

A. SELETUSKIRI .....	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel .....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	5
4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	6
5. Krundi ehitusõigus .....	6
6. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	7
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	7
8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	8
9. Ehitistevahelised kujad .....	9
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	9
10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	9
10.2 Veevarustus .....	9
10.3 Olmekanaliseerimine .....	9
10.4 Sademeveekanaliseerimine .....	9
10.5 Hüdrantide ja veevõtukohtade paiknemine .....	10
10.6 Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	10
10.7 Sidevarustus .....	10
10.8 Soojavarustus .....	11
10.9 Tehnovõrkude koondtabel .....	11
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	11
12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	12
13. Servituutide vajaduse määramine .....	12
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	12
15. Planeeringu elluviimise võimalused .....	13
B KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID .....	14
C KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	15

## **A. SELETUSKIRI**

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja on Tartu I Muusikakool. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 14.09.2006. a otsus nr. 116 Tähe 5 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundil olemasolevale ühiskondlikule hoonele (Tartu I Muusikakool) juurdeehitise ehitustingimuste määramine. Andmed krundi kohta on näidatud ka maakasutuse kaardil (kaart 5).

- krundi nimi ja tunnus – Tähe 5 (79500:704:5012)
- krundi omanik – Tartu Linnavalitsus
- krundi pindala – 3165 m<sup>2</sup>
- planeeritava ala suurus – 0.4 ha

### **2. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala võtab enda alla kogu Tähe 5 kinnistu ning väikese osa sellega külgnevast Tähe tänavast (vt. kaart 1 Situatsiooniskeem ja kaart 2 Olemasolev olukord).

Tähe 5 krundil paikneb Tartu I Muusikakooli 3 ja 4 korruseline kivist õppehoone. Planeeringuala lõunapiiril paiknevad Väike-Tähe tänava elamute kuurid ning kõrvalhooned. Elamud jäävad kaugemale. Antud ehitised on märgitud miljöövääruslikeks hooneteks.

Sõidukite ja jalakäijate olemasolev juurdepääs planeeringualale on Tähe tänavalt, mis on planeeringuala lõigus asfaltkattega kahe-suunalise sõidu- ning kõnniteedega linnatänav. Parkimine on praegu lubatud sõidutee ühel poolel. Kinnistu valdaja loal võib parkida ka muusikakooli taga hoovis.

Tähe 5 krundil kasvavad suured puud. Planeeringuala tagaosas on osaliselt võsastunud. Kõrghaljastus on märgitud planeeringu olemasoleva olukorra kaardil. Krundi maapind on ühtlane, kerge langusega lõuna suunas. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 57.59m - 55.69m. Olemasolevad vajalikud tehnovõrgud paiknevad Tähe tänaval.



Tartu I Muusikakooli fassaad. Vaade Tähe tänavalt, planeeringuala idakülg.



Muusikakoolist vasakul olev arhitektuurimälestis Tähe 7 puitelamu.



Muusikakoolist paremal asuv hoone Tähe 3.



Vaade Tähe tänavale, paremal olev hoone on muusikakool.



Vaade muusikakoolile kirde suunast.



Vaade planeeringualale põhjasuunast.



Esiplaanil on planeeringualal olev lammutamisele kuuluv garaaž. Tagaplaanil Väike-Tähe 1a krundi miljööväärtslik hoonetus.



Vaade muusikakooli taga olevale parklale. Tagaplaanil paistavad planeeringuala lõunaküljel paiknevad Väike-Tähe kruntide miljööväärtslikud hooned.





### 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Tartu linna üldplaneeringu järgi Karlova miljööväärtslikul hoonestusalal, kus asub üks arhitektuurimälestis (puitelamu Tähe 7, 1907.a, registri nr 7098, kultuuriministri 1.september 1997.a määrus nr 59).

Karlova linnaosa rajamist alustati 18. sajandi lõpus 19. sajandi alguses Karlova mõisa maadele. Uus hoonestatud ala liideti Tartu linnaga 1916.a. Sajandialguse puitarhitektuuriga miljööpiirkond on säilinud suhteliselt terviklikult, valdav osa vanemast arhitektuurist kuulub 1995.a. moodustatud Karlova linnaehitusliku kaitseala koosseisu (Tartu Linnavalitsuse 22.06.1995.a määrus nr 13 Karlova linnaehitusliku kaitseala kehtestamine). Kaitseala hõlmab Karlova mõisa südant koos 18. sajandi lõpu ja 19. sajandi alguse hoonestusega. Kaitseala eesmärgiks on tagada Karlova kui ajalooliselt ja linnaehituslikult kujunenud tervikstruktuuri, sealhulgas talle omase planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete, hoonestustavade ja miljöölise terviklikkuse ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimine ja heakord. Kaitsealal reguleerib lubatud-keelatud tegevusi kaitseala põhimäärus.

Planeeritava ala funktsionaalne seotus naaberalade ja linna üldkeskusega on tänu krundi asukohale ning korralikule tänavavõrgule hea. Planeeringuala jääb linna keskust läbivate magistraal/põhitänavate Võru ja Riia tänava vahetusse lähedusse. Väga hea on piirkonna

ühendus teiste linnaosadega. Ühenduse kesklinna ja kõrgema järgu magistraalidega tagavad Väike-Tähe ja Tähe jaotustänavad. Tänu piirkonna soodsale asukohale on liikluses lisaks autodele suur osakaal ka jalakäijatel ning ratturitel.

Ehituskruudid planeeringuala kontaktvööndis on põhiplaani ristkülikukujulised (täna äärest krundi sügavusse kulgevad; suhtega 1/3 hoonete alune ning 2/3 aiaala). Hoonestus on valdavalt tänaväärne. Karlova linnaosa algupärane hoonestus ja krundistruktuur on valdavas osas säilinud. Mitme sõjapurustustes hävinud hoone asemel on haljasala. Piirkonna sõjajärgsete ehitiste nimistusse kuulub nii Tartu I Muusikakool kui ka tema vastas asuv Tartu Ülikooli füüsikahoone. Et antud hooned paiknevad linnaosa äärealal, ei löhu nad linnaosa terviklikkust ega tõuse ka märkimisväärselt esile.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on Tähe 5 maakasutuse sihtotstarve haridus- ja teadushoonete maa ning muu ühiskondlike hoonete maa.

Planeeritav krunt on ühendatud linna veevärgi ja kanalisatsiooniga. Olemas on elektri-, kaugkütte- ning sidevarustus. Ümbritsevatel tänavatel on olemas tänavavalgustus ning sadevete ärajuhtimine tänavatelt ja kruntidelt toimub ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

Liikluskorraldus, maakasutus, jalakäijate liikumissuunad ning väärtuslikud ja kaitsealused objektid on näidatud kaardil „Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed” (Kaart 3).

#### 4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Lähtuvalt piirkonda teenindava alajaama võimsusest tuleb muusikakooli juurdeehituse elektrienergiaga varustamiseks rajada uus komplektalajaam. Selle jaoks vajaliku krundi asukohta kaaluti OÜ Jaotusvõrgu esindajaga põhjalikult.

Arutelu tulemina leiti krundi valdaja vajadusi ja OÜ Jaotusvõrku rahuldav lahendus ning planeeringuga tehakse Tähe 5 krundist äralõige alajaama püstitamiseks vajaliku krundi moodustamiseks.

Planeeringujärgselt jääb Tähe 5 krundi suuruseks 3135 m<sup>2</sup> ning moodustatava krundi POS 1 suuruseks 30 m<sup>2</sup>.

Krundi jaotamisest, moodustatud kruntide suurusest ja kruntidele planeeritud ehitusõigusest annab ülevaate planeeringu põhikaart (Kaart 4) ja planeeritud maakasutus (Kaart 6).

#### 5. Krundi ehitusõigus

Tabel 1

Krundi aadress	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud kõrgus
Tähe 5	Üh 100%	740 m <sup>2</sup>	1	Nullist 74.50 m Kuni 3 korrust (16.5 m)
POS 1	T 100%	30 m <sup>2</sup>	Alajaama ehituseks vajalik maa-ala	

Krundi kasutamise sihtotstarbed Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määruse nr 155 "Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" sätestatud korra alusel:

- Ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh) - kasumi saamise eesmärgita ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa; (haridusehitiste maa; teadusehitiste maa).
- Tootmismaa (003; T) - tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa: tehno rajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse; elektrivarustusega seotud ehitiste maa
- Tähe 5 krundil ehitise kasutamise sihtotstarve: 12636 Huvialakooli õppehoone;

Ehitise suurim lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Hoone suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel on lähtutud Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneeringust, mille järgi on antud krundi maksimaalne ehitusalune pindala kuni 740 m<sup>2</sup>.

Ehitusala valikul on täidetud nõue, et kavandatav juurdeehitis ei tohi Tähe tänava vaatele domineerida olemasoleva hoone suhtes.

Juurdeehitus ei jää varjama naaberkruntide vaateid, kuna Väike-Tähe kruntide planeeringualapoolses ääres paiknevad valdavalt tulemüürid. Võru ja Tähe tänavate hooned jäävad aga piisavasse kaugusesse, mis tagab neile planeeringualalt loodusliku avaruse ega vähenda valgust.

Krundi ehitusõigus kajastub kaardil 4.

## 6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Arvestades olemasolevaid hooned ja krundi lõunapiiril Väike-Tähe kruntidel paiknevat miljööväärtslikku hoonestust on hoonestusala kaugus krundipiirist vähemalt 8 m (vt. kaart 4). Tähe tn 3 krundi suunas on hoonestusala lubatud laiendada, mistõttu selles küljes on hoonestusala kaugus kuni 4m krundi piirist.

Hoone võib ehitada vaid planeeringu põhikaardil näidatud hoonestusala sisse.

## 7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on planeeritud Tähe tänavalt, lubatud nii vasak- kui parempöörded. Sissesõidu kohal alandada kõnnitee äärekivi. Krundisisesed teed ja parkla on planeeritud vett läbilaskva tolmuva kattega (kivisillutis- või murukivikate), mis tagab sademevee imbumise pinnasesse.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt muusikakooli siseõues, kuhu luuakse pääs olemasoleva amortiseerunud garaaži lammutamisega. Muusikakooli juurde on planeeritud maksimaalselt 9 parklakohta, mis võivad vajadusel olla ka hoonealused.

10- ja enamakohalise parkla olemasolul tuleb krundile planeerida õlipüüdur.

Normijärgne parkimiskohtade arv on arvatud järgmiselt:

- ehitise liik 3. Gümnaasium, põhikool
- IV kasutusviis linnakeskuses 1/400
- brutopind 2220 m<sup>2</sup>,
- $P = A * n \Rightarrow P = 1/400 * 2220 = 5.5$
- normijärgselt on parkimiskohti 5.5, planeeritud parkimiskohti krundil on 9.

Tähe tänava koridori üldlaius planeeringualal on 22,6 m, sellest sõidutee osa on 6,8 m, kõnniteed 2 x 2,5 m ning haljasala 10,8 m. Tänavalaist ja kõrgusarve planeeringuga ei muudeta.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja tagavaraväljapääsude juurde) ning lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks. Planeeritava krundi sissesõidutee ja parkimisplats projekteeritakse koos hoonestusprojektiga, võttes aluseks EVS-843/2003 "Linnatänavad" nõuded.

Juurdepääsud, sõidukite ja jalakäijate liikumissuunad ning perspektiivsete parkimiskohtade orienteeruvad asukohad on näidatud kaardil 4.

## 8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolevad puud planeeringualasse jääval tänavaosal kuuluvad säilitamisele.

Kinnistu hoovipoolses osas kasvavad peamiselt isekülvi teel paljunenud vahtrad, paplid, jalakad, remmelgad, mõned kased, lodjapuu ning paar viljapuud. Enamus vanematest puudest on viltused või kõverate tüvedega, mistõttu võivad aja möödudes muutuda ohtlikeks. Kaks põlist, umbes 60-70 aastast kastanit on halva hoolduse tõttu oma atraktiivsuse minetanud.

Sellise väärtusega kõrghaljastust, mis vajaks ilmtingimata säilitamist ning eksponeerimist avatud õue või galerii abil, krundil ei ole. Säilitamist väärivaks võib pidada krundi taganurgas olevat pirnipuud ning kaskede gruppi krundi keskel. Lisaks võiks kaaluda mõne krundi lõunanurgas kasvava ilusama vahtra säilitamist.

Planeeringuga tehakse ettepanek likvideerida krundil olev väheväärtuslikest lehtpuudest koosnev kõrghaljastus ning asendada see väärtuslike puu ja põõsaliikidega kohtades, mis sobituvad hoone arhitektuurse projekti ja krundi kasutusfunktsiooniga. Dekoratiivsed ja kauni võraga (okas)puude grupid annaksid Väike-Tähe hallide tulemüüride taustal Tähe 5 haljastusele uue näo. Ettepaneku tegemisel on tuginetud dendroloogilisele hinnangule, mille viisid läbi planeeringu koostajad ning nõustaja Ain Malm SA-st Erametsakeskus.

Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada operatiivautode juurdepääsu ruumivajadusega hoone tagumisele osale. Vajalik on krundi haljastusprojekti koostamine ehitusprojekti koosseisus.

Krundi piirile on soovitatav rajada piirkonna miljõesse sobiv piire.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringule „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused” (Tartu Linnavolikogu otsus nr 352 24.04.2008) on peatükis “Mittemiljööväärtusega ehitistele ja rajatistele kehtivad nõuded” sätestatud, et kinnistute tänavapoolse piirdena ei ole lubatud võrk- ja sepisaedade rajamist. Piirete rajamisel lähtuda piirkonnas levinud ajaloolistest eeskujudest. Piirde väljanägemine, kõrgus ja paigutus tuleb täpsustada hooneprojektiga. Krundi maapinna olemasolevad ja planeeritud kõrgusarvud on näidatud planeeringu põhikaardil, samuti ka hoone sidumise +/- 0.00. Sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendada ehitusprojektiga.

Tähe tn 5 hoone projekteerimisel tuleb krundi vertikaalplaneerimisega esitada meetmed, mis välistaksid Tähe tn 5 krundi sademetevee valgumise naaberkinnistutele.

Haljastust ja heakorda kajastab kaart 4.

## 9. Ehitistevahelised kujad

Kavandatava hoone minimaalne tulepüsisvuste on TP 1. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (tulemüür, tulekustutussüsteem).

Antud planeeringuga on 8 m nõue tagatud.

Ehitistevahelised kujad kajastuvad kaardil 4.

## 10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritavate kruntide tehnovõrkude kavandamisel on lähtutud tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimustest. Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele tehnovõrguvaldajate ja krundiomanike koostöös. Oluline on laitmatu trasside funktsioneerimise tagamine. Hoonesisesed trassid lahendada hooneprojekti koosseisus.

Uutest trassidest on krundile planeeritud madalpingekaabel, teised vajalikud kommunikatsioonid on praegusel ajal krundil olemas ja vajavad osaliselt rekonstrueerimist ja võimsuse suurendamist. Kõik uued ja olemasolevad tehnovõrgud kajastuvad tehnovõrkude planeeringu joonisel (kaart 5).

### 10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Antud hetkel jääb planeeritavale alale veetrass, kanalisatsioonitrass, soojatrass, gaasitrass, sidetrass, kõrge- ja madalpinge maakaabelliinid, elektriõhuliinid, tänavavalgustus.

### 10.2 Veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt 03.04.2007. a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/371 tuleb krundi olemasolev Tähe tänava DN100 rajatud veeühendus rekonstrueerida ja asendada uue plasttorustikuga. Ühendustoru dimensioneerida tööprojekti koosseisus, toru läbimõõdu määramisel arvestada kinnistu perspektiivse koguveevajadusega.

### 10.3 Olmekanalisisatsioon

Kinnistu reovesi juhitakse käesoleval ajal Tähe tänava kanalisatsioonitorustikku. Olemasolev betoon- või keraamiline ühendustorustik on amortiseerunud ning tuleb rekonstrueerida (asendada nõuetele vastava plasttoruga). Torustik dimensioneeritakse tööprojekti koosseisus (AS Tartu Veevõrk 03.04.2007. a poolt väljastatud tehnilised tingimused INF/371).

### 10.4 Sademeveekanalisatsioon

Sademeveesüsteemi arendamisel on aluseks Tartu linna arengukava sademevee arenguskeem. AS ENTEC poolt koostatud Tartu Linna sajuveeskeemi korrektuurile asub planeeringuala Tähe-Pargi-Aida tn perspektiivse sademeveekollektori valgals.



Vastavalt Tartu linna sademevee arengukavale tuleb sademevesi juhtida lahkvoolse kanalisatsiooni kaudu Emajõkke. Kinnistuga piirneval Tähe tänaval käesoleval ajal sademeveetorustik puudub.

Kinnistu sademevee kanaliseerimise eelduseks on Emajõe ulatuva sademeveekollektorite rajamine. Kirjeldatud sademeveetorustike rajamise aeg ei ole käesoleval ajal teada.

AS Tartu Veevärk poolt 03.04.2007. a väljastatud tehniliste tingimuste INF/371 kohaselt tuleb kuni eesvooluks planeeritud torustike valmimiseni sademevesi kinnistul pinnasesse immutada või akumulierida. Sademevee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ega naaberkruntidele pole lubatud.

Lähtuvalt krundi maksimaalsest lubatud täisehitusprotsendist (23%) on nimetatud nõude täitmine tagatud.

### 10.5 Hüdrantide ja veevõtukohtade paiknemine

Veevõtukoht lahendada vastavalt normidele, tagada aastaringne tuletõrje vee kättesaamine. Hoonete tuletõrjeevarustus tuleb lahendada edasise projekteerimisega hoone siseselt.

Lähim veevõtukoht asub Tähe ja Väike-Tähe tänava ristis muusikakoolist 50 m kaugusel ning Tähe 3 ees tänaval samuti umbes 50 m kaugusel koolist.

### 10.6 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna poolt 11.04.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 113346, mille kohaselt on kehtestatud liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

- lubatud võimsus – 270 kW
- toitealajaam- Keslinna 35/6 kV
- jaotusalajaam- uus
- jaotusfiider- uued
- toitefiider – Füüsika 6 kV

Detailplaneeringuga on ette nähtud Tähe tänava äärde eraldi maa-ala (POS 1) uuele planeeritavale komplektalajaamale. Alajaama teenindamiseks peab jääma vaba juurdepääsutee. Uue planeeritava 10/0,4 kV komplektalajaama toide on planeeritud sisselõikena Füüsika-Struve 10 kV kaablisse Tähe tänaval. Planeeritava hoone elektrivarustus on planeeritud uue komplektalajaama 0,4 kV jaotlast kaabelliinidega. 10 kV ja 0,4 kV kaablitele on ette nähtud kaablikoridorid.

Krundi välisvalgustus lahendada vastavalt vajadusele koos ehitusprojektiga.

Planeeritud elektriliinidele on ette nähtud servituudialad 1+1m.

### 10.7 Sidevarustus

Muusikakoolil on sideühendus, mis saadakse olemasolevast sidetrassist. Uut trassi ette nähtud ei ole.

## 10.8 Soojavarustus

Tartu I Muusikakool asub kaugkütte piirkonnas, soojavarustus on planeeritud lahendada kaugkütte baasil. Krundil paikneb eelisoleeritud soojustorustik kaitsevööndiga 2+2m.

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 109/08 14. august 2008. a. tuleb uus soojussõlm planeerida nii, et soojusenergia arvesti jääks sisendist maksimaalselt kahe meetri kaugusele. Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtudes EVS 843:2003 „Linnatänavad” nõuded tehnovõrkude kujade kaitsetsoonide kohta.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Soojuskoormuse Ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

Tähe 5 hoone juurdeehituse projekteerimise käigus kaaluda võimalust Võru tn 22,24 hoone kaugkütte trassi kavandamiseks läbi Tähe 5 krundi. Otsus tehakse kokkuleppel krundi valdajatega ja tingimustel, et trassi rajamine ja haldamine ei põhjusta krundi valdajale selle kasutamise osas mingeid kitsendusi.

## 10.9 Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 2

Tehnovõrgu nimetus	Tänaval asuvate (pl.ala ulatuses) planeeringu eelsete tehnovõrkude pikkused (m)	Krundil asuvate planeeringu eelsete tehnovõrkude pikkused (m)	Planeeringuga kavandatavate uute tehnovõrkude pikkused (m)	Tehnovõrkude pikkus kokku (m)	Kaitsevöönd (m)
Veetrass	45 m	6 m	-	51 m	2+2 m
Kanaliseerimise trass	49 m	42 m	-	91 m	2+2 m
Elektrikaabel	40 m	-	30 m	70 m	1+1 m
Gaasitrass	40 m	-	-	40 m	2+2 m
Sidetrass	40 m	6 m	-	46 m	2+2 m
Soojatrass	40 m	97 m	-	137 m	2+2 m

## 11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita. Planeeringu realiseerimine ei too kaasa keskkonnaseire või keskkonnaauditeerimise vajadust.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võivad teostada vastavat litsentsi omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele ning tuleb üle anda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Kinnise konteineri orienteeruv asukoht näidatud kaardil 4.

Emajõe ni ulatava sademeveekollektorite rajamiseni kogutakse sademetevesi krundil ning immutatatakse pinnasesse.

## **12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Muusikakooli juurdeehituse jaoks parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on nõutav korraldada avalik või vähemalt 3 maineka osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Enne arhitektuurikonkurssi väljastada kinnistu Tähe 5 jaoks muinsuskaitse eritingimused.

Konkursi tingimused ja komisjoni koosseis kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri ja Ehituskorralduse osakonna (AEO) arhitektuuri- ja linnakujundusteenistusega.

Vähemalt 50% arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest peavad olema erialase kõrgharidusega arhitektid. Tartu linna poolt peaksid komisjoni kuuluma linna vajadusi-nõudeid tundvad esindajad AEO arhitektuuri- ja linnakujundusteenistusest ning kultuuriväärtuste teenistusest.

Projekteerimisel arvestada, et hoone proportsioonid, mastaap ja arhitektuurne ilme peab sobima ümbritseva miljööga. Ehitise arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Ehitustegevuses miljööväärtusega hoonestusalal peab järgima head ehitustava.

- Arhitektuurikonkursi tingimustes arvestada, et Väike-Tähe 1 krundil pole tule müüri ning soovituslik on rajada lisa kõrghaljastust (nt. igihaljad puud) antud krundi poolsesse külge ning planeeritav hoone anda võimalusel tagasiastega. Koostöös muusikakooliga kaaluda Väike- Tähe 1 krundile juurdepääsu andmist läbi Tähe 5 krundi.

POS 1 krundile rajatav alajaam peab sulanduma ümbritsevasse keskkonda ega tohi häirida miljööväärtusliku piirkonna vaadet.

## **13. Servituutide vajaduse määramine**

Planeeritud elektriliinidele on ette nähtud servituudialad 1+1m.

## **14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel on arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002, mille kohaselt on vajalik planeeringualal tagada:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;

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

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- hoonete sissepääsu esise ja hooviala valgustatus;

- piiratud juurdepääs võõrastele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- selgitavad/suunavad viidad;
- muusikakooli ümbruse korrashoid.

## 15. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele projektidele. Kõiki detailplaneeringust tulenevaid kohustusi täidavad krundi igakordsed omanikud.

Tänavate ja kõige tänavaruumi kuuluva väljaehitamise kohustus on Tartu linnal.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahel sõlmitavatele kokkulepetele.

Detailplaneeringuga sätestatakse nõue, et Tähe tn 5 asuva garaaži lammutamisega nähakse ette ehitusprojekti koosseisus Väike-Tähe tn 1a elamu Tähe tn 5 poolse vundamendi ja seina soojustamine ning viimistlemine.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus. Projekteerimisel arvestada, et hoonestatava krundi maapinna tõstmisel ja uue hoone ehitamisel ei uputataks ümberkaudseid krunte.

## **B KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID**

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Omandi OÜ (litsents EG 10288752-0001) poolt 27.04.2006. a koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500 (töö nr. GEO 1854). Geoalus on registreeritud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuses 27.04.2007. a).

Kaart 1. Situatsiooniskeem

Kaart 2. Olemasolev olukord M 1:500

Kaart 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kaart 4. Põhikaart M 1:500

Kaart 5. Tehnovõrkude planeering M 1:500

Kaart 6. Planeeritud maakasutus M 1:500



## **C KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL**

Tabel 3. Kooskõlastuste koondtabel

<b>Kuupäev</b>	<b>Ettevõtte/ asutus/ isik</b>	<b>Kooskõlastus, tingimused</b>	<b>Kooskõlatuse asukoht</b>
.06.2009	Lõuna-Eesti Päästkeskus		Põhiplaanil
.06.2009	OÜ Jaotusvõrgu Lõuna piirkond		Tehnovõrkude plaanil
.06.2009	AS Tartu Keskkatlamaja		Tehnovõrkude plaanil
.06.2009	AS Tartu Veevärk		Tehnovõrkude plaanil
.06.2009	AS Elion		Tehnovõrkude plaanil

