

Töö nr: 47DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linnavalitsus
Huvitatud isik: T.R.E.C. OÜ

Tähtvere 19 krundi DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Huvitatud isik	/Jaan Soomets/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt- planeerija	/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Kirjavahetus</i>	<i>3</i>
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1	<i>Alusplaan</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	<i>4</i>
3.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i>	<i>4</i>
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	<i>5</i>
3.5	<i>Krundi ehitusõigus</i>	<i>5</i>
3.6	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	<i>6</i>
3.7	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	<i>7</i>
3.8	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	<i>8</i>
3.9	<i>Ehitistevahelised kujud</i>	<i>8</i>
3.10	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	<i>9</i>
3.11	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	<i>10</i>
3.12	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus</i>	<i>10</i>
3.13	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	<i>10</i>
3.14	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	<i>11</i>
3.15	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	<i>11</i>
B	JOONISED	12
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	13
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	14
3	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	15
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	16
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500	17
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500	18
7	ILLUSTRATIIVSED VAATED	19
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	21
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	21
2	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	22

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Supilinna linnaosas krundi Tähtvere 19 ning krundiga piirnevat Tähtvere tänava maa-ala. Planeeringuala suuruseks on ca 1500 m².

Planeeringu eesmärk on:

- krundile Tähtvere 19 ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise korterelamu rajamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 27. septembri 2005. a korraldus nr 1458 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- *Supilinna linnaosa üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88.
- *Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Jalgrattateede arenguskeem“*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 10. mai 2004. a otsusega nr 347;
- *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites*. ARC Projekt 2004.
- *Supilinna kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid*. AS K&H 2004, töö nr 04VK09;
- *Tähtvere 3B krundi detailplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 26.oktoobri 2004 a. korraldusega nr 1802.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Geotar 2006. a. veebruaris ning täiendas 2010. a. mais, töö nr MA-4620.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Supilinna linnaosas krundi Tähtvere 19 ning planeeritud krundi piires Tähtvere tänavat. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa; suurus 1386 m². Krundil hooned puuduvad.

Planeeringuala jääb Supilinna miljööväärtusega hoonestusala ja arheoloogilise miljöopiirkonna piiridesse. Krundile ulatub arhitektuurimälestise Tähtvere tn 20 elamu (reg nr 7058, ehitatud 1931. a) kaitsevöönd.

Haljastusest on krundil paar suurt lehtpuud (remmelgas ja saar) ning vahtra ja saare võsa, põhjapoolses otsas asub aiamaa, kus kasvab kolm viljapuud. Krundi reljeef on olulise kaldega kirde suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on ca 5 meetrit.

Krunt ei ole tehnovõrkudega varustatud. Naaberkrundi, Tähtvere 23 reovesi voolab hetkel läbi planeeritava krundi Lepiku tänava torustikku. Tähtvere tänaval asuvad vee- ja kanalisatsioonitoru ning telekommunikatsioon ja elektrikaablid. Lähim gaasitoru asub ca 160 m kaugusel Tähtvere 3B krundi juures.

Naabermajad Tähtvere tänaval on kas kolmekorruselised (Tähtvere 20 ja 20A) või kahekorruselised, millele lisandub pööningukorrus (Tähtvere 15, 17 ja 23). Naaberhoonete mõõdistatud kõrgused on ära toodud järgnevas tabelis:

Tabel 1

Naaberhoonete kõrgused

<i>hoone</i>	<i>maapind (abs m)</i>	<i>sokkel (abs m)</i>	<i>räästas (abs m)</i>	<i>hari (abs m)</i>
Tähtvere 15	41.73	ca 42.15	ca 48.90	ca 53.10
Tähtvere 17A tulemüür	ca 37.61...38.64	ca 38.16	-	ca 44.90...46.70
Tähtvere 17	37.61	ca 39.45	ca 36.94	ca 51.85
Tähtvere 20	41.82	ca 43.50	ca 52.00	ca 58.20
Tähtvere 20A	41.69	ca 42.45	ca 52.25	ca 54.30
Tähtvere 23	41.42	ca 41.81	ca 47.40	ca 51.56

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Supilinn asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Paiknedes all Emajõe luhal, on Supilinn piiratud edelast Emajõe ürgoru kaldakõrgendiku ja seal paikneva Tähtvere funktsionalistliku aedlinnaga. Supilinnast loodesse jääb Eesti Maaülikooli dendropark ja läände Tartu lauluväljak, kagusse jääb Tartu Ülikooli botaanikaaed ja kesklinn. Supilinn on elamupiirkond, kus asuvad ka

mõned äri- ning teenindusettevõtted (*Emajõe büroohotell, Herne pood, Tartu Õlletehas Supilinna edelapiiril jm*). Lähimad kaubanduskeskused asuvad Sauna ja Ujula tänava nurgal ning Tartu kesklinnas. Supilinn moodustab tervikilmega autentselt säilinud miljööväärtusliku asumi.

Supilinna kahe-korruseline hoonestus (üksikute kõrgemate hoonetega) pärineb valdavalt 19. ja 20. sajandi vahetusest, uuemad ehituspiirkonnad on vaid Meloni ning Piiri tänava vahelised alad, osaliselt ka Oa tänaval ning Kartuli-Emajõe-Kroonuaia-Oa kvartalis. Supilinna hoonete (ka ala kontaktvööndi) välisviimistluses on valdavalt kasutatud horisontaalset laia puitlaudist. Hooned paiknevad enamasti tänava ääres ühel joonel fassaadiga tänava poole, abihooned krundi sisemuses. Hooned on viilkatusega, katusekalded jäävad valdavalt vahemikku 30°...45°. Majad vahelduvad aedadega.

Nii linna kui laululavapoolsed majad on täispuitkonstruktsioonis laia põiklaudisega, kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega korterelamud. Majad on ehitatud ajaloolist, 19...20 saj alguses valitsenud ehitusstiili järgides. Tähtvere tänava jõepoolne külg on säilinud terviklikult ühtses stiilis, mille kõige olulisemad elemendid on lai põiklaudis, iseloomuliku kujuga avatäited, kõrge viilkatus, täispuitkonstruktsioon ning sissepääs hoonesse otse tänavalt. Teisel pool Tähtvere tänavat asuvad korterelamud on kolmekorruselised ning krohvviimistlusega. Viimatinimetatud hoonetel on valdavad funktsionalistliku ehitusstiili elemendid.

Teed ja tänavad on kasutusel kahe-suunalisena (välja arvatud Kroonuaia tänav, mis on ühesuunaline lõigus Oa-Jakobi). Kõnniteid ei ole välja ehitatud, va Kroonuaia, Tähtvere ja Herne tänaval, jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. Lähimad bussipeatused asuvad Kroonuaia, Herne ja Fr. R. Kreutzwaldi tänaval.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Nii Oa kui ka Herne ning osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik.

Praegu elab Supilinnas ca 2000 elanikku. Tulevikus kavandatakse elanike arvu tõusu 750 inimese võrra, mida soodustab kesklinna lähedus ning tehnorajatiste rekonstrueerimine.

Supilinna asum jääb põhiliselt Suur-Emajõe ürgorgu veeru ja maetud oru kohale. Ürgorg on täidetud Emajõe eri arengustaadiumite setetega. Org kajastub ka kaasaegses reljeefis. Absoluutne maapinna kõrgus on Emajõe ääres 31...34 m. Planeeringuala juures 36...41 m. Pinnakatte moodustavad ürgoru sügavamas osas viirsavi (paksus 1,5...7 m) ja orgaanikarikas liiv (1...3 m), mis kõrgemal on kaetud 2...5 m paksuse turba-muda-järvelubjakompleksiga. Turbapinnasele ehitatud hooned on eriliselt tundlikud autoliikluse suhtes, mis paneb pinnase ja ka hooned vibreerima ning põhjustab kahjustusi nii hoonekonstruktsioonidele kui ka küttesüsteemidele.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundi piire ei planeerita muuta.

3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (Planeeringu põhijoonis) on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;

4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Krundile Tähtvere 19 on kavandatud üks uus, kuni 250 m² ehitusaluse pindalaga ja kuni 5 korteriga korterelamu ning üks uus kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga abihoone. Põhihoone peab sobima naaberhoonete vahele, selle kõrgus ei tohi ületada Tähtvere 15 harjajoone kõrgust. Planeeritud hoone suurima katuseharja kõrgusest kõrgemale võib rajada vaid korstnaid ning paigaldada antenni (keelatud on teised tehnoloogilised seadmed). Abihoone täpne asukoht pole planeeringuga sätestatud, kuid see peab asetsema põhihoonest kirde suunas. Abihoone ehitamisel tuleb järgida naabrusõigusi ja kujadest tingitud nõudeid. Krundi katastriüksuse sihtotstarbena säilib elamumaa.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud põhihoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana – planeeritavat põhihoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Abihoone võib ehitada ka väljapoole näidatud hoonestusala.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Hoonestamisel tuleb järgida Supilinnale omast hoone mahtu, proportsioone, avatäiteid ja teisi ehitusvõtteid.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. kohustuslik ehitusjoon: piki Tähtvere tänavat, hoone väliskülj samal joonel hoonete Tähtvere 15 ja 23 välisküljega;
2. lubatud välisviimistlusmaterjalid: lai põiklaudis (laudise laius ca 18 cm); vertikaalset laudist võib kasutada arhitektuurse ilmestamise eesmärgil;
3. keelatud välisviimistlusmaterjalid: imiteerivad materjalid (sh sokliplaadid) ja sünteetilised materjalid (sh plastmaterjalid);
4. konstruktsioon: soovitatavalt täispuitkonstruktsiooniga hoone;
5. avatäited, muud hoone osad ja detailid: lubatud on vaid puitraamidega aknad ja puidust ukсед; aknad või aknaosad peavad järgima linnaosale omast kõrguse-laiuse suhet ca 1,5:1; aknad peavad olema välimise seinapinnaga samas tasapinnas ning kahepoolset avatavad (välja arvatud väikeaknad);
6. lubatud korruselisus: kuni kaks täiskorrust ja täismahus keldrikorrus/soklikorrus; kolmas korrus lubatud katusealusena täisehitusprotsendiga kuni 50%;
7. lubatud korterite arv: kuni 5 korterit;
8. suurim lubatud katuseräästa abs kõrgus: Tähtvere 15 hoone katuseräästa kõrgus ca 48.90 m; (suhteline kõrgus 7,2 m); hoovipoolisel väljaehitusel kuni 48.90 m;
9. lubatud katusekalded: Tähtvere 15 hoonega sama katusekalle (ca 40 kraadi); hoovipoolisel osal vaba;
10. lubatud katusetüüp: viilkatus paralleelselt tänavaga; hoovipoolisel väljaehitusel katusetüüp vaba; abihoonel lubatud nii viil kui ka ühepoolse kaldega katus;
11. lubatud katusekattematerjalid: käsitsi valtsitud plekk ja tööstuslikult valtsitud plekk;
12. katuseväljaehitused: vintskapilaadsed katuseväljaehitusi ei tohi rajada rohkem kui ühe viiendiku ulatuses katuse pikkusest;

- | | |
|---------------------------------|--|
| 13. seinaväljaehitused: | ripprõdud ei ole lubatud; hoonestusalast väljapoole tohivad ulatuda ainult hoone räästad ja varikatused; trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänava maa-alale; |
| 14. ±0.00 sidumine, abs kõrgus: | kuni Tähtvere 15 hoone sokli kõrgus ca 42.15 m; hoovipoolsel osal kuni ca 42.15 m; |
| 15. lubatud piirde | krundi tänavapoolsel sissesõidul kasutada soovitavalt 2 meetrist, läbipaistmatut plankaeda. Kruntide omavahelisel piiril on lubatud kasutada ka traatvõrktara. |

Uue hoone peafassaad (sh esinduslikud aknad) peab asuma Tähtvere tänava ääres. Sissepääsud hoonesse peavad olema nii otse tänavalt kui hoovist. Hoone värvitoonid tuleb valida Supilinna sobivalt mahedad, mitte liiga erksavärvilised.

Krundi tänavapoolsel küljel on keelatud igasugune visuaalne reklaam ja reklaamiks spetsiaalselt püstitatud infotahvel ning ettevõtete nimesildid. Keelatud on valguskastid.

Arvestades p 3.3.3. on keelatud rammimise teel vaivundamentidele rajamine. Kuna krunt asub arheoloogilises miljöopiirkonnas tuleb kaevetööd kooskõlastada linnaarheoloogiga.

3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jääv Tähtvere tn on kahesuunalise liiklusega tänav. Tänaval on planeeritud säilitada kiiruspiirang 30 km/h, sissesõidukeeld raskeveokitele ja suurtele bussidele ning võrdväärsete ristmike liikluskorraldus (va Tähtvere-Kroonuaia-Jakobi-K. E. von Baeri ristmik).

Sõidutee on asfaltkattega, planeeringuala juures 6,2...6,5 m lai, kõnniteed on samuti asfaltkattega ca 2 m laiused kummalgi pool tänavat. Tähtvere tänava koridori laius planeeringuala juures on ca 10,3 m. Tänav on osa planeeritud jalgrattateest (vastavalt Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringule "Jalgrattateede arenguskeem").

Tänavade katete ja mõõtmete kavandamisel tuleb lähtuda ARC Projekti poolt 2004. a koostatud muinsuskaitse eritingimustest *Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites* (töö nr 2004-038/21.3/2662). Parkimine on lubatud tänaval vastavalt kehtivale liikluskorraldusele.

Tänavade kõrgusarvude muutmist ei planeerita.

Sissesõit krundile on kavandatud Tähtvere tänavalt. Sissesõidutee ja parkla kavandamisel on lähtutud Eesti Standardi EVS 843:2003 ühe koostaja Ilmar Pihlaku soovitusel Eesti Standardi EVS 843:2003 tabelitest 7.16, 10.4 ja 10.11. Õuest väljasõidu puhul tuleb lähtuda väliruumis oleva rambiga (suurim kalle 8...10 %), väljasõidu tänava poolse osa juures (5 m ulatuses) samatasandilise ristmiku pikikalletega (suurim kalle 2,5...4 %) ning parkimiskohtade puhul parkimisrambiga (suurim kalle 5 %).

Parklani viiv kaldtee tuleb rajada selliselt, et krundipiirist 5 m ulatuses on suurimaks pikikaldeks 2,5...4% ning parkimiskohtade juures on suurimaks pikikaldeks 5%. Sissesõidutee vahepealse osa pikikaldeks on ca 5...10 %. Tagamaks mugav juurdepääsute kasutus ka talvel on soovitav paigaldada tõusudele jää ja lume sulatamise kaabel. Jalakäijate juurdepääs krundile on kavandatud sõidukite juurdepääsu kõrvale, kuhu on võimalik rajada trepp. Juurdepääsu kohas kõnnitee allalaskmine ei ole

lubatud, lubatud on vaid madaldatud äärekivi. Pöörete sooritamisel piiranguid ette nähtud ei ole.

Põhijoonisele on kantud krundilt väljasõitmisel nähtavusala piir, mis lõikab hoonestusala nurka. Tulenevalt arhitektuursetest kaalutlustest ei näe planeering ette nähtavusalas hoone nurga mahalõikamise kohustust, kuid see on soovitatav.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele, mille tarbeks on planeeritud krundile 8 parkimiskohta, st iga korteri kohta 1,6 parkimiskohta. Enne hoonete kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada. Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada põhijoonisel näidatud haljasala arvelt, kuid on lubatud suurendada hoonestusala arvelt. Krundisisese parkla katteks on planeeritud vett läbilaskev kate - betoonkivi, munakivi, graniitsõelmed ja/või murukivi – keelatud on asfaltkate.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastusest on krundil paar suur remmelgas ja saar (kasvab naaberkrundil, kuid oksad ulatuvad ka planeeritud krundile) ning vahtra ja saare võsa, tagapool asub aiamaa, kus kasvab kolm viljapuud. Krundi reljeef on kaldega kirde suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on ca 5 meetrit.

Planeeringuga nähakse ette säilitada naaberkrundil kasvav suur saar. Rimmelgas ning vahtra ja saare võsa ning viljapuud võib likvideerida. Likvideeritavate puude asemele tuleb istutada krundile uued puud.

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljööga ja haljastuse struktuuriga. Krundi pindalast vähemalt 20% ulatuses peab olema kõrghalbhaljastatud. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Krundile tuleb koostada haljastusprojekt.

Vastavalt punktis 2.1 nimetatud muinsuskaitse eritingimustele on kogu linnaosas lubatud piirdena kasutada vaid vertikaalse laudisega puidust lippaeda. Krundi tänavapoolsel sissesõidul kasutada soovitatavalt 2 meetrist, läbipaistmatut plankaeda. Kruntide omavahelisel piiril on lubatud kasutada ka traatvõrkvara.

Krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus. Vajalik on krundile sissesõidutee ja parkla alust pinnakõrgust tõsta ca 1...2 m. Planeeritud maapinna ja naaberkrundi pinnakõrguste vahe tagamiseks tuleb rajada kindlustatud nõlv või tugimüür. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projektiga, pinnavesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud kuni 2-korruselise hoone puhul TP3, 3-korruselise hoone puhul TP2.

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritaval krundil tehnovõrguühendused puuduvad.

3.10.2 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud krundile Tähtvere tänaval asuvast veetorst. Krundile tuleb rajada tänavatorustikust uus ühendustorustik. Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine on 4,5 m³/d.

Tuletõrje veevarustuse tagab planeeringualast ca 40 m kaugusel asuv hüdrant Tähtvere ja Marja tänava ristumiskohal.

3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Naaberkrundi, Tähtvere 23 reovesi voolab hetkel läbi planeeritava krundi Lepiku tänava torustikku. Kuna Tähtvere tänava pind asub krundi pinnakõrgusest kõrgemal, on reovee suunamine Tähtvere tänava torustikku raskendatud. Planeeritud krundi reovesi on kavandatud suunata sarnaselt Tähtvere 23. Lepiku tn torustikku. Planeeritud arvutuslik suurim reoveekogus on 4,5 m³/d.

Torustiku rekonstrueerimise kulud kannab Tähtvere 19 hoonestaja. Kuna sama torustikku kasutab ka Tähtvere 23 siis edasised hooldamise kulud tuleb kanda ühiselt.

Tähtvere tänaval sajuveetorustik puudub. Planeeringus reserveeritakse koridor uue võimaliku sajuveetoru rajamiseks. Planeeritud krundi sajuveed tuleb immutada pinnasesse ja mitte lasta voolata naaberkruntidele. Immutamiseks on krundi kirdeosas ruumi piisavalt.

Vastavalt vajadusele tuleb teostada krundi dreenimine, mis on võimalik peale eesvoolu väljaehitamist. Kuivendusveed kuuluvad ärajuhtimisele AS K&H poolt tööga nr 04VK09 lahendatud kuivendustorustike kaudu, mis on kantud tehnovõrkude joonisele. Kuni kuivendussüsteemi väljaehitamiseni säilib olemasolev olukord, st vesi tuleb immutada pinnasesse, selleks on krundil rohkelt haljasala.

3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Tähtvere tänaval saavad krundid elektrivarustuse õhuliinide kaudu.

Kavandatava hoone elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud krundi piirile hoone vundamendile juurdepääsu poolsesse külge transiitkapp koos liitumiskilbiga. Transiitkapi toide on planeeritud Marja alajaama jaotlast maa-aluse kaabliga. Tänavapoolsele krundiosale on keelatud paigaldada elektri arvestikilpe. Suurim arvutuslik võimsus liitumispunktis on 50 kW.

Tähtvere tänaval on tänavavalgustus kavandatud tulevikus rekonstrueerida. Uus tänavavalgustus on planeeritud vastavalt *Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites muinsuskaitse eritingimustele* kuni 6 m kõrguste postvalgustitega, mille toide on planeeritud maakaabliga. Planeeritud valgustusklass on sõiduteel A3 või A4 ja kõnniteel K4 või K5. Krundisisese parkla valgustus tuleb lahendada krundisisiselt projekteerimise käigus. Planeeringus on esitatud orienteeruvad valgustite asukohad.

3.10.5 Sooja- ja gaasivarustus

Tartu linna üldplaneeringu järgi ei ole planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana. Kütmine tuleb korraldada ühiste põhimõtete alusel. Soojavarustus on planeeritud lahendada krundisiseselt kasutades kütmiseks puitu, gaasi, elektrit või muud kütust. Lubatud on ka liitumine kaugküttevõrguga. Kütuse hoidmiseks saab kasutada keldrit ja/või kuure. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid õhku paiskavate kütuste kasutamine.

Hetkel lähim olemasolev gaasitorustik asub Tähtvere 3B krundi juures ning olemasolev kaugküttetorustik Tähtvere tänava alguses. Planeeringus on reserveeritud tänavale koridor uue gaasitoru ja kaugküttetoru tarbeks. Suurim arvutuslik küttevajadus on ca 70 kW.

3.10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Tähtvere tänaval asub olemasolev telekommunikatsiooni kanalisatsioon, millest on kavandatud ühendus ka planeeritud krundile. Planeeritud telefonide arv on ühtib korterite arvuga.

3.10.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 3 on esitatud planeeritud krundi tehnovõrkude ühendamise pikkused.

Tabel 3

Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrguliin	Pikkus tänava maa-alal	Kogupikkus
Madalpinge elektriakaabel	20 m	21 m
Telekommunikatsioon	10 m	10 m
Veetoru	5 m	5 m
Kanalisatsioonitoru	6 m	30 m
Gaasitoru	160 m	160 m
Kaugküttetoru	30 m	30 m

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, parklast ja hoone krundipoolselt katuselt tuleb sajuvesi tuleb immutada krundisiseselt, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele orienteeruvad prügikastide asukohad. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Krunti läbib AS K&H poolt tööga nr 04VK09 lahendatud kuivendustorustik, millele on vajalik seda isikliku kasutusõiguse leping. Krunti läbib Tähtvere 23 reoveeveetorustik, millele tuleb seada servituut.

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (sh videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Eriti tähelepanelik tuleb olla vastu olemasolevat tule müüri ehitamisel, vajaduse ilmnemisel tuleb rajada uus, täiendav tule müür. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga, väljaehitamise kohustus on Tartu linnal vastavalt oma arengukavale.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Krundile tuleb koostada haljastusprojekt, mille peab esitama koos ehitusprojektiga. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on juurdepääsuteede, haljastuse ja muu planeeringus ette nähtud heakorra valmis olek.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

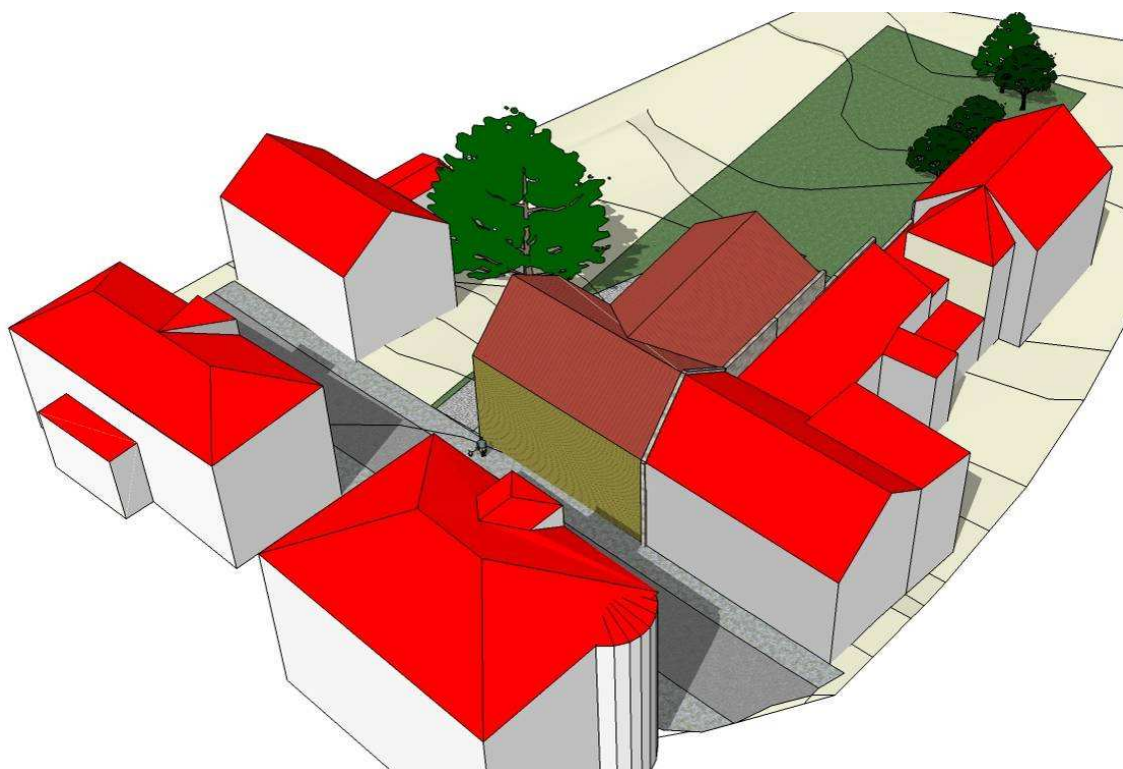
B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500
7	Illustratiivsed vaated	

Illustratiivsed vaated



Vaade läänest



Vaade lõunast



Vaade hoovist

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo peainspektor Pjotr Vorobjov 13.01.10 nr 7-15/2-1: joonis 4 Põhijoonis. Kooskõlastuse originaal asub teises köites – planeeringu lisad.
- Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja – linnainsener Mati Raamat 01.09.2010: joonis 4 Planeeringu põhijoonis. Kooskõlastuse originaal asub teises köites – planeeringu lisad.
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, linnaarhitekt Tiit Sild 09.09.2010: joonis 4 Planeeringu põhijoonis. Kooskõlastuse originaal asub teises köites – planeeringu lisad.
- Tartu Linnavalitsuse AEO kultuuriväärtuste teenistus Egle Tamm 7.09.2010 nr 14277: joonis 4 Planeeringu põhijoonis. Kooskõlastuse originaal asub teises köites – planeeringu lisad.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond, võrguarengu projektijuht Alo Ressaar 02.07.07 nr 4666: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
- Elion Ettevõtted AS, sideliiniinsener Valdur Lints 26.06.07: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- EG Võrguteenus, projektijuht Andrus Mulla 27.06.07, nr 568: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.
- AS Tartu Veevärk info- ja arendusosakond, arendusjuht Peeter Pindma 11.07.07 nr 586: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 12.03.2010: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.

2 Koostöö planeeringu koostamisel

koopiad:

Alo Ressaar
võrguarengu projektijuht
OÜ Jaotusvõrk

KOOSKÖLASTATUD nr. 9664/2007

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond

"02" ... 07.07.2007 allkiri

TINGIMUSTEL:

*Teeprojektid koostatakse
täiendavalt.*

ÜLE VAADATUD

26.06.2007 a.

Tööjoonised koostatakse
täiendavalt

VALDUR LINTS
Elion Ettevõtte AS
sideliiniinsener

ÜLE VAADATUD

27. märts 2010 a.

ÜLAR ROOSE

AS Tartu Keskkatlamaja
arendus- ja haldusinsener

EG Võrguteenus
KOOSKÖLASTATUD

Nr. 308 27. juuni 2007 a.

A. Milla
nimi: allkiri

AS-i Tartu Veevõrk poolt
ÜLE VAADATUD

"11" 07.2007 a. nr. 586