

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

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

17.03.2003
17.03.2003
29.06.2004
09.09.2004
29.06.2004

MAARJAMÕISA LINNAOSA, TARTU LINN

NOORUSE TN 5 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

1. KÕIDE - planeering

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Rutt Sööt

Diplomi nr. MD 000456

Maastikuarhitekt-planeerija:

Rutt Sööt

Töö nr:

18-08

Planeeringu koostamisest

huvitatud isik:

Tartu Tervishoiu Kõrgkool

E-kiri: aivarkarus@nooruse.ee

Tel: 5809 0590

TARTU 2009

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	4
1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	4
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
5 Krundi ehitusõigus	9
6 Krundi hoonestusala piiritlemine	9
7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
9 Ehitistevahelised kujad	11
10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
10.1 Üldosa	12
10.2 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon	12
10.3 Soojavarustus	14
10.4 Elektrivarustus ning välisvalgustus	16
10.5 Sidevarustus	18
10.6 Gaasivarustus	19
10.7 Tehnovõrkude koondtabel	19
11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	20
12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	20
13 Servituutide vajaduse määramine	21

14	<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	21
15	<i>Planeeringu elluviimise võimalused</i>	21
B -	KOOSTÖÖ NING KOOSKÖLASTUSED	23
C -	KAARDID	27
	<i>Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5000</i>	
	<i>Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i>	
	<i>Kaart 3: Linnaehituslikud seosed, M 1:2500</i>	
	<i>Kaart 4: Põhikaart, M 1:500</i>	
	<i>Kaart 5: Parkimise skeem, M 1:750</i>	
	<i>Kaart 6: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:500</i>	
	<i>Kaart 7: Sademevee skeem M 1:2000</i>	
	<i>Kaart 8: Vaated</i>	

A - SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 02.12.2008 a korraldus nr 1286 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta Tartu linnas Nooruse tn 5 krundil ja lähialal.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Nooruse tn 5 krundile ehitustingimused täiendava hoone püstitamiseks. Juurdepääsu lahendamiseks haaratakse planeeringualasse osaliselt ka Nooruse tn 3T krunt. Parkimine lahendatakse ühtsena koos Nooruse tn 7 krundiga. Tehnovõrkude liitumispunktide asukohtade tõttu laieneb planeeringuala kuni N. Lunini tn 6 kinnistuni ning osaliselt Nooruse tn 7 ja 7a kinnistutele. Planeeritav ala on näidatud *Situatsiooniskeemil* (vt kaart nr 1).

Nooruse tn 5 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 18.10.2001 a otsusega nr 433 kehtestatud „Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maanteega piirneva ala detailplaneering”, mis näeb ette krundile täiendava hoone ehitamise. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetatud detailplaneeringu muutmiseks.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 18.10.2001 a otsusega nr 433 kehtestatud Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tn ning Viljandi mnt piirneva ala detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 13.02.2007 a korraldusega nr 203 algatatud Ravila 17 ja 19 ning N. Lunini 6 ja 10 kruntide detailplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 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;
- Sademeveetorustiku projekt, AS Krihvel Projekt 2005 a, töö nr 14-KK-05;

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud AS K&H poolt 2009 aasta jaanuaris mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr 08G5332.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- **Nooruse tn 5:**
 - omanik: Eesti Vabariik;
 - kinnistu riigivara valitseja: Haridus- ja Teadusministeerium;
 - volitatud asutus: Tartu Tervishoiu Kõrgkool;
 - pindala: 8433 m²;
 - maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 85% ja ühiskondlike ehitiste maa 15%;
 - katastriüksuse tunnus: 79503:002:0008.
- **Nooruse tn 3T:**
 - omanik: Tartu linn
 - planeeringus käsitletava ala pindala: ca 3469 m²;
 - maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
 - katastriüksuse tunnus: 79503:002:0012.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 6 kaardil. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu linnas Maarjamõisa linnaosas Nooruse tn 5 kinnistu ja lähiala, mille asukohta illustreerib *Situatsiooniskeem* (vt kaart nr 1). Planeeringuala suuruseks on ca 1,43 ha. Olemasolevat olukorda planeeringualal kajastab *Olemasoleva olukorra kaart* (vt kaart nr 2).

Nooruse 5 krundile on mootorsõidukitega juurdepääs Nooruse tänavalt (Nooruse tn 3T). Ligi pääseb ka loode-kirde suunalist teed mööda, mis kulgeb Nooruse tn 5, 7, 7a ja 9 kruntide loodeserva pidi. Nimetatud tee maa-ala ei ole transpordimaa krundiks moodustatud ning tingib enne

Nooruse 5 krundile jõudmist teiste kruntide läbimist (Nooruse tn 7, 7a ja 9). Nooruse tn 5 krunt on piirdeta ning jalakäijad pääsevad sinna igast küljest mööda asfalt- ja betoonkivisillutisega teid ning sissetallatud jalgradu.



Nooruse tn 5 krundi sihtotstarve on 85% elamumaa ja 15% ühiskondlike ehitiste maa (Maa-ameti andmed). Krundil asub üks 9-korruseline 1974 a arhitekt Helmi Sakkovi projekteeritud ühiselamuhoone (vt foto nr 1). Väikeplokkidest ja punastest tellistest hoone on ehitatud madalvundamendile. Lamekatus on kaetud rullmaterjaliga (Ehitisregistri andmed).

Foto 1: Nooruse tn 5 ühiselamu.

Kõrghaljastuse osakaal on tagasihoidlik. Hoonest läänes asuvad paar kuuske ja paju, ebatsuuga ning vaher. Silmapaistvaid vanu või suuri puid Nooruse tn 5 kinnistul ei esine. Planeeringuala mõjutab visuaalselt Nooruse tänavat palistav pärnaallee (vt foto nr 2).



Foto 2: Nooruse tn allee

Linnavolikogu 18.10.2001 a otsusega nr 433 kehtestatud „Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maanteega piirneva ala detailplaneering”, mis näeb ette krundile täiendava hoone ehitamise. Planeeringut ellu viidud ei ole. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Nooruse tn 5 krundi juhtfunktsiooniks haridus- ja teadushoonete maa, mille hoonestuse lubatud korruselisus on kuni 9.

Reljeef on planeeringualal üldiselt tasane. Maapinna kõrgusarvud jäävad ca 69-72 m merepinnast. Nooruse tänava sissesõidutee on võrreldes sellest lõunas asuva hooneesise muruplatsiga kuni 1 m madalam.

Planeeringualale ei ulatu ühegi muinsus- ega looduskaitsealuse objekti kaitsevöönd. Nooruse tn 5

krundil kehtib Tartu

Tehnovõrkudest asuvad planeeritaval alal elektri- ja sidekaablid, keskkütte-, vee-, kanalisatsiooni- ja sademevee torustikud. Viimased suubuvad olmekanalisatsiooni.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Maarjamõisa linnaosas. Alast lõunas on Tammelinna ühepereelamute piirkond ning põhja, ida ja lääne suunas Tartu Ülikooli Maarjamõisa teadus- ja tehnoloogialinnak, millest suur osa on veel välja ehitamata.



Foto 3: Vasakul TÜ keemiahoone, paremal tehnoloogiainstituut

tn 9 krundil on H-kujulise põhiplaaniga tüüpprojekti järgi ehitatud õppehoone, kus asuvad Tartu Ülikooli ja Tartu Tervishoiu Kõrgkooli õpperuumid.

Planeeringu koostamise ajal on Viljandi mnt 42 kinnistu idaküljel ehitusjärgus TÜ keemiahoone. 2005 a valmis Nooruse tn 1 krundil 7-korruseline TÜ tehnoloogiainstituudi õppehoone (vt foto nr 3) ning 1999 a Ravila tn 19 krundil 5-korruseline TÜ biomeedikum. Nooruse tn 7 krundil asub 1987 a ehitatud ühiselamuhoone, mis on valminud sarnase projekti järgi, nagu planeeritaval alal asuv ühiselamu (arhitekt Helmi Sakkov).



Foto 4: Nooruse tn ühepereelamud

Planeeringualast üle Nooruse tänava asub ühtlase ilmega valdavalt 2-korruseliste ühepereelamute piirkond (vt foto nr 4). Paljud sealsed hooned on ehitatud tüüpprojektide järgi alates 1960ndatest a.

Välisviimistluses on kasutatud erinevatele ajastutele iseloomulikke materjale. Nooruse

tn 9 õppehoone on

raudbetoonplokkidest, selle kõrval asuvad ühiselamud valdavalt punastest tellistest. TÜ uuemate teadus- ja õppehoonete viimistluses on juba kasutatud moodsamaid materjale: lisaks suurtele krohvitud pindadele jäävad silma klaasi ning metalli kasutus. Ühepereelamute välisilme kujundavad tellis, krohvitud pinnad ja vähemal määral puitlaudised, kuid aja jooksul on paljude hoonete väljanägemist täiendatud ka moodsamate materjalidega.

Kuigi planeeritava ala kontaktvööndis on esindatud vaid haridus/teadus- ja elamufunktsioonid, on suhteliselt lähedalt kättesaadavad ka kõikvõimalikud avaliku sektori teenused. Lähim toidupood asub aadressil Riia tn 79, kuid 15-minutilise jalutuskäigu kaugusel on ka Lõunakeskus, mis sisaldab toidupoodi, apteeki, postkontorit, söögikohti ning palju erinevaid riide-, spordi-, tehnika- jne poode. Riia tn ääres asuvad ka mitmed sisustus- ning ehituspoed. Vahetult kontaktvööndi lähedusse jäävad TÜ Kliinikumi mitmed kliinikud ja teenistused.

Bussiühendus toimub mööda Ravila ja Riia tn ning Viljandi mnt, tagades piirkonna hea ühenduse Tartu kesklinna ning teiste linnaosadega. Lähimad bussipeatused asuvad Riia ja Ravila tänavatel, Nooruse tn 5 kinnistust vastavalt 540 ja 300 m kaugusel.

Planeeringuala lähipiirkonnas on sõiduteed kahe-suunalised. Tänavate laiuses peegeldub nende kasutamistihedus. Kergliiklusteed on vaid käidavamate marsruutide ääres: Nooruse, Ravila, N. Lunini ja Riia tn.



Foto 5: Kõnnumaa

Lähipiirkonna puhkealana kasutatakse Raja tänava parkmetsa, kuhu on rajatud ka spetsiaalne jooksurada. Mingil määral täidab puhkeala rolli ka planeeringuala põhjaosas laiuv kõnnumaa (Viljandi mnt 42: vt foto nr 5), kus lähiumbruse elanikud oma väikest peenramaad peavad või koeraga jalutamas käivad.

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

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga krundipiire ei muudeta.

Nooruse tn 5 krundi sihtotstarve on 85% elamumaa ja 15% ühiskondlike ehitiste maa. Planeeringuga tehakse ettepanek nimetatud sihtotstarvete proportsiooni muutmiseks vastavalt 50% elamumaa ja 50% ühiskondlike ehitiste maa.

Maakasutuse sihtotstarbed on väljendatud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* (vt kaart nr 6).

5 Krundi ehitusõigus

Käesolev planeering annab ehitusõiguse Nooruse tn 5 krundile, kuhu on lubatud ehitada lisaks olemasolevale ühiselamule juurde üks kuni 5-korruselise õppehoone.

Ehitiste kasutamise otstarbed on määratud lähtuvalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

Andmed planeeritava ala ehitusõiguse kohta on esitatud *Põhikaardil* asuvas tabelis „Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded“ (vt kaart nr 4).

6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud krundipiirist, seadustest tulenevatest piirangutest, planeeritud teedevõrgust ning planeeritava hoone kasutusotstarbest tulenevatest vajadustest ruumiprogrammi suhtes.

Hoonestusala piiritlemisel on aluseks võetud Tartu Tervishoiu Kõrgkooli juurdeehituse 2006 a korraldatud arhitektuurikonkursi võidutöö, mille koostas OÜ Kavakava.

Planeeritud hoonestusala on näidatud planeeringu *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning teede- ja sideministri 28.09.1999 a määrusele nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“.

Lähiumbruse tänavate liiklusskeeme muutvaid ettepanekuid planeeringuga ei tehta. Nooruse tn 5 krundi olemasolev mootorsõidukite juurdepääs Nooruse tänavalt nihutatakse Nooruse tn 7 krundi piirini, tagades nii ühe juurdepääsu mõlemale krundile. Olemasolev juurdepääs jääb vaid kergliiklejatele kasutamiseks. Tulevikus on võimalik Nooruse tn 5 krunt liita Maarjamõisa teadus- ja tehnoloogialinnaku teedevõrgustikuga.

Planeeritud kahe-suunaline sissesõidutee on 5,5 m laiune. 90°- parkimise puhul on tee laiust suurendatud 7 m-ni. Planeeritud 1,5-2,5 m laiused kergliiklusteed on ühendatud Nooruse tänaval oleva kergliiklusteega. Hoonetekompleksi peasissepääsuni viiv kergliiklustee on planeeritud laiem - 3 m ning rõhutatud alleega.

Sõiduteed on planeeritud asfalt- või betoonkivikattega, kergliiklusteed betoonkiviparketiga. Juurdeehitatava õppehoone ümbruses tuleb tähelepanu tõstmiseks mootorsõidukite ja jalakäijate liikumistrajektooride ristumisalad (prügiauto tagurdusala, parkast tagurdamised) tähistada visuaalselt eristatavate (värvus, fraktuur) pinnakattematerjalidega. Samades kohtades tuleb kasutada „uputatud äärekive“.

Teede projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Alal tuleb tagada võimalused puuetega inimeste liiklemiseks.

Lumevallitus planeeringuala sõiduteedelt tuleb ette näha vastavalt EVS 843:2003 (rahuldav). Lund saab lükata üle parkimisalade haljasaladele.

Parkimine on lahendatud maapealsena nii krundisiselt kui jagatuna Nooruse tn 7 krundiga. Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud Nooruse tn 5 ja 7 kruntide kasutusfunktsioonide toimimise eriaegsust. Kui Nooruse tn 5 ühiselamu elanikud käivad koolis sama krundi juurdeehitatavas õppehoones, siis Nooruse 7 ühiselamu elanikud on päevasel ajal õppimas mujal. Nii saavad Nooruse tn 5 õppehoones töötavad õppejõud kasutada parkimiseks vabaksjäänud Nooruse tn 7 parklat. Nooruse tn 5 krundile on planeeritud 56 parkimiskohta ning Nooruse tn 7 krundile 98. Tänavamaal on parkimine lubatud vastavalt liikluseeskirjale.

Liiklus- ja parkimislahendus Nooruse tn 5 krundil on kajastatud graafiliselt *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Ühisparkimine Nooruse tn 7 krundiga ning parkimiskohtade arvutus on toodud *Parkimise skeemil* (vt kaart nr 5).

8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Käsitletaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus. Planeeringuga nähakse ette olemasolevate puude ja põõsaste säilitamine neil aladel, mis ei jää tehnovõrkude, tee ning hoonestusala mõjualasse. Säilitatava kõrghaljastuse puhul tuleb läbi viia hooldus- ning kujundusraie.

Nooruse tn 5 krundi haljastus ja kujundus (istumiskohad, trepid, teekatendid, valgustuse asukoht ja olemus) tuleb lahendada vastava haljastus- ja kujundusprojektiga, mis arvestab hoone arhitektuurset lahendust.

Planeeringuala juurdeistutatava kõrghaljastuse asukoht on näidatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Haljastusprojektiga võib juurdeistutatava kõrghaljastuse paiknemist täpsustada ja täiendada, kuid mahu vähendamine ei ole lubatud. Hoonetekompleksi peasissepääsu juurde viiv planeeritud kergliiklustee on esile tõstetud alleega. Soovitavalt kasutada linnahaljastuses levinud liike nagu suurelehine pärn, harilik pooppuu, harilik vaher jms.

Planeeringualal on lubatud piirete kasutamine krundi loodeosas *Põhikaardil* näidatud asukohas (vt kaart nr 4). Nimetatud asukohas peab olema tagatud läbipääs erakorralistel juhtudel tulekustutusmasinate jmt mootorsõidukitega.

Planeeringuala sademevesi kanaliseeritakse. Keelatud on juhtida sademevett naaberkinnistutele. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

9 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel, milles on kehtestatud hoonete minimaalseks omavaheliseks kauguseks 8 m.

Planeeritava hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP1. Tulepüsivusklass määratakse olenevalt hoonete korruselisusest ning kõrgusest vastavalt kehtivatele seadustele ning normatiivdokumentidele.

10 Tehnovõrkude ja -raajatiste asukohad

10.1 ÜLDOSA

Planeeringuga on lahendatud Nooruse tn 5 krundi tehnovõrkudega varustatus. Tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude ühenduskohad hoonetega täpsustatakse projekteerimise etapis. Tehnovõrkude ja -raajatiste planeeritud asukohad on ära toodud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* (vt kaart nr 6).

Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid, mille peab täiendavalt kooskõlastama vastava võrguvaldajaga.

10.2 VEEVARUSTUS NING REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON

Veevarustus, reovee- ja sademevee kanalisatsioon on lahendatud lähtuvalt AS Tartu Veevärk poolt 05.12.2008 väljastatud tehnilistest tingimustest nr. INF/1257. Nooruse tn 5 krundi veevarustus on lahendatud olemasoleva baasil Nooruse tänava torustikust. Uus torustik on planeeritud olemasoleva ja uue hoone vahele; selle täpne asukoht ja läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeringuala veega varustamiseks kasutatakse olemasolevat toimivat torustikku, mis on ühendatud Nooruse tn veetorustikust Dn 200. Eeldatav veetarve on juurdeehitusel 31,2 m³/ööp ning kokku koos olemasoleva ühiselamuga 81,3 m³/ööp.

Ühe veeühendustorustiku ja veemõõdusõlme kaudu tuleb lahendada kogu kinnistu veevarustus. Olemasoleva ühendustorustiku läbimõõtu (2x De 110) tuleb vajadusel suurendada. Torustike projekteerimisel kasutada PE survetoru. Torustik ja kõik detailid peavad vastama PN10 surveklassile.

Hoones peab asuma AS Tartu Veevärk nõuetele vastav veemõõdusõlm. Olemasolev veemõõdusõlm tuleb vajadusel rekonstrueerida või teiselaldada. Vajaliku vabasurve saavutamiseks projekteerida hoonesse survetõsteseadmed.

Planeeringuala asub ühisveevõrgu survetsoonis, kus ühisveevõrgust tagatakse tarbeveevajadus ning tulekahju korral samaaegselt ühe hüdrandi nõuetekohane töö. Otse ühisveevärgist tagatav koguveehulk on kuni 20 l/s. Kuna Nooruse tn 5 krundi tuletõrjevee vajadus on 42l/s (sisemine) + 35 l/s (välimine), planeeritakse krundi tuletõrjesüsteemide veevarustuseks lisaks ka tuletõrjevee reservuaarid (240 m³ ja 220 m³).

Reovee juhtimiseks tehakse uus ühendus Nooruse tn torustikust. Kui mõnes lõigus kasutatakse olemasolevat torustikku, tuleb see vajadusel rekonstrueerida. Amortiseerunud betoon- ja keraamilised torustikud ning kaevud rekonstrueerida - asendada uue plasttorustikuga. Vajadusel suurendada toruläbimõõte ning projekteerida uued täiendavad torulõigud. Rekonstrueeritavates ja uutest lõikudes kasutada SN8 rõngasjäikusega PVC torusid. Torustikud dimensioneerida hoone vooluhulkade järgi, tagades minimaalselt nõutud läbimõõdud. Vähim lubatud läbimõõt ühendustorustikul on De 160 ning hoone väljunditel De 110.

Ühendustorustikule projekteeritavate uute kontrollkaevude nõutud minimaalne läbimõõt on De 400/315. Hooldustehnikaga tööde võimaldamiseks on käänukohtades vajalik vähemalt De 560/500 läbimõõdu kasutamine. Kaev peab asuma torustiku igas pöörde- ja hargnemiskohas. Hoone kanalisatsiooni sisevõrgu torustikus tuleb arvestada võimaliku paisutuskõrgusega.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna territooriumile, kus sademevee eesvooluks on Emajõgi. Sademeveetorustiku planeerimisel on lähtutud Tartu linna sajuvee arenguskeemist, AS Entec koostatud sajuveeskeemi korrektuurist (töö nr 649/05) ning OÜ Krihvel Projekti projektist (töö nr 14-KK-05), mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse N. Lunini tn sademeveekollektori valgasse. Nooruse tn 5 sademevee eesvooluks on planeeritud viimatinimetatud projektis N. Lunini tn 6 kinnistu juures olev kollektor DN 600.

Nooruse tn 5 sademevee kanaliseerimise eelduseks on arenguskeemile vastava sademeveetorustiku rajamine planeeritavalt alalt piki Nooruse ja N. Lunini tänavaid kuni N. Lunini tn 6 kinnistu juures asuva kollektorini DN 600.

Tänaval asuvad olemasolevad ühisvoolse kanalisatsiooniga ühendatud restkaevud ja muud sademevee ühendustorustikud tuleb ümber ühendada rajatava sademeveekollektori külge. Restkaevu ühendustorustike nõutav läbimõõt on De 200. Tänavale rajatavate restkaevude nõutav minimaalne läbimõõt on De 560/500 ja settekoti nõutav maht 300 l. Kontrollkaevude

nõutav läbimõõt tänavatorustikul on De 560/500; DN 300 ja suuremate torustike ristumiskohta tuleb paigaldada DN 1000 läbimõõduga kaevud.

Rajatavast tänavatorustikust on Nooruse tn 5 krundile planeeritud sademeveetorustik. Projektis täpsustatakse restkaevude asukohad. Olemasolevad torustikud tuleb vajadusel rekonstrueerida.

Kontrollkaevude vähim lubatud läbimõõt Nooruse tn 5 krundil on De 400/315. Käänukohtades hooldustehnika edukaks kasutamiseks on soovitatav kasutada vähemalt De 560/500 läbimõõduga kaeve.

Sajuveetorustik projekteerida vastavat sertifikaati omavast (PE/PP) SN8 rõngasjäikusega torumaterjalist. Sademevee kogumine on kavandatud teekatet piiravate äärekivide abil, vee ärajuhtimiseks paigaldatakse restkaevud. Restkaevud peavad olema settepesaga.

Kinnistutelt ei tohi sademeveekanaliseerimise juhtida Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 a määruse nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ tähenduses reostunud sademevett. Juhul, kui kinnistutelt tuleb sademevesi sisaldab saasteaineid üle piirväärtuse, tuleb kinnistutele projekteerida ja paigaldada eelpuhastid (nt. õli- ja liivapüüdurid). Planeeringus on parkimisalalt ja sõiduteelt tuleneva sademevee puhastamiseks ette nähtud kaks õlipüüdurit.

Kehtestatud detailplaneeringu järgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt ning kooskõlastada see AS-ga Tartu Veevärk. Projekti alusel korraldab torustike ehitamise kuni liitumispunktini AS Tartu Veevärk. Liitumispunkti asukoht täpsustatakse liitumislepingus. Enne torustike ehitamist tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

10.3 SOOJARUSTUS

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kuulub Nooruse tn 5 linna kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lähtudes AS Eraküte poolt 02.11.2008 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 36.

Tartu linna keskküttesüsteemi soojuskandjaks on ülekuumendatud vesi. Planeeringualal on olemasolevad soojatorustikud, mis tulevad seoses köetava pinna planeeritud suurenemisega rekonstrueerida. Soojusvõrgu ühenduskohana on kasutatud olemasolevat Nooruse tn magistraaltorustiku DN 200 väljavõtet 02-K-14 skeemitähisega kambrist. Olemasoleva hoone ühendustorustiku DN 100 asemele on planeeritud uus maasisene

eelisoleeritud torustik. Projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevaid (1058 kW) ja lisanduvaid (1650 kW) soojuskoormusi.

Soojuskandja parameetritena arvestada:

- temperatuurid: $t_1=110^{\circ}\text{C}$; $t_2=60^{\circ}\text{C}$
- soojustorustike materjalide valikul võtta aluseks: $t_1=120^{\circ}\text{C}$
- rõhud: $p_1=3,5-6,5$ bar; $p_2=1,5-4,5$ bar
- suvine pealevoolutemperatuur: $t_{1s}=65^{\circ}\text{C}$
- maksimaalne rõhk soojusvõrgus 16 bar (surveproovi ajal)
- rõhkude vahe seadmete valikuks 1,0 bar
- soojushulga reguleerimise süsteem: tsentraalne ja kohalik kvantitatiivne-kvalitatiivne

Hoone soojusvarustus ja sojussõlm projekteerida nii, et arvutuslikul välistemperatuuril (-23°C) oleks tagasivoolu temperatuur sojussõlme primaarpoolel $t_2=60^{\circ}\text{C}$ või madalam.

Peale- (t_1) ja tagasivoolu (t_2) temperatuurid arvutuslikul välistemperatuuril (-23°C):

- hoone küttesüsteemide projekteerimiseks: $t_1=70^{\circ}\text{C}$; $t_2=50^{\circ}\text{C}$
- hoone ventilatsioonisüsteemi projekteerimiseks: $t_1=70^{\circ}\text{C}$; $t_2=40^{\circ}\text{C}$

Kõigi ehitatavate maa-aluste kaugküttetorustike puhul kasutada vähemalt II soojusisolatsiooni klassi ja signaaljuhtmetega eelisoleeritud torusid.

Soojussõlmede võimsus küttele, ventilatsioonile ja soojale tarbeveele näha ette hoone projektiga. Soojussõlmed tuleb projekteerida kinnistena, kasutades plaatsoojusvaheteid ja tsirkulatsioonipumpasid. Kütte- ja ventilatsioonisüsteemi täiteveetorudele tuleb paigaldada veemõõturid. Soojussõlmed projekteerida diff. rõhu regulaatoritega.

Soojussõlmed peavad töötama automaatjuhtimisel. Sõlmede ruumides on nõutavad vajaliku võimsusega elektriühendus, kanalisatsioonitrapp ja sidekaabliühendus.

Soojusenergia arvestamine toimub vastavalt võrguettevõtja poolt tarnitud soojusarvesti näidule. Nõuded soojusenergia arvestuse ja kontrollmõõteriistade paigalduse kohta: soojusenergia arvestus toimub soojusarvestiga, mis on ühildatav andmeedastamissüsteemiga.

Soojussõlmede projekteerimisel juhendada Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingu soovitudest. Tööd kaugküttetorustike projekteerimisel ja

ehitamisel teostada vastavalt Eelisooleeritud Torustike Paigaldamise Eeskirjadele. Projekteeritavate kaugküttetorustike paiknemine ja läbimõõdud ning soojussõlmede projektid kooskõlastada AS Eraküte Tartu osakonnaga. Kaugküttetorustike ehitamine peab toimuma AS Eraküte Tartu osakonna esindaja tehnilise järelevalve all. Soojussõlmede käikulaskmise ajaks kutsuda kohale AS Eraküte esindaja.

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

10.4 ELEKTRIVARUSTUS NING VÄLISVALGUSTUS

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Jaotusvõrk OÜ Tartu regiooni 19.11.2008 väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 154660.

Planeeritava elektriühenduse toitealajaam on Tartu 330/110/35/15/10 kV, toitefiider Ilmatsalu 10 kV ning jaotusalajaam Tervise 10/0,4 kV (aadressiga Nooruse tn 7a). Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x1600 A.

Planeeritava õppehoone ehitusplatsi alla jäävad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad olemasoleva Nooruse tn 5 ühiselamu neli 0,4 kV toitekaablit. Enne ehituse alustamist tuleb nimetatud kaablid ajutiselt ehituse ajaks projekteerida ja ümber tõsta uude asukohta osas, mis jäävad ehituse alla. Kaablite ümbertõstmine peab olema lahendatud eraldi projektiga, mis on kooskõlastatud kõikide asjast huvitatud organisatsioonide ja maavaldajatega.

Uue hoone Tervise alajaama-poolsesse külge projekteerida ja ehitada tarbija seksioneeritud 0,4 kV peajaotuskeskus, mille latistus näha ette vähemalt $I_n=1600$ A. Peajaotuskeskuse kumbagi sektsiooni projekteerida Tervise alajaamast sisenevate kaablite ühendamiseks kaitselülid 1250 A, kuhu on võimalik ühendada kummagi lüliti alla vähemalt kolm 0,4 kV kaablit paralleelselt (ristlõikega vähemalt $4 \times 240 \text{ mm}^2$). Kaitselüliteid peab olema võimalik reguleerida 800-le A või paigaldada sularid 800 A. Peale kaitselüliteid projekteerida peajaotuskeskuse kummagi sektsiooni latistustele voolutrafod kommertsmõõtmiseks 800/5 0,2S. Voolutrafosid peab olema võimalik vahetada eksploatatsiooni käigus. Peajaotuskeskusesse näha ette kohad kauglugemisega mõõtesüsteemide tarbeks. Vajadusel näha ette reaktiivvoimsuse kompenseerimine peajaotuskeskuses.

Olemasoleva ühiselamu ja uue õppehoone elektrivarustus projekteerida ja ehitada uue peajaotuskeskuse kummastki sektsioonist kaabelliinidega. Lubatud ei ole peajaotuskeskuse erinevate sektsioonide 0,4 kV kaablite paralleeltöö.

Liitumispunkt OÜ Jaotusvõrguga jääb peajaotuskeskusesse sisenevate 0,4 kV kaablite otstele. Olemasolev liitumispunkt Nooruse tn 5 ühiselamus likvideeritakse.

Nooruse tn 5 krundile on planeeritud välisvalgustuskaablid ning välisvalgustid. Toide on ette nähtud omalt krundilt.

Hoone kommunikatsioonidega varustatus, liitumispunkt ning selle täpne asukoht projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavas ehitusprojektis. Ehitusprojekt koostatakse võrguvaldaja tehniliste tingimuste alusel. Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

Väliselektrivõrgu kuni liitumispunktini projekteerib ja ehitab elektrivõrk võrguühenduslepingu alusel. Ühiselamu ja õppehoone ühised peakaitsmed 2x(3x800 A), voolutraford 800/5 0,2S ja 2-tariifsed kauglugemisega mõõtesüsteemid paigaldab elektrivõrk liitumispunkti tarbija peajaotuskeskusesse uues hoones.

Sektsioneeritud peajaotuskeskuse projekt tuleb eelnevalt kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu võrguehitussektoriga ja mõõtesektoriga.

Kaitseviisid tarbijate elektripaigaldistes projekteerida vastavalt kehtivatele eeskirjadele ja standarditele.

Kinnisasja omanik kohustub võimaldama kinnistu koormamise isikliku tasuta tähtajatu kasutusõigusega OÜ Jaotusvõrgu kasuks tehnorajatiste teenindamiseks ja remontimiseks.

Kaitsme nimivoolu suurendamiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping tarbimistingimuste muutmiseks ja tasuda liitumistasu. Pärast liitumistasu lepingukohast laekumist OÜ Jaotusvõrk projekteerib ja ehitab väliselektrivõrgu kuni liitumispunktini vastavalt lepingule. Pärast kaitsme suurendamist uuendatakse võrgu- ja elektrileping ning sõlmitakse uus piiritlusakt. Tarbimistingimuste muutmisel on liituja kohustatud esitama võrguettevõtjale Elektrihoituseasutuses ettenähtud elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise.

10.5 SIDEVARUSTUS

Planeeritava alal on sidevarustuse võrguvaldajaks Elion Ettevõtted AS, kelle poolt on 16.01.2009 väljastatud tehnilised tingimused nr. 9208454.

Sideühendus on loodud Nooruse-Vapramäe kaablikapist TDXK43 ning kaablijätkust sidekaevus 1674 (Ravila tn 19 juures, olemasolevas kanalis kuni TDXK43 kaablikapini). Objekti haardeulatus on kuni 50m.

Sideteenuste tarbimiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus kaablikapist TDXK43 hoone sisevõrgu ühenduskohani ning hoonetesised võrgulahendused.

Olemasolev sidekanalisatsioon Nooruse tn 5 krundil tuleb võimalusel säilitada, kuid vajadusel projekteerida ja ehitada uus lahendus. Olemasoleva säilitamisel tuleb jälgida, et planeeritav puude allee jääks sidekaablist 2 m kaugusele. Uus sidevõrk on ette nähtud kõnniteede alla kaablikanaliseerimiseks.

Olemasolevas ühiselamu hoones on olemas VMOHBU 30x2 tüüpi kaabel. Võimalusel säilitada, vajadusel ehitada uus vajaliku mahuga VMOHBU 50x2 tüüpi kaabel kapist TDXK43. Projekteerida ja paigaldada kanalisatsioonis 6-kiuline optiline kaabel kaevus 1674 olevast jätkust hoonesse.

Hoonesse projekteerida vajaliku mahuga 19" andmesidekapp. Hoone sisevõrk projekteerida, kasutades Singelmode tüüpi optilisi ja CAT5/ CAT6 vaskkaableid.

Vajadusel olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada arendaja kuludega vastavalt Asjaõigusseaduse ja Rakendusseaduse sätetest ning Ehitusseaduse § 14.

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

Projekt ja teostusjoonis peavad vastama „Elioni nõuetele digitaalsete suuremõtkavalistele plaanidele”. Elioni liinirajatise ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Elteli poolt väljastatud tööloa alusel.

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

10.6 GAASIVARUSTUS

Gaasiühendust Nooruse tn 5 krundile ei kavandata. Samuti ei näe planeering ette gaasitorustike ümbertõstmist.

10.7 TEHNOVÕRKUDE KOONDTABEL

Tehnovõrgu liik		Tähis kaardil	Planeeringuga kavandatud maht (m)
Elektrikaablid	Madalpinge	MPO	151
	Valguskaabel	WO	288
Sidekaabel		SO	89
Veetorustik		VO	22
Sademevee kanalisatsioonitorustik		SKO	1110
Reovee kanalisatsioonitorustik		KO	329
Soojatorustik		TO	91

Tabel 1: Tehnovõrkude koondtabel

11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

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

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekäitlus on lahendatud krundisiselt vastavas prügimajas. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud kinnistule õlipüüduri rajamine. Õlipüüduri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks.

12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on näidatud *Põhikaardil* esitatud tabelis „Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded” (vt kaart nr 4).

Nooruse tn 5 krundi uuele õppehoonele korraldati 2006 a arhitektuurikonkurss. Käesoleva planeeringu arhitektuurinõuded juhinduvad konkursi võidutööst.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Välisviimistluses on lubatud kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed materjalid, keelatud on kasutada algupärast jäljendavaid materjale.

13 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala servituudid on jagatud juurdepääsu- ja liini servituutideks ja isiklikuks kasutusõiguseks. Servituudid, teenivad ja valitsevad kinnisasjad/ isikud on toodud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnoõrgud* „Servituudid ja isiklik kasutusõigus” tabelis (vt kaart nr 6).

14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002:

- Ehitusprojektiga tagada nii hoone kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustatus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve);
- Piiratud juurdepääs võõrastele;
- Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

15 Planeeringu elluviimise võimalused

Uue hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on Nooruse tn 5 krundi teenindamiseks vajalike tee- ja tehnolahendusprojektide koostamine ja kooskõlastamine tehnoõrkude valdajate ning omavalitsusega.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Nooruse tn 5-ga seotud infrastruktuuri - haljastuse, krundile juurdepääsud olemasolevalt tänavalt, parkimise ning tehnoõrgud kuni liitumispunktideni realiseerib igakordne Nooruse tn 5 krundi omanik.

Tartu Linnavalitsus ei ole kavandanud käesoleva planeeringu algatamise ajal planeeringuala lähipiirkonna arendustegevust. Tulenevalt eeltoodust ei võta Tartu Linnavalitsus planeeringut algatades endale ehitusseaduse §13 tulenevaid kohustusi. Detailplaneeringukohase üldkasutatava sademeveekanaliseerimise projekteeerib ja ehitab välja Nooruse tn 5 kinnistu igakordne omanik või volitatud esindaja. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Nooruse tn 5 ja 7 kruntide ühisparkla tuleb välja ehitada enne Nooruse tn 5 krundi juurdeehitusele kasutusloa andmist (vt ka kokkulepet parkimisalade kasutamise kohta lk 26). Detailplaneeringus Nooruse tn 5 ja 7 kruntidele ühisparkimiseks ette nähtud 154 parkimiskohta projekteeerib ja ehitab välja Nooruse tn 5 kinnistu igakordne omanik või volitatud esindaja.

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	29.06.2009	Peainspektor Pjotr Vorobjov	Kaart 4	

Tabel 2: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	Eesti Energia AS	20.04.2009	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
2	Elion Ettevõtted AS	17.04.2009	Sideliiniinsener Valdur Lints	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
3	Tartu Veevärk AS	14.04.2009	Arendusjuht Peeter Pindma	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4	Eraküte AS	22.04.2009	Aavo Raadom	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
5	Tartu Ülikool	01.07.2009	Kantsler Andres Liinat	

Tabel 3: Koostöö koondtabel

Koostöö ning kooskõlastused

Tartu Ülikooli kooskõlastus

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: Parkimise skeem, M 1:750

**Kaart 6: Maakasutus, kitsendused ja
tehnovõrgud, M 1:500**

Kaart 7: Sademevee skeem M 1:2000

Kaart 8: Vaated