

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

Sisukord	2
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4. Planeeringu lahendus	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.2. Krundi ehitusõigus	8
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	9
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
4.7.1. Veevarustus.....	10
4.7.2. Heitvee kanalisatsioon	10
4.7.3. Sademeveekanaliseerimine	10
4.7.4. Elektrivarustus	11
4.7.5. Sidevarustus.....	12
4.7.6. Soojavarustus.....	12
4.7.7. Välisvalgustus.....	13
4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel	13
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	14
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	14
4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	14

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	14
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	15
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	15
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	16
4.16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	16
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused	18
JOONISED.....	22
1. Situatsiooniskeem M1:4000.....	23
2. Olemasolev olukord M1:500.....	24
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000...	25
4. Põhikaart M1:500.....	26
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M1:500	27
6. Tehnovõrkude planeering M1:500	28
7. Illustreeriv joonis	29
8. Sademeveekanaliseerimise ja drenaaži skeem M1:2000	30

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Lõuna-Eesti Kaubavahetus esindaja poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata kruntidele kahe- kuni kolmekorruseliste elamute ehitamise tingimused. Planeeritava ala pindala on 12 025m².

Lähtedokumendid

- Oa ja Kartuli tänavate ning perspektiivse juurdepääsutänava vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 08.02.2007. a otsus nr 175.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geopunkt (litsents 669 Ma) poolt august 2011. a koostatud geoalust, täpsusastmega 1:500 (töö nr M-037-11).

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Supilinna linnaosa üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18.10.2001. a määrusega nr 88)
- Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites (ARC Projekt 2004)
- Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt (AS K&H 2004)
- Oa ja Fr. Tuglase tänavate pikendus ja rekonstrueerimise tööprojekt (2004)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult Oa tn 26a, 16, 14, 12, 10, 8, Kartuli tn 11 ja osaliselt Kartuli ja Oa tänavate maa-ala. Planeeritava ala suuruseks on 12 025 m² ning kruntide pindala on sellest 10 213 m².

Planeeringu koostamisel on Oa tn 26a, 16, 14, 12, 10, 8 ja Kartuli tn 11 kruntide sihtotstarve elamumaa.

Maakasutuslikult on planeeritava ala kontaktvöönd monofunktsionaalne. Supilinn liideti Tartu linna territooriumiga 19. saj algul. Hoonestus on valdavalt pärit 19. saj lõpust ja 20. saj alguse aegadest. Supilinn paikneb kesklinna kontaktvööndis, kuid ühendus kesklinnaga on nõrk. Piirkonnale on iseloomulikud amortiseerunud tänavad, madal hoonestustihedus ja ühiskondlike hoonete puudumine.

Oa tänava kruntidele on ligipääs Oa tänavalt, välja arvatud Oa tn 26a. Oa tn 26a ja Kartuli tn 11 krundile on ligipääs Kartuli tänavalt.

Olemasolevad krundisised teed ja parkimisalad on valdavalt kruusa- ja killustikukattega.

Kartuli tn 11 kinnistu on hoonestatud, sellel asub renoveeritav korterelamu ja 3 abihoonet. Põhihoone asub esifassaadiga tänavajoonel. Hoonele on väljastatud ehitusluba katusealuse väljaehitamiseks ja hoone renoveerimiseks. Kinnistul on kõrghaljastust.

Oa tn 26A kinnistu on hoonestamata. Kinnistul puudub kõrghaljastus.

Oa tn 16 kinnistu on hoonestatud, sellel asub amortiseerunud korterelamu. Põhihoone asub esifassaadiga tänavajoonel. Kinnistul puudub kõrghaljastus.

Oa tn 14 kinnistu on hoonestatud, sellel asub korterelamu, abihooned ja puukuur. Põhihoone asub krundi keskel. Kinnistul on kõrghaljastust.

Oa tn 10 kinnistu on hoonestatud, sellel asub korterelamu, mille lammutamine on võimalik juhul, kui ehitusajalooline hinnang näitab, et hoone on oma miljööväärtuslikud tunnused ümberehitustega kaotanud. Põhihoone asub krundi keskel. Kinnistul on kõrghaljastust.

Oa tn 12 kinnistu on hoonestatud, sellel asub üksikelamu. Põhihoone asub hoovis, krundi tagumisel krundipiiril. Kinnistul puudub kõrghaljastus.

Oa tn 8 kinnistu on hoonestatud, sellel asub säiluv korterelamu ja abihooned. Põhihoone asub otsafassaadiga tänavajoonel. Kinnistul on kõrghaljastust.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutuse kitsendusi.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala Supilinna miljööväärtuslikul alal. Oa tn 16, 14 ja 8 ning Kartuli tn 11 kinnistutel asuvad põhihooned on tunnistatud väga miljööväärtuslikeks hooneteks (Artes Terrae OÜ „Supilinna ruumilise kujunemise analüüs ja ettepanekud teemaplaneeringu koostamiseks“, töö nr 19ET10).

Absoluutkõrgused jäävad planeeritaval alal vahemikku 32.40 – 33.70 m. Maapind langeb planeeritava ala edela suunas.

Olemasolev olukord on näidatud kaardil nr 2. Tabelis 1 on toodud ühiselt andmed planeeritaval alal paiknevate kinnistute kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealune pindala</i>
Kartuli tn 11	2874	Elamumaa	246
Oa tn 26a	885	Elamumaa	-
Oa tn 16	732	Elamumaa	107

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealne pindala</i>
Oa tn 14	2859	Elamumaa	346
Oa tn 12	130	Elamumaa	25
Oa tn 10	870	Elamumaa	161
Oa tn 8	746	Elamumaa	184
Oa tänav T16	396	Transpordimaa	-
Oa tänav T14	370	Transpordimaa	-

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks segahoonestusala ning väikeelamutemaa (vt kaart nr 3).

Supilinna üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala kvartalites (B10 ja B11), mille planeeritud juhtfunktsioon on 90 % korterelamute maa ning 10% ärimaa. Hoonestuse korruselisuseks on määratud 2-3 korrust. Supilinna üldplaneeringuga on planeeritud läbi Kartuli tn 11 ja Oa tn 14 kruntide perspektiivne Porgandi tänav. Oa tn 14 ja 10 vahelisele alale on planeeritud perspektiivne jalgte (vt kaart nr 3).

Hoonestus asetseb terves linnaosas ja ka Oa tänaval valdavalt tänavajoonel mõne üksiku erandiga. Lisaks põhihoonele paikneb maaüksustel mitmeid eriaegadel ehitatud abihooned ja rajatisi. Abihooned asetsevad valdavalt krundi sügavuses. Kruntide struktuuril kontaktvööndis on ühtlane läbiv joon. Iseloomulikud on pikliku kujuga krundid, kus tänavapoolse krundipiiri pikkus on lühem tänavaga risti olevast küljest. Hoonestus paikneb kvartalite kaupa lühemal tänavapoolsel krundipiiril samas kui kvartalite siseselt ulatuvad krundid hoonetest suhteliselt kaugele ja leiavad vähemaktiivset kasutust. Uute hoonete asukohta ja mahu määramisel on arvestatud Oa ja Kartuli tänava frondis välja kujunenud hoonestuslaadi, Supilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud Oa ja Kartuli tänavate hoonete mahtu ning ehitusjoont.

Piirkonnale on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine kinnistute piiridel. Valdavaks piirdeaia materjaliks on puitlipp- ja võrkaed, esineb ka läbipaistmatuid plankaedasid.

Planeeringualasse jääv Oa tn on kaesuunalise liiklusega kruuskattega tänav, mille küljel kõnniteed puuduvad. Kartuli tänav on samuti kruuskattega tänav.

Hoonestustiheduse analüüsist selgub, et planeeringu lahendusega antud uushoonestuse tihedus jätkab Supilinnale iseloomulikku olemasolevat rütmi kõikudes väärtuste 0,3-0,7 vahel.

Olemasoleva hoonestustiheduse näitajad planeeritava ala ümbruses on väärtuses 0,3 kuni 0,8. Valikuliselt on välja toodud lähiümbruse olemasoleva hoonestuse tiheduse näitajad:

- Oa tn 11A – 0,77
- Oa tn 9 – 0,34

- Oa tn 22 – 0,7
- Oa tn 26 – 0,3
- Oa tn 13 – kehtestatud planeeringujärgne hoonestustihedus – 0,67
- Kartuli tn 8 – kehtestatud planeeringujärgne hoonestustihedus – 0,54

Planeeritava ala hoonestustiheduse näitajad (suletud brutopind/krundi pindala)on:

- Kartuli tn 11 – 0,4
- Oa tn 16 – 0,39
- Oa tn 14 – 0,35
- Oa tn 12 – 0,23
- Oa tn 10 – 0,51
- Oa tn 8 – 0,35
- Oa tn 26A – 0,55

Madalama hoonestustihedusega kinnistud paiknevad planeeritavast alast lääne pool Marja tänava ja Oa tänava ääres, suurem hoonestustihedus on Oa tänava ida poolses osas (planeeritava ala vastas), Herne ja Emajõe tänava ääres.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 3.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Oa tn 26a krundist on lahutatud transpordimaa krunt nr 3 bussitasku rajamiseks.

Osaliselt Oa tänav T14 krundist (79513:012:0049) ja Oa tänav T1 krundist (79513:012:0020) on moodustatud transpordimaa krunt nr 6 võimaldamaks juurdepääsu Oa tn 14, 10b ja 10 kinnistutele (vt kaart nr 4).

Oa tn T14 alles jääva osa (127 m²) võib jätta krundi nr 6 osaks. Transpordimaana säilib kvartali sisese, Herne ja Oa tänava vahelise, kergliiklustee rajamise võimalus. Jäetud võimalust täpsustatakse Supilinna teemaplaneeringuga.

Teise võimalusena võib Oa tn T14 (127 m²) osa liita Oa tn 14 krundiga. Krundi sihtotstarvet võib muuta vastavalt liitmise tulemusele (001; E või 007; L). Oa tn 14 krundile antakse võimalus liita juurde ka Oa tn T16 (396 m²) krunt. Nimetatud liitmised on võimalikud vastastikusel kokkuleppel.

Osaliselt Oa tänav T1 krundist moodustatakse transpordimaa krunt nr 10, mida võib liita juurde nii Oa tn 10, Oa tn 10b, Oa tn 10a kruntidele või kasutada juurdepääsuks Oa tn 10a krundile (vt kaart nr 4). Krundi nr 10 sihtotstarvet võib kruntide liitmisel muuta vastavalt vajadusele.

Kartuli tn 11, Oa tn 16, 12, 10 ja 8 krundipiire ei muudeta.

Planeeritud krundijaotus on kajastatud põhikaardil (vt kaart nr 4) ning planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil (vt kaart nr 5).

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (vt kaart nr 4) on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil või hoonete puudumine krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Hoonete kõrguste määramisel on arvestatud Tartu Linnavolikogu 08.02.2007. a otsusega nr 175 „*Oa ja Kartuli tänavate ning perspektiivse juurdepääsutänava vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*” – punkt 3.2 „hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 45,30m”. Planeeritud hoonete $\pm = 0,00$ on lubatud vahemikus 34,00 – 34,30 m.

Põhihooned on kavandatud kuni 2+1 korruselistena – kaks täiskorrust ning kolmas korrus tuleb lahendada katusekorrusena, kuni 60 % ehitusalusest pindalast. Rõdud võivad ulatuda kaardil nr 4 toodud lubatud suurimast ehitusalusest pindalast väljapoole kuni 1,3 meetrit, kuid mitte tänava poolsel küljel. Rõdud ei tohi hoonestusalast välja ulatuda. Lisaks põhijoonisel näidatud ehitusõigusele võib planeeringualale ehitada väikeehitistest abihooneid väljapoole näidatud ehitusala.

Lubatud suurima ehitusaluse pindala määramisel on lähtutud põhimõttest, et haljastatud alad ei oleks väiksema pindalaga, kui parkimisalad krundil.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud uuslamute hoonestusala piiritlemisel on lähtutud Supilinna linnaosa üldplaneeringust, millega on määratud elamumaadele hoonestusala kavandamine tänavate äärde.

Krundi hoonestusala piiritlemine ning nende sidumine krundi piiridega on antud kaardil nr 4.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahendus ei muuda Kartuli ja Oa tänavate liikluskorraldust. Kruntidelt tänavale ja tänavalt kruntidele on lubatud nii vasak- kui ka parempöördeid.

Oa tänava ala lahendatakse vastvalt varem koostatud projektile „Oa tänava ja Tuglase tänava pikendus ja rekonstruktsioon“ (Tinter Projekt OÜ, töö nr 280-03-PL).

Kartuli tänava parameetrid sh lumevallitamise ala ulatus täpsustatakse koostamisel oleva Supilinna linnaosa teemaplaneeringu ja projekteerimise käigus.

Juurdepääsud kruntidele on planeeritud minimaalselt 4,6 meetri laiused. Krundisisesed kõnniteed on planeeritud 1-2 m laiused.

Tänavate rekonstrueerimisel juurdepääsudel jalgteed ei katkestata – juurdesõit kruntidele toimub üle jalgteed.

Parkimine on lahendatud krundil. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 ja Tartu Linnavalitsuse 19. septembri 2006 korraldusega nr 1401 väljastatud LÜ-068-2006 (korterite parkimiskohad pakutud võrdselt suurima lubatud korterite arvuga krundil). Parklate äärekivid projekteerida madalad, millest tulenevalt on lubatav parkimiskoha pikkuse vähendamine kuni 4,5 meetrini. Krundisisesest parklate katteks on planeeritud betoonist tänava- või murukärgkivi. Parklad ja krundisisesed teed tuleb täpsustada vastava projektiga.

Parkimiskohtade arv ja paigutus on ära näidatud kaardil nr 4.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringu lahendusega on näidatud säilitatavad puud. Puud, mis ei ole säilitatavatena näidatud, võib kehtiva korra alusel likvideerida. Juurdeistutava kõrghaljastuse parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 "*Hoone projekt*". Istutatavate puude läbimõõt 1 m kõrguselt peab olema vähemalt 4 cm. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada haljastusmaterjali hoonega sidumise vajadust (lillekastid, ronitaimed).

Planeeritava ala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine ja sademetevee ärajuhtimine ning piirete ja väravate rajamine krundile (nende kõrgused ja materjalid) on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Kõik projektid tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsusega.

Põhikaardil on toodud elamumaa kruntide haljastuse osakaal protsentides (vt kaart nr 4).

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse.

Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse¹ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskujaja lauseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“² 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsisivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskujaja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonete minimaalne lubatud tulepüsisivusklass on TP3.

Tulemüüri vajadus on ettenähtud krundile nr 8 (Oa tn 10) planeeritud põhihoonele ning krundile nr 1 (Kartuli tn 11) planeeritud abihoonele (vt kaart nr 4).

1 Jäätmeseadus (RTI **2004**, 9, 52; 30, 208; **2005**, 15, 87; 37, 288; **2006**, 28, 209; 58, 439; **2007**, 19, 94; 44, 315; 66, 408; **2009**, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405; **2010**, 22, 108, 24, 115; 31, 158; 41, 241; 44, 260; 17.12.2010, 21; 31.12.2010, 2; 17.03.2011, 1)

2 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525; **2007**, 53, 357)

4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

4.7.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Veeühendustorustik on olemas järgmistel kruntidel asuvatel olemasolevatel hoonetel: Kartuli tn 11, Oa tn 16, 14, 12, 10 ja 8 (vt kaart nr 2).

Oa tn 26a krundile on varasemalt rajatud veeühendustorustik kahele võimalikule hoonetele (vt kaart nr 2).

Planeeritav lahendus

Kruntide veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 19.07.2011 INF/594.

Igale krundile on planeeritud üks veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust (Oa ja Kartuli tänava vee torustikust) (vt kaart nr 6).

Olemasolevad amortiseerunud või väikse läbimõõduga ühendustorustikud tuleb rekonstrueerida (asendada uue plastiktorustikuga). Rekonstrueerimise vajadus selgub projekteerimise käigus.

Tuletõrjveevarustus

Tuletõrjveevarustuseks on Supillinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud tuletõrjveehüdrandid Oa tänaval (vt kaart nr 6).

4.7.2. Heitvee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Heitvee kanalisatsioonitorustiku ühendus on olemas järgmistel kruntidel asuvatel olemasolevatel hoonetel: Kartuli tn 11, Oa tn 14, 12, 10 ja 8 (vt kaart nr 2).

Oa tn 26a krundile on varasemalt rajatud heitvee kanalisatsioonitorustik kahele võimalikule hoonetele (vt kaart nr 2).

Planeeritav lahendus

Kruntide heitvee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 19.07.2011 INF/594.

Igale krundile on planeeritud ühendustorustik krundiga piirnevast tänavatorustikust (Oa ja Kartuli tänava kanalisatsioonitorustikust) (vt kaart nr 6).

Amortiseerunud või sobimatu läbimõõduga torustikud tuleb rekonstrueerida. Tööst kõrvaldatavad torustikud tuleb likvideerida.

4.7.3. Sademeveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Kartuli ja Oa tänaval puudub sademeveekanaliseerimine (vt kaart nr 2).

Planeeritav lahendus

Kruntide sademeveekanaliseerimise lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 19.07.2011 INF/594.

Planeeringus reserveeritakse Kartuli ja Oa tänavale koridor sademeveekanaliseerimise rajamiseks vastavalt AS K&H poolt koostatud tööle nr 04VK09 „Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt“ (vt kaart nr 6). Torustikud tuleb dimensioneerida eelprojekti määratud valgala suuruse järgi.

Sademevee immutamine krundil ei ole lubatud. Sademevesi tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisele. Kruntidele on planeeritud ühendused eelpool nimetatud projektiga ettenähtud tänava torustikuga.

Vastavalt vajadusel tuleb teostada krundi drenimine, mis on võimalik peale eesvoolu väljaehitamist. Kuivendusvesi kuulub ärajuhtimisele AS K&H poolt koostatud tööga lahendatud kuivendustorustike kaudu, mis on kantud kaardile nr 6.

Planeeringu ala drenaaži- ja sademeveekanaliseerimise eeltingimuseks on eelprojekti projekteeritud sademeveesüsteemide (torustikud, pumpla, puhasti) rajamine tänavatele Emajõe alates (vt kaart nr 8).

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Tehnovõrkude koondplaani on toodud kruntide planeeritud kõrgusmärgid (vt kaart nr 6), mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeritavast alast väljas asuvate naaberkruntide piiril ei tohi maapinna kõrguseid muuta selliselt, et sademevesi valguks naaberkrundile.

Vältimaks võimalikke üleujutuse kahjusid hoonete siseselt on uute planeeritud hoonete $\pm = 0,00$ lubatud vahemikus 34,00 – 34,30 m, mis on kõrgem Emajõe ajaloolise maksimaalse üleujutuse veetasemest. Hooned tuleb projekteerida selliselt, et oleks võimalik hoonete kasutamine ka tänava ala tõstmise järgselt. Oa tn 14 ja 16 kruntide hoonetest vabadel hoovialadel, mis on hetkel madalamad kui 32,76 m (2011. a suveperioodi tipp veetase), tuleb arvestada 10 % üleujutuse võimalusega (kordub 1 kord 10 aasta tagant). Teiste kruntide üleujutuse võimalused on väiksemad.

4.7.4. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Elektrivarustus õhuliinide kaudu on olemas järgmistel kruntidel asuvatel olemasolevatel hoonetel: Kartuli tn 11, Oa tn 14, 12, 10 ja 8.

Planeeritav lahendus

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 193589, väljastatud 20.07.2011.

Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntidele 0,4 kV transiitkilbid koos liitumiskilpidega. Transiitkilbid on planeeritud vähemalt kahe või enama krundi tarbeks (vt kaart nr 6).

Transiitkilbid on planeeritud ringtoitele Oa ja Aedvilja komplektalajaamade 0,4 kV jaotusseadmetest kaabelliinidega. Uued toitekaablid on planeeritud kõnnitee alla. Krundi nr 6 projekteerimistöde teostamisel projekteerida elektri maakaabel krundi serva.

Sissesõiduteede alla jäävad jõukaabelliinid näha ette lasta normsügavusele ja paigaldada kaablikaitsetorudesse. Sissesõiduteedele jäävate tänavavalgustusmastide ümbertõstmise tuleb lahendada vastava projektiga.

Kasutuks jäävad 0,4 kV õhuliinid on ettenähtud demonteerida.

4.7.5. Sidevarustus

Olemasolev olukord

Sidevarustus on olemas järgmistel kruntidel asuvatel olemasolevatel hoonetel: Kartuli tn 11, Oa tn 14, 10 ja 8 (vt kaart nr 2).

Planeeritav lahendus

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 17249923, koostatud 02.08.2011.

Projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimiseks 12 kiuline optiline kaabel Herne-Meloni tn nurgal sidekaevus 3200 olevast jätkust hoonetesse.

Projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimiseks 4 kiuline optiline kaabel Herne-Kroonuaia tn nurgal sidekaevus 2783 olevast jätkust hoonetesse.

Kartuli ja Oa tänava olemasolevast kaablikanaliseerimisest on planeeritud trassid planeeritud hoonetesse (vt kaart nr 6). Olemasolevate hoonete olemasolevad sisendid säilitada või ehitada ringi vastavalt vajadustele.

Igale korterelamule planeerida 2 optikakiudu. Hoonete siseselt näha ette koht splitteri paigaldamiseks ja kasutada PON lahendust optiliste jaotuskaablitega.

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

4.7.6. Soojavarustus

Olemasolev olukord

Oa tänaval asub B-kategooria gaasitorustik (vt kaart nr 2). Tartu linna üldplaneeringu järgi ei ole planeeringu ala märgitud kaugküttepiirkonnana.

Planeeritav lahendus

Soojavarustuse lahendamisel on lähtutud EG Võrguteenus AS tehnilistest lähteandmetest Tartu linn, Oa ja Kartuli tänavate ning perspektiivse juurdepääsutänavava vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks, 06.10.2008. a nr PJ-655/08.

Planeeritavale alale jäävate hoonete varustamine maagaasiga on ettenähtud Oa tänaval asuvast B-kategooria torustikust. Oa tänava torustikust on planeeritud ühendus ka Kartuli tänavale (vt kaart nr 6).

Juhul kui linna poolt koostatavad uuringud võimaldavad võib alternatiivse küttena Kartuli tn 11 planeeritud hoonete kütmiseks kasutada ka maakütet. Lubatud on rajada horisontaalse kontuuriga maakütet, mille rajamiseks on vajalik eraldi tehnilise projekti koostamine ning ehituseks loa taotlemine linnavalitsuselt.

Soojavarustuse võib maa-alal lahendada ka kasutades vedelkütust, elektrit või puitu.

4.7.7. Välisvalgustus

Olemasolev olukord

Oa ja Kartuli tänav on valgustatud (vt kaart nr 2).

Planeeritav lahendus

Oa tänavale on varem projekteeritud tänavavalgustus (Tinter Projekt OÜ, töö nr 280-03). Kartuli tänaval säilib olemasolev valgustus.

Kruntide siseste parklate välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus. Kaardil nr 6 on toodud valgustite põhimõtteline paiknemine.

4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeritava maa-ala kruntide piirides ja väljaspool asuvate olemasolevate ning planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tabel 2. Olemasolevate tehnovõrkude pikkused kruntidel

	<i>Heitvee kanal</i>	<i>Vesi</i>	<i>Elektri õhuliin</i>	<i>Elektri madalpinge kaabel</i>	<i>Sidetrass</i>
Kartuli tn 11	16	15	-	-	-
Oa tn 26a	14	-	-	-	-
Oa tn 16	-	-	-	-	-
Oa tn 14	81	30	21	-	26
Oa tn 12	15	9	9	-	-
Oa tn 10	18	14	11	11	14
Oa tn 8	23	6	5	-	-

Tabel 3. Planeeritud ja varem planeeritud tehnovõrkude koondtabel

	<i>Heitvee kanal</i>	<i>Sademevee kanal</i>	<i>Drenaaž</i>	<i>Vesi</i>	<i>Elektri madalpinge kaabel</i>	<i>Sidetrass</i>	<i>Gaas</i>
Kartuli tn 11	45	50	71	47	45	70	50
Oa tn 26a	-	-	-	-	15	-	-
Oa tn 16	-	-	-	-	-	-	-

	<i>Heitvee kanal</i>	<i>Sademevee kanal</i>	<i>Drenaaž</i>	<i>Vesi</i>	<i>Elektri madalpinge kaabel</i>	<i>Sidetrass</i>	<i>Gaas</i>
Oa tn 14	12	36	36	13	26	8	-
Oa tn 12	-	-	-	-	7	-	-
Oa tn 10	-	4	4	-	-	-	-
Oa tn 8	-	-	-	-	-	-	-
Tänava maa-alal	23	681	482	34	426	45	149
Oa tn 10a	-	-	-	-	10	-	-
Kokku:	80	771	593	94	523	123	199

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

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee torustikku.

Arvestades kohaliku pinnase geoloogiat on keelatud rammimise teel vaivundamentidele rajamine.

4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on toodud põhikaardil (vt kaart nr 4).

Hoonete projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis. Hoone arhitektuur peab olema miljööd arvestav ja piirkonna elukeskkonda parandav

Uuslamute aknad peavad asuma välisseina tasapinna lähedal (kuni 5cm).

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“¹ (vt kaart nr 4).

Hoonete lammutamine miljööväärtusega hoonestusaladel toimub vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 42 „Ehitise lammutamise nõuded” alusel.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 4 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid.

Tabel 4. Servituudi vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Oa tn 16	Olemasoleva kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd	Tagada kanalisatsioonitorustiku teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Oa tn 14	Olemasolev kanalisatsioonitorustik	Tagada Herne tn 23b hoone heitvee kanaliseerimise võimaluse ning kanalisatsioonitorustiku teenindamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
Kartuli tn 11	Planeeritud drenaaž	Tagada pinnasevee ära juhtimise võimalus
Oa tn 10a	Planeeritud madalpinge maakaabel	Tagada elektrivarustuse võimalus
Oa tn 14	Planeeritud sidekaabel	Tagada Oa tn 16 hoone sidevarustuse võimalus

Vastavalt Asjaõigusseaduse² § 173 on realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud kaardil nr 5.

4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- 1 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 (RTL, **2002**, 133, 1950; **2005**, 62, 882; **2007**, 30, 536, **2008**, 45, 621)
- 2 Asjaõigusseadus (RT I **1993**, 39, 590; **1995**, 26-28, 355; 57, 976; **1996**, 45, 848; 51, 967; **1997**, 52, 833; **1998**, 12, 152; 30, 409; 59, 941; **1999**, 26, 377; 27, 380; 44, 509; **2001**, 34, 185; 93, 565; **2002**, 47, 297; 53, 336; 99, 579; **2003**, 13, 64; 17, 95; 78, 523; **2004**, 20, 141; 37, 255; **2005**, 39, 308; 59, 464; **2007**, 24, 128; **2008**, 59, 330; **2009**, 30, 178; 37, 251; 68, 463; **2010**, 8, 37; 22, 108; 26, 128; 38, 231; 06.12.2010, 1; 21.03.2011, 4)

- ✘ Planeeringu lahendus võimaldab kruntide elavat kasutamist pea kõikides osades – planeeritavale alale ei jää pimedaid umbsoppe.
- ✘ Parkimisalad on planeeritud hoonete lähedusse. Parkimisaladelt on üks väljapääs tänavale, mis võimaldab kontrolli sisenejate ja väljujate üle ning vähendab kuriteoriski.
- ✘ Parkimisalad tuleb valgustada.
- ✘ Krundipiiridele on planeeritud piirded.

Lisaks on kruntide hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riskide vähendavate aspektidega:

- ✘ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- ✘ hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- ✘ erineva kasutusega alade selge piiritlemine;
- ✘ üldkasutatava ja eraala selge eristamine ja piiritlemine;
- ✘ piirata võõraste juurdepääs eraalale;
- ✘ kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- ✘ sissemurdumiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- ✘ kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.

4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Tartu linna üldplaneeringu järgselt asub krunt nr 10 (Oa tn 8) arheoloogilises miljööpiirkonnas (vt kaart nr 3).

Arheoloogilise miljööpiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist.

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega. Kõigi tehnovõrkude kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

4.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja.

Kruntidele jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krunte teenindavate vajalike juurdepääsuteede, tehnovõrkude, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi omanikel.

Hoonete kasutusloa saamise eelduseks on juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja muu planeeringus ette nähtud heakorra valmidus.

Planeeringuala дренаazi- ja sademevee kanaliseerimise eeltingimuseks on „Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojektis“ (AS K&H töö nr 04VK09) projekteeritud sademeveekanaliseerimisüsteemide (torustikud, pumpla, puhasti) rajamine tänavatele Emajõest alates. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Vastavalt võimalikele kokkulepetele võib transpordimaa krundi nr 10 liita nii Oa tn 10, Oa tn 10b või Oa tn 10a kruntidele või kasutada juurdepääsuks Oa tn 10a krundile. Krundi nr 10 sihtotstarvet võib kruntide liitmisel muuta vastavalt vajadusele.

Oa tn 26a krundist moodustatav transpordimaa krunt (pos 3, 88 m²) bussitasku rajamiseks eraldatatakse linnale tasuta. Krundi võõrandamise tingimused lepatakse kokku enne planeeringu kehtestamist.

5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Pjotr Vorobjov, peainspektor	08.08.2011 nr 7-15/2-32	II köide lk 296, 297	
2	Tartu Veevärk AS	Peeter Pindma, arendusjuht	26.08.2011 nr 410	II köide lk 297	
3	Eesti Energia AS OÜ Jaotuvõrgu Tartu regioon	T. Borševitskaja	29.08.2011 nr 8782366407	II köide lk 297	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4	Elion Ettevõtted AS	Ülo Hirse, võrguarenduse insener	25.08.2011	II köide lk 285	
5	EG Võrguteenus AS	Peeter Jansons, vanemspetsialist	31.08.2011 nr 412	II köide lk 297	Liitumise aluseks on liitumisleping
6	Oa tn 4 // 6 // 6A	Tartu Ülikool			Saadetud e-kiri info@ut.ee 22.06.2011 (II köide lk 250)
7	Oa tn 10a	Tartu Ülikool			Saadetud e-kiri info@ut.ee 22.06.2011 (II köide lk 250)
8	Oa tn 10b	Seif OÜ, Aivar Aben, juhataja			Saadetud e-kiri aben@hot.ee 22.06.2011 (II köide lk 250)
9	Herne tn 23b	Edgar Madis			Saadetud tähtkiri väljastatud 12.07.2011 (II köide lk 282)
10	Kartuli tn 7	Heigo Viilu Marti Viilu (poeg)		II köide lk 261	Saadetud e-kiri info@teamfun.ee 22.06.2011 (II köide lk 250) Vastuskiri II köide lk 262

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
11	Oa tn 26	Mait Raun Maie-Ann Raun			Saadetud e-kiri mait@kongress.ee 22.06.2011 (II köide lk 250)
12	Oa tn 24 // 24a	Priit Viitkar Evald Viitkar Liis Pöld		II köide lk 252- 253, lk 265, lk 269-270	Saadetud e-kiri priit.viitkar@hals.ee 22.06.2011 (II köide lk 250) Vastuskiri II köide lk 254-255 Vastuskiri II köide lk 266-267 Vastuskiri II köide lk 275 Jäid lahendamata järgmised märkused: 1. Ei soovi Kartuli tn 11 hoovimaja Oa tn 24 // 24a krundipoolsele otsaseinale aknaid (lubaksid üksnes vannitubade jmt aknaid) 2. Vähendada Kartuli tn 11 hoovimaja ehitusalust pindala Saadetud Põhikaart ja seletuskiri 08.09.2011, II köide lk 292
13	Oa tn 22	Silja Rästa (surnud, pärimist pole kinnistusraamatu andmetel alustatud)			
14	Oa tn 26a	Kapital Invest OÜ, Edward Heidemann	08.07.2011	II köide lk 268	Saadetud e-kiri heidemann.e@gmail.com 22.06.2011 (II köide lk 250)
15	Oa tn 16	Kristiina Laurson	06.07.2011	II köide lk 256	
16	Oa tn 14	Korteriühistu Tartu Oa 14, Tiina Vaher, juhataja	26.08.2011	II köide lk 286	Saadetud e-kiri giromax@hot.ee 22.06.2011 (II köide lk 250)

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
17	Oa tn 12	Ahti Aljes Joel Aljes (poeg)	02.09.2011	II köide lk 288	<p>Saadetud tähtkiri väljastatud 06.07.2011 (II köide lk 282)</p> <p>Kiri aadressilt joel.aljes@gmail.com</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Soovib korterelamu asemele muuseumi 2. Krundil kaob privaatsus, hoone tuleb liiga lähedale 3. Ehitusvibratsiooni kahjustav mõju hoonetele <p>Vastused: 2. Oa tn 12 hoone poolsele küljele on ettenähtud tulemüür, millest lähtuvalt ei ole selles seinas privaatsust segavaid aknaid. Lisaks näeb detailplaneering ette võimaluse paigaldada Oa tn 10 hoone otsaseinaga Oa tänava suunas ehk siis kaugemale Oa tn 12 hoonest.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Võimalike ehitustegevusest tulenevate mõjude ulatumise vältimiseks olemasolevatele hoonetele kasutada ehitustegevuslikke võtteid, mis tagaks minimaalse vibratsiooni kandumise naaberhoonetele. Enne ehitusloa taotlemist fikseerida piirinaabrite olemasolevate hoonete seisund eksperthinnanguga vältimaks hilisemaid pretensioone. Rammvaui mitte kasutada.

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
18	Oa tn 10	Lõuna-Eesti Kaubavahetus OÜ, Kaino Jõelo, juhatuse liige Oksana Kutšmei, kohtutäitur Autoparadiis OÜ, pankrotihaldur Indrek Lepsoo	06.07.2011	II köide lk 258	Saadetud e-kiri kaino@westward.ee 22.06.2011 (II köide lk 250) Saadetud e-kiri oksana.kuchmei@taitur.just.ee 06.07.2011 (II köide lk 264) Saadetud e-kiri indrek@pankrotihaldur.ee 06.07.2011 (II köide lk 263)
19	Oa tn 8	Anne Koppel			Saadetud tähtkiri väljastatud 12.07.2011 (II köide lk 282)
20	Kartuli tn 11	Vara Fond OÜ, Raul Mürk Sõbra Kinnisvara OÜ, Ergo Mõttus Astrid Rudissaar	21.07.2011	Tiitelleht II köide lk 274	Astrid Rudissaare vastuskiri 01.11.2011 (II köide lk 322), võtab vastuväited tagasi kirjaga 08.12.2011 (II köide lk 344)
21	Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond				
22	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond				
23					

JOONISED

1. Situatsiooniskeem M1:4000

2. Olemasolev olukord M1:500

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhikaart M1:500

5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M1:500

6. Tehnovõrkude planeering M1:500

7. Illustreeriv joonis

8. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaži skeem M1:2000