



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

Tellija: 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</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
<b>11.1.</b>	<b>Tehnovõrkude üldosa</b>	<b>11</b>
<b>11.2.</b>	<b>Veevõrk</b>	<b>12</b>
<b>11.3.</b>	<b>Reoveekanaliseerimisvõrk</b>	<b>12</b>
<b>11.4.</b>	<b>Sademeveekanaliseerimisvõrk</b>	<b>13</b>
<b>11.5.</b>	<b>Kütte- ja gaasivõrk</b>	<b>13</b>
<b>11.6.</b>	<b>Elektrivõrk</b>	<b>13</b>
<b>11.7.</b>	<b>Telekommunikatsioonivõrk</b>	<b>14</b>
<b>11.8.</b>	<b>Välisvalgustusvõrk</b>	<b>14</b>
12.	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks</i>	14
13.	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	15
14.	<i>Servituudid ja maade avalik kasutus</i>	15
15.	<i>Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</i>	16
16.	<i>Planeeringu rakendumine</i>	17
17.	<i>Üldplaneeringu muutmine</i>	17
18.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel (skanneeritud)</i>	18
19.	<i>Kooskõlastused (skanneeritud jooniselt)</i>	19
20.	<i>Joonised</i>	20
<b>20.1.</b>	<b>Situatsiooniskeem</b>	<b>21</b>
<b>20.2.</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>22</b>
<b>20.3.</b>	<b>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</b>	<b>23</b>
<b>20.4.</b>	<b>Põhijoonis</b>	<b>24</b>



<b>20.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused</b>	<b>25</b>
<b>20.6. Tehnovõrgud</b>	<b>26</b>
<b>20.7. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku joonis</b>	<b>27</b>

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 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 suuruseks on ca 28 ha.

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

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

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

<b>Adress</b>	<b>Omanik</b>
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

## 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 kuus 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;
- teenindustevõtete maa;
- korruselamumaa
- muu ühiskondlike hoonete maa (osaliselt kuni neli korrust);
- üldkasutatavate haljasalade maa.

Planeeringuala vahetus naabruses asub kehtiva üldplaneeringu järgselt lisaks nimetatud maakasutusele:

- väikeelamumaa;
- riigikaitsemaa;
- kahjuliku välismõjuta tööstustevõtete 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 lõunapoolisel 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. Lennukiangaaride restaureerimiseks tuleb eelnevalt teha uuringud ja koostada eritingimused.

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. Koerte poolt tekitatava haukumise ja ulgumise heli vähendamiseks on kavandatud varjupaik eraldada linnaruumist haljasmassiiviga. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada täiendava müra vähendamise meetmete rakendamise vajadusega.

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 (joonis 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 (joonis 4) planeeringuõiguse tabelis.

Kruntidel Pos 3- Pos 6 ja Pos 9- Pos 15 on lubatud ühiskondliku ja äri- ning elamu- ja ärifunktsiooni liitmine võimaldades hoonetesse vastavalt vajadusele eri funktsiooniga ruume. Täpne maakasutuse sihtotstarve tuleb määrata kohaliku omavalitsuse poolt kruntimisel, planeering on määranud võimalikud kasutusotstarvete vahemikud. 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 rajatise ning istutada haljastust.

Kruntide hoonestusalad on määratud suhteliselt suured et võimaldada:

- huvitavamaid arhitektuurseid 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 – sõiduteeosa täpne laius tuleb määrata projekteerimise käigus lähtuvalt maa-ala reaalsest kasutusest, vastava tänavaalõigu projektkiirusest ja ehitiste välja ehitamisest. Ristprofiili osas võib olla muutusi ristmike piirkonnas, kus tuleb sõiduradasid kanaliseerida või linnahalli piirkonnas teha täiendavaid busside parkimiskohtasid puuderea arvelt. 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	7-7,5 7-7,5	14,5-15 2,5-3	3,5 3,5	Laius määratud varasemate töödega, Raadi halliga piirnevas osas läheb kergliiklustee haljasala sisse, kaugemale sõiduteest
Pos 20	3,5	2,25-3	6-7,5	2,25-3	3,5	
Pos 23	3,5	2,25-3	6-7,5	2,25-3	3,5	
Pos 25	3,5	2,25-3	6-7,5	2,25-3	3,5	
Pos 27	3,5	2,25-3	6-7,5	2,25-3	3,5	
Pos 26	3,5	2,25-3	6-7,5	2,75-3,5	-	

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 lissaradadega ristmikena. Vahi tänav ei ole planeeringualas ja selle täpne lahendus tuleb määrata projekteerimisel.

Roosi tänav on planeeritud suurema liiklusvoo läbilaskmiseks muuta Peetri ja Puiestee tn vahelisel lõigul ühesuunaliseks suunaga Puiestee tänava poole.

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 parkimismatiiv – minimaalselt peab olema 1 parkimiskoht vastava arvu ruutmeetrite brutopinna kohta. Parkimismatiiv 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

Parkimismatiiv asutustel		Parkimismatiiv	
Ehitise liik			Jalgratas
	Sõiduk		
Asutused			1/400, minimaalselt 2 kohta
(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
Koolieelne 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 <sup>2</sup> külalistele
Hotell, majutusasutus	1/200		1/10 toa kohta, minimaalselt 2 kohta
Teater, kontserdi- ja universaalhall (parkimiskoht/istekohale)	1/80 1/5		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Kino, kirik	1/80		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Näitusehoone, muuseum, raamatukogu	1/120		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Spordisaal, ujula, tervisekeskus, spa	1/25		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
Spordi- või kontserdiväljak	1/8		5% maks-st üheaegsest külastajate arvust
- (koht/istekohale tribüünil)			
Elamu			
- 1-2 toaline korter (koht/korterile)	0,9		1 turvaline hoiukoht 2 korteri kohta, minimaalselt
- >2 toaline korter (koht/korterile)	1,1		2 kohta

tuleb projekteerimisel vajadusel vähendada hoone mahtu, et oleks tagatud normatiivjärgne parkimine. **Kõikidel kruntidel tuleb parkimine lahendada krundisisese!** 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**

Alates Vahi tänava pikendusest pikki Roosi tänavat jätkudes mööda Kasarmu tänavat kuni Vahi tänavani (krundid Pos 18, Pos 19, Pos 24, Kasarmu 1T) tuleb moodustada terviklik aktiivselt kasutatav roheala/park. Krundi Pos 3 kujundamisel tuleb Roosi tänava hoonefrondist kõnniteeni olev krundiosa lülitada tänavamaa aktiivsesse kasutusse.

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 (joonis 4) on esitatud minimaalne haljasmaa-alune pindala – nimetatud nõude täitmisel peab haljasmaa vastama järgmistele tingimustele:

- pindala peab olema vähemalt 200 m<sup>2</sup>;
- 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.

Krundile Pos 2 tuleb krundi lääne ja lõuna külge istutada minimaalselt näidatud ulatuses puhverpuistu, mis koosneb nii okaspuudest kui heitlehistest puudest, omab nii alustaimi, kui suuri puid. Puhverpuistu eesmärk on leevendada võimalikku loomade varjupaigast tulenevat häält ja lõhnasid.

Krundil Pos 5 võib kujundada tall-muuseum tüüpi spordikompleksiks. Välimanees võib taastada – taastamisel tuleb arvestada, et hobuste statsionaarne hoidmine praegu kasutuses oleval maa-alal ei ole tulevikus lubatav. Territoorium tuleb kujundada heakorrastatud pargiks, selle ümbritsemine piirdega või tähistamine viisil, mis ei võimalda territooriumi ööpäevaringset kasutamist, ei ole lubatud. Krundil Pos 8 olev kirik on lubatud kasutusele võtta rügemendi ajalugu puudutavate eksponaatide asukohana.

## 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 tuletõkkeseptsiooni 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 arvvärtustest.

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 vähemalt 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 hoonesisesed 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 tänava projekt, 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 nii Tartu linna kui ka Tartu valla olemasoleva veetorustikuga. 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 vähemalt 15 l/s.



### **11.3. Reoveekanalisatsioonivõrk**

Kõigile tänavatele on planeeritud reoveetorustiku asukoht, reoveetorustik on võimalik ühendada teiste tänavate olemasoleva ja planeeritud reoveetorustikuga. Reovee eesvooludega on isevoolselt võimalik kasutada Roosi tn olemasolevat reoveetorustikku (lubatud juhtida Pos 1 ja Pos 3 reovesi) ja Puiestee tn olemasolevat reoveetorustikku (lubatud juhtida kõik planeeringuala krundid). Kõigile hoonestatavatele kruntidele on planeeritud reoveekanalisatsiooni ühendus. Reoveekanalisatsiooni täpne vajadus ja paiknemine tuleb määrata projekteerimise käigus, kui on selgunud hoone täpne asukoht ja kasutamise funktsioon.

#### **11.4. Sademeveekanaliseerimisvõrk**

Kõigile tänavatele on planeeritud sademeveetorustiku asukoht, samuti on planeeritud sademeeühendus kõigile kruntidele. Piirkonnas on kavandatud sademeveetorustik Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademeveetorustike eelprojektiga. Roosi ja Kasarmu tn sademevesi tuleb juhtida valgalasse 19 piki Roosi tänavat ja sealt edasi vastavalt eespool nimetatud projektile piirkonnas planeeringu rakendamise ajaks. Krundi Pos 1 ja sellega külgneva ala sademevesi tuleb juhtida Vahi tn pikendusele kavandatud sademeveetorusse valgalas 20, mis suubub piki Raatuse tn pikendust Puiestee tänavale. Kogu ülejäänud planeeringuala sademevesi tuleb juhtida Puiestee tänavale kavandatud torusse. Puiestee tänaval tuleb planeeringu realiseerimise ajaks ehitada välja uus sademeveetorustik kuni Paju tänava kollektorini. Kruntidelt tulenev sademevesi tuleb juhtida krundiga piirnevasse torustikku. Vajalike eesvoolude välja ehitamise skeem on tehnoorkude joonisel.

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 Ppos 26 on planeeritud kaugküttepumpla ERMi piirkonna 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 keskpinge kaablid, 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 ruumid.

Kõigile hoonestatavatele kruntidele on ette nähtud elektriühendus, kruntide piirile tuleb ehitada liitumiskapp, võimalusel kahe või enama krundi jaoks. Krundi Pos 4 võimalikul jagamisel tuleb kõigi jagatavate kruntide piiridele ette näha liitumiskapp. Kruntide vajalik tarbimine määrata projekteerimisel tulenevalt krundi täpsest kasutusviisist.

### **11.7. Telekommunikatsioonivõrk**

Alal asub töötav telekommunikatsiooniliin, mis läheb Puiestee tänavalt läbi Puiestee 112a krundi kaitseväe territooriumile – nimetatud liin on planeeritud säilitada. Lisaks on telekommunikatsiooniliinid piirnevatel tänavatel.

Kasarmu tänaval olev telekommunikatsiooniliin tuleb sõidutee laiendamisel tõsta kõnnitee alla, liini ümber tõstmise kulud kannab sellest huvitatud isik. Kõigile planeeringuala tänavatele on planeeritud telekommunikatsiooniliini asukoht. Telekommunikatsiooniühendus on planeeritud kõigile kruntidele. Krundile pos 26 on vajadusel võimalik ehitada sidealajaam, selleks on planeeritud hoonestusala. 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 hoonesisest või jäätmemajas. Projekteerimise või ehitamise käigus avastatav reostus tuleb likvideerida vastavalt kehtivatele nõuetele.

Krundile Pos 4 elamute tegemisel tuleb arvestada läheduses oleva kodutute loomade varjupaigaga ning sealt tuleva võimalikku häält ja lõhnasid – vajadusel kasutada ehitusel vajalikke abinõusid.

Hoonete projekteerimisel tuleb vähemalt kolmandiku ulatuses krundi ehitusalusest pindalast teha hoonete murukatus. Murukatuse mittetegemisel peab olema projektis põhjendus, mille alusel linnavalitsus otsustab, kas see on põhjendatud või mitte. Hoonete projekteerimisel kaaluda võimalusi sademevee immutamiseks või vähendamiseks vastava krundi piires.

### **13. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Arhitektuurseid nõudeid, 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.

Krundile Pos 3 kujundamisel tuleb Roosi tänava hoonefrondist kõnniteeni olev krundiosa lülitada tänavamaa aktiivsesse kasutusse.

### **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 tehnoorkude talumiskohustus.

Planeeringualal on servituutide ja talumiskohustuse seadmise vajadus väljaspool transpordimaa krunte 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 14	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja Kaugküttevõrgu valdaja	Talumiskohustus Talumiskohustus
Pos 15	Pos 12, Pos 13, Puiestee 112A	Teeservituut reaalservituudina – annab õiguse ehitada valitseva kinnisasjani servituudi ulatuses tee ja teed teenindavad tehnovõrgud.

Kui projekteerimise või ehitamise käigus leitakse veel täiendavalt olemasolevaid tehnovõrkusid, siis nendel on automaatselt talumiskohustus kuni uute alternatiivsete tehnovõrguliinide välja ehitamiseni.

## 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 valgustus;
- ✓ konkreetsed 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 valgustus;
- ✓ 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. Kasarmu tänava kõnniteede ja sõidutee laiendamisel tuleb telekommunikatsiooniliin tõsta kõnnitee alla Tartu linna kulul.

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.

Raadi halli väljaehitamise tingimuseks on, et hoonele kasutusloa andmise ajaks peab olema välja ehitatud planeeringualani Muuseumi tee ja Raatuse tn pikendus või planeeringuala siseselt kavandatud edela- kirde suunaline tänav (Pos 21, Pos 26, Pos 30).

Kuni detailplaneeringu realiseerimise alguseni Kasarmu 1 krundi osas on lubatud nimetatud krundil olevaid hooneid kasutada sõidukite teeninduse hoonetena.

## 17. Üldplaneeringu muutmine

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut. Üldplaneeringu muutmise vajadus tuleneb:

- ajalooliste uuringute baasil on selgunud, et Raadi hall ei sobi üldplaneeringu koostamise ajal pakutud asukohta;
- soovist rajada alale vanatehnika külastuskeskus;
- vajadusest mitmekesistada ala maakasutust ja seeläbi võimaldada ala keskosasse elamumaad.

## 18. Koostöö planeeringu koostamisel (skanneeritud)

6562/2009  
KOOSKÖLASTATUD  
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond  
"31" 08.09 allkiri: *Ekh*  
TINGIMUSTEL: *Tööprojektilid*  
*koostöölastade täiendavalt*  
Enn Kitsnik  
juhtivspetsialist  
Tartu piirkond

### ÜLE VAADATUD

"01" 09 2009 a.

Tööjoonised koostöölastada  
täiendavalt

VALDUR LINTS  
Elion Ettevõtte AS  
sideliiniinsener

EE VEEVÄRK AS  
KOOSKÖLASTATUD  
*Planeeringu koostööleping*  
Nr. *13.08.05* 2009 a. *grupeeritud*  
nimi: *Elion* allkiri: *[Signature]*

### ÜLE VAADATUD

"09" 09 2009 a.


ÜLAR ROOSE  
AS Tartu Keskkatlamaja  
arendus- ja haldusinsener

AS-i Tartu Veevõrk poolt  
ÜLE VAADATUD

"15" 09 2009 a. nr. 435

## 19. Kooskõlastused (skänneritud jooniselt)

**KOOSKÕLASTATUD**  
№ 7-15/4-39 09.09.09  
**LÕUNA-EESTI PÄASTEKESKUS**  
**INSENERITEHNILINE BÜROO**  
juhivinspektor Peeter Keitua  
Kinnitatud *Peeter Keitua*



## **20. Joonised**

***Situatsiooniskeem***

***Olemasolev olukord***

***Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

***Põhijoonis***

***Planeeritud maakasutus ja kitsendused***

***Tehnovõrgud***

***Üldplaneeringu muutmise ettepaneku joonis***



## **20.1. Situatsiooniskeem**



## **20.2. Olemasolev olukord**





### ***20.3. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed***



## **20.4. Põhijoonis**



## ***20.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused***



## **20.6. Tehnovõrgud**



## ***20.7. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku joonis***