega tee on jalgratturile ebamugav ja jalgrattur hakkab kasutama sõiduteed.

Teeprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes annab tänavamaalale kujunduslikult tervikliku lahenduse.

Puiestee tänavale on Kasarmu tänava ligidusse planeeritud bussitasku.

Tulenevalt hoonestuse kasutamise suurtest võimalustest ja planeeringu koostamise ajal teadmata täpsest ehitusmahust, on määratud kruntide kohta tulenevalt kasutusviisist parkimismäär – minimaalselt peab olema 1 parkimiskoht vastava arvu ruutmeetrite brutopinna kohta. Parkimismäär on esitatud tabelis 2. Kui ehitusprojekti koostamise käigus täpsustatakse krundi täpset kasutamist, tuleb täpselt määrata esitatud tabeli järgi ka parkimiskohtade arv. Kui ehitusõiguse täielikul realiseerimisel ei mahu parkimiskohad krundile ära,

Tabel 2

Parkimismäär asutustel		Parkimismäär	
Ehitise liik	Sõiduk		Jalgratas
Asutused			
(uus) suure külastajate arvuga	1/40		
(uus) väikese külastajate arvuga	1/70		
Kõrgkool, ametikool	1/80		1/20 töötaja kohta + 1/30 (üli)õpilase kohta
Gümnaasium, põhikool	1/100		1/20 töötaja kohta + 1/30 õpilase kohta
Koolieeline lasteasutus, lasteaed	1/150		1/10 töötaja kohta + min 2 kohta lastele
Kauplused			1/250 + 1/10 töötaja kohta, minimaalselt 2 kohta
- hüpermarketi tüüpi	1/30		
- tavaline	1/30		
Sõiduautode müügi- ja hoolduskeskus	1/30		1/400, minimaalselt 2 kohta
Restoran, kohvik	1/20		1/250 + 1/10 töötaja kohta, minimaalselt 2 kohta
Koolituskeskus, ühiselamu	1/80		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Haigla, polikliinik	1/100		1/400, minimaalselt 2 kohta
Hooldusasutus, hooldekodu	1/100		1/10 töötaja kohta + 1/200m ² külalistele
Hotell, majutusasutus	1/200		1/10 toa kohta, minimaalselt 2 kohta
Teater, kontserdi- ja universaalhall (parkimiskoht/istekohale)	1/80		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Kino, kirik	1/5		
Näitusehoone, muuseum, raamatukogu	1/80		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Spordisaal, ujula, tervisekeskus, spa	1/120		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Spordi- või kontserdiväljak	1/25		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
- (koht/istekohale tribüünil)	1/8		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Elamu			
- 1-2 toaline korter (koht/korterile)	0,9		1 turvaline hoiukoht 2 korteri kohta, minimaalselt 2 kohta
- >2 toaline korter (koht/korterile)	1,1		

tuleb projekteerimisel vajadusel vähendada hoone mahtu, et oleks tagatud normatiivijärgne parkimine. **Kogu parkimine tuleb lahendada krundisiselt!** Ainsa erandina on lubatud linnahalli ja vanatehnika muuseumi parkimise lahendamine krundil Pos 22. Nii linnahalli krundil kui ka Pos 22 krundil tuleb ette näha parkimiskohad ka bussidele – soovitatav on projekteerida üks parkla osa selliselt, et seda on võimalik lihtsate muudatustega kohaldada nii busside kui ka sõiduautode parklaks. Kõik parklad kõigil kruntidel tuleb jagada kõrghaljastusega kuni 20-kohalisteks osadeks. Puuetega inimeste parkimiskohad ja busside

parkimiskohad peaksid olema võimalikult sissepääsude ligiduses. Puuetega inimeste parkimiskohti peab olema vähemalt üks koht 50 tavaparkimiskoha kohta. Suurte parklate projekteerimisel tuleb teha eraldi jalakäiguteed sissepääsuni. Parkla sademeveelahenduse projekteerimisel tuleb tagada, et inimeste käiguteele ei koguneks sademevesi.

Jalgrattaparklate planeerimise normatiiv on esitatud tabelis 2. Kõigi hoonete projekteerimisel tuleb tagada ka vastav jalgratta parkimiskohtade arv. Elamute, sh ka ühiselamute, juures tuleb tagada turvaline ilmastikukindlate parkimiskohtade arv. Jalgratta parkimiskohad peavad paiknema sissekäigu lähedal ja olema hästi tähistatud ning nähtavad. Parklates peab olema võimalus lukustada jalgratta raam hoidiku külge. Jalgrattaparkla tuleb eraldada autoparklast füüsilise tõkkega (eraldusriba, piire, pinnasvall, poom, postid jne) ning see peab olema hästi valgustatud/ videoalvega vähendamaks vargusi.

9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Tänavamaal on esitatud puuderea tingmärk – esitatud kohta tuleb istutada puuderida või säilitada olemasolev puuderida, puu liik ja vahekaugus tuleb määrata haljastusprojektiga arvestades planeeritud tehnovõrkudest tulenevaid nõudeid. Puude soovitatav kasvukõrgus on 8...14 meetrit, okstevaba osa peab olema 2,2 meetrit maapinnast, et tagada külgnähtavus. Sõiduteeäärsete puude kaugus peab olema vähemalt 1,5 meetrit äärekivist (EVS 843:2003 on vastav nõue määratud 2 meetrit – vähendatud nõue on seetõttu, et praktikas õigustab 1,5 m ennast täielikult ja ei ole vajadust tänavaruumi liigselt laiaks ajada).

Raiutavaid puid ei ole detailplaneeringuga määratud – olemasolevate puude säilitamine või raiumine tuleb otsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringuõiguse tabelis põhikaardil (kaart 4) on esitatud minimaalne haljasmaa-alune pindala – nimetatud nõude täitmisel peab haljasmaa vastama järgmistele tingimustele:

- pindala peab olema vähemalt 200 m²;
- lühema külje pikkus peab olema vähemalt 10 m;
- haljasmaal peab olema nii puid kui põõsaid.

Kompaktsete haljasalade loomine on vajalik, et oleks tagatud haljasalade maht, esteetilisus ning võimalused erinevatele taime- ja loomariigi liikidele. Haljasmaad

on lubatud teha nii hoonestusalasse, liiklusalasse kui haljasalasse. Haljasala tingmäärgiga alast on lubatud läbi teha ka kergliiklusteed või rajada puhke-, mängu- ja/või spordivahendeid.

10. Kujad

Ehitiste vahelised kujad peavad vastama Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded."

Tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:

- sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;
- selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaärtustest.

Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Tuletõrjehüdrandid tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele veetorustike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest. Planeeringus on esitatud tuletõrjehüdrantide ligikaudsed asukohad. Kõigil kruntidel tuleb tagada hüdrandi kaugus hoonest alla 150 meetri, vajadusel tuleb krundi siseselt rajada täiendavad hüdrandid. Hüdrantides tuleb tagada vee kogus 15 l/s.

Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis nõuab tegevusest tingituna täiendavaid kujasid naaberkrundi hoonetest, ei tohi kuja nõudva hoone ehitamisega ilma naaberromaniku nõusolekuta kitsendada naaberkrundi hoonestusala.

11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

11.1. Tehnovõrkude üldosa

Planeeringuga on määratud tehnovõrkudega ühendamine kõigile planeeritud hoonestusega kruntidele. Kõigile tänavatele on planeeritud erinevate tehnovõrkude koridorid – see võimaldab luua vajalikud tehnovõrguühendused sõltumatult erinevate etappide välja ehitamise ajast. Valdavalt on tehnovõrgud väljaspool sõiduteede alust maad vastavalt eeldatavale kasutusele. Detailplaneeringuga pole määratud krundiühendused, kuna pole teada hoonete täpne paiknemine ja hoonesisised tehnosõlmed – krundiühendused ja krundisisene tehnovõrkude paiknemine tuleb lahendada projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus võib tänavapealset lahendust muuta kokkuleppel kõigi vastavas tänavaosas planeeritud võrguvaldajatega. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused vastavalt võrguettevõttelt. Olemasoleva tehnovõrgu likvideerimisel tuleb tagada kõigi selle tehnovõrgu taga olevate tarbijate varustatus vastava teenusega uute tehnovõrguliinide kaudu. Kuna täpselt ei ole teada edasine tegevus, siis ei ole leitud ka täpseid tarbimisvõimsusi, esitatud võimsused tuleb projekteerimise käigus täpsustada. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projekt. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada, et tänavale on võimalik korrapäraselt puude istutamine, selleks peab olema ka tänavaprojekt, soovitatav on tehnovõrgud viia krundile sissesõidutee kaudu, mis ei sega haljastuse rajamist.

11.2. Veevõrk

Kõigile tänavatele on planeeritud veetoru asukoht ja on loodud võimalus ühendada torustik ringvõrguna. Planeeritud veetorustik tuleb Tartu linna veetorustikuga ühendada olemasolevatel tänavatel oleva torustikuga.

Igale krundile on planeeritud veeühendus, igal krundil võib olla ainult üks veeühendus. Kõikidele kruntidele tuleb rajada veeühendus piirkonna ühisveevärgiga.

Planeeritud tuletõrjehüdrantide asukohad on esitatud tehnovõrkude kaardil. Tuletõrjehüdrandid tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele veetorustike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest. Kõigil kruntidel tuleb tagada hüdrandi kaugus hoonest alla 150 meetri, vajadusel

tuleb krundi siseselt rajada täiendavad hüdrandid. Hüdrantides tuleb tagada vee kogus 15 l/s.

11.3. Reoveekanalisisatsioonivõrk

Kõigile tänavatele on planeeritud reoveetorustiku asukoht, reoveetorustik on ühendatud teiste tänavate olemasoleva reoveetorustikuga. Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud reoveekanalisisatsiooni ühendus. Reoveekanalisisatsiooni täpne vajadus ja paiknemine tuleb määrata projekteerimise käigus.

11.4. Sademeveekanalisisatsioonivõrk

Kõigile tänavatele on planeeritud sademeveetorustiku asukoht, samuti on planeeritud sademeeühendus kõigile kruntidele. Üle 10-kohalistest parklatest lähtuv sademevesi tuleb enne tänavatorustikku juhtimist puhastada vastaval krundil õli- liivapüüduriga.

11.5. Kütte- ja gaasivõrk

Kaugküttetorustik on planeeritud tänavamaale. Kõigile hoonetele on planeeritud kaugküte. Krundile pos 26 on planeeritud kaugküttepumpla ERMi piirkonda teenindamiseks vajalikuks surve tõstmiseks.

Läbi planeeringuala läheb gaasitorustik, mis varustab Puiestee 112a krunti. Nimetatud ühendus tuleb säilitada! Kõnealune gaasitoru on planeeritud tänava osas ümber tõsta, et vastavale tänavale oleks võimalik istutada puud. Gaasitorustiku äärsetel hoonetel on lubatud gaasivõrguga liituda gaasipliitide kasutamiseks, hoonete kütmine ja sooja vee tegemine gaasiga on keelatud.

11.6. Elektrivõrk

Planeeringualal on töös olevad keskpingeakaablid, mis on lubatud likvideerida peale uute ühenduste välja ehitamist.

Planeeritud on uus kesk- ja madalpingekaablite võrk ning kolm uut alajaama. Alajaamad kruntidel Pos 16 ja Pos 17 on iseseisvate ehitistena olevad alajaamad. Krundile Pos 1 (Linnahall) on planeeritud alajaam hoone mahtu. Pos 1-l tuleb krundi valdajal teha isikliku kasutusõiguse leping elektrivõrgu valdaja kasuks. Hoone mahus oleva alajaama jaoks peab hoone valdaja andma elektrivõrgu

valdajale tasuta kasutamiseks vajaliku suuruse, kuju ja igal ajal sõltumatult ning kergesti ligipääsetava juurdepääsuga ruumi.

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud elektriühendus, kruntide piirile tuleb ehitada liitumiskapp, võimalusel kahe või enama krundi jaoks.

11.7. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsiooniühendus on planeeritud kõigile kruntidele. Hoonete projekteerimisel tuleb ette näha ruumid sideseadmete paigaldamiseks hoonetes. Sobivates asukohtades tuleb projekteerimisel ette näha kaablikapid.

11.8. Välisvalgustusvõrk

Kõikidele tänavatele on planeeritud välisvalgustus. Tänavavalgustusvõrk tuleb ühendada planeeritud alajaamadega, alajaamade juurde tuleb projekteerida liitumiskilp. Puuderea kohal tuleb välisvalgusti panemise koha peal asendada puu valgustiga (vt skeem tehnovõrkude kaardil).

12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Kõigil kruntidel tuleb jäätmed kokku koguda vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kõigil kruntidel tuleb määrata projekteerimise käigus kogumiskonteineri(te) asukoht. Kõigil uute ehitatavate hoonetega kruntidel peab olema tagatud (võib olla ka koostöös naaberkrundiga, siis peab olema vastava krundi omaniku nõusolek) jäätmete kogumise koht hoonesiseselt või jäätmemajas.

13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Arhitektuursed nõuded, sh arhitektuurikonkursi korraldamise nõue ja eskiisi staadiumis ehitusprojekti kooskõlastamise nõue, on esitatud põhikaardil planeeringuõiguse tabelis.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada esinduslikke kvaliteetseid materjale - puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli, plekki, plastmassi

ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale, profiilplekki.

14. Servituudid ja maade avalik kasutus

Kõigil kruntidel, millele on planeeritud elektri liitumiskapp, tuleb seada kas isiklik kasutusõigus või talumiskohustus kapi kasutamiseks elektrivõrgu valdaja kasuks. Kõigile transpordimaa kruntidele on planeeritud avalikus huvides kasutatavate tehnovõrkude talumiskohustus.

Planeeringualal on servituutide seadmise vajadus vastavalt tabelile 3.

Tabel 3

Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi liik
Pos 7	Pos 8	Teeservituut reaalservituudina – annab õiguse ehitada valitseva kinnisasjani servituudi ulatuses tee ja teed teenindavad tehnovõrgud.
Pos 12	Pos 13, Pos 15, Puiestee 112 A	Teeservituut reaalservituudina – annab õiguse ehitada valitseva kinnisasjani servituudi ulatuses tee ja teed teenindavad tehnovõrgud.
Pos 13	Puiestee 112A	Teeservituut reaalservituudina – annab õiguse ehitada valitseva kinnisasjani servituudi ulatuses tee ja teed teenindavad tehnovõrgud.
Pos 15	Pos 12, Pos 13, Puiestee 112A	Teeservituut reaalservituudina – annab õiguse ehitada valitseva kinnisasjani servituudi ulatuses tee ja teed teenindavad tehnovõrgud.

15. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- ✓ konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ jälgitavus (videovalve);
- ✓ parklate valgustatus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ atraktiivsed materjalid, värvid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- ✓ üldkasutatavate alade korrashoid.

16. Planeeringu rakendumine

Krundile juurdepääsude ja krundi piiresse jäävate parkla, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Avaliku tänava, va juurdepääsud kruntidele, ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kohustus on Tartu linnal vastavalt eelarves planeeritule, kui krundiomanik soovib kiiremat välja ehitamist, kui eelarve ette näeb, tuleb krundivaldajal oodata või finantseerida ise tänava ehitus.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Projekteerimiseks ja ehitamiseks tuleb vastavale maa-alale koostada aktualiseeritud geodeetiline alusplaan.



17. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte



18. Koostöö



19. Kooskõlastused

20. Kaardid

Situatsiooniskeem



Olemasolev olukord

Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Põhikaart

Planeeritud maakasutus ja kitsendused

Tehnovõrkude kaart



20.1. Situatsiooniskeem



20.2. Olemasolev olukord



20.3. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed



20.4. Põhikaart



20.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused



20.6. Tehnovõrkude kaart