

Töö nr: 28DP10
Asukoht: Tartu linn
Tellijä: Tartu Linnavalitsus

L. Puusepa tn 3 krundi DETAILPLANEERING

Planeeringu kaust

Krundi omaniku, BFG OÜ esindaja	/Küllike Lääne/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt- planeerija	/Kaarel Lääne/
Maastikuarhitekt- planeerija	/Kreete Mägi/

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI.....	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
	2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
	2.2 Kirjavahetus.....	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
	3.1 Alusplaan.....	3
	3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
	3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
	3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
	3.5 Krundi ehitusõigus.....	5
	3.6 Arhitektuurinõuded ehitisele.....	6
	3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
	3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
	3.9 Ehitistevahelised kujad.....	8
	3.10 Tehnovõrgud ja rajatised.....	8
	3.11 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
	3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
	3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
	3.14 Planeeringu rakendamise võimalused	10
B	JOONISED	12
1	SITUATSIIONI SKEEM.....	13
2	OLEMASOLEV OLUKORD	14
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	15
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS	16
5	TEHNOVÕRGUD JA KITSENDUSED	17
6	PLANEERINGULAHENDUST ILLUSTRERIV JOONIS	18
C	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Tammelinna linnaosa krundi L. Puusepa tn 3. Planeeringuala suuruseks on umbes 2000 m².

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva apteek-arstikeskuse laiendamise võimalust krundil. Hoones on kavas osutada apteegi ja haiglavälise arstiabi teenust.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 08.07.2010 otsus nr 96 (*Tartu Linnavolikogu 18. jaanuari 2007 otsuse nr 167 kehtetuks tunnistamine ning L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*).

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering* (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrus nr 125),
- *Tartu linna ehitusmäärus* (Tartu Linnavolikogu 28.09.2006 määrus nr 40).

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel asub planeeringu lisade kaustas.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu joonised on koostatud Tartu Maakorralduse OÜ mõõdistatud geodeetilisele alusplaanile täpsusastmega M 1:500, töö nr KE-6789.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab L. Puusepa tn 3 krundi (katastriüksuse tunnus 79504:005:0009) ja osaliselt L. Puusepa tänavat (katastriüksuse tunnus 79504:006:0015). L. Puusepa tn 3 krunt asub Tammelinna miljööväärtusega hoonestusalal. Krundil asub kahekorruseline viilkatusega puithoone, milles vastavalt Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud kasutusloale nr 115/09 tegutseb apteek ja on avatud arstikeskus. Krundi sihtotstarve on 100% ärimaa. Hoone taga paikneb killustikkattega parkimisplats. Ülejäänud krunt,

umbes 3/4, on murukatte all. Krundil kasvab üks pirnipuu ja üks harilik jalakas. Krundi reljeef on tasane, pinnakõrguste vahe jääb umbes 1,5 m piireisse.

Krunt on ühendatud reoveekanaliseerimise, veevarustuse, elektrivarustuse ja telekommunikatsiooni võrku. L. Puusepa tänaval kõnnitee ja sõidutee vahel oleval haljasribal kasvab pärnaallee.

Krundi suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartus Tammelinna linnaosas L. Puusepa tänava ääres miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeritav ala on kolmest küljest piiratud elamumaa kruntidega ning ühest küljest tänavaga. Põhjapoolsel küljel asub L. Puusepa tn 5 krunt, idaküljel Lembitu tn 7 krunt, lõunaküljel L. Puusepa tn 1 ja Lembitu tn 9 krunt ning lääneküljel L. Puusepa tänav. Krunte iseloomustavad andmed on antud järgnevas tabelis:

Tabel 1. Planeeringuala ja naaberkruntide andmed

<i>Krunt</i>	<i>krundi pindala (m²)</i>	<i>täisehitus (%)</i>	<i>ehitusala pindala (m²)</i>	<i>korruselisus</i>	<i>suurim kõrgus maapinnast (m)</i>
L. Puusepa tn 3	1664	4,0	70,0	2	8,0
<i>Kavandata</i>					
L. Puusepa tn 3	1664	15,0	250,0	2	8,0
L. Puusepa tn 1	907	17,0	152,0	2	9,0
L. Puusepa tn 5	1547	27,5	425,0	2	7,5
Lembitu tn 7	2186	8,0	170,0	2	7,0
Lembitu tn 9	925	22,0	200,0	2	7,0

Täisehitus, krundi pindala ja ehitusala pindala on saadud Maa-ameti andmebaasist. Korruselisus on määratud välivaatlusel. Hoonete kõrgused maapinnast on mõõdetud välitööde käigus laser mõõtmisega.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada 1920.-30. aastatel kujunenud Tamme aedlinna tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse ja miljööolise tervikkuse säilimine.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgselt on Tammelinna juhtfunktsioon väikeelamumaa, see tähendab põhiliselt kuni kahekorruseliste elamute maa-ala. L. Puusepa tänava parempoolsel küljel asuvad valdavalt suurte haljastatud kruntidega peamiselt kahekorruselised üksik- ja korterelamud. Kruntide suurus jääb peamiselt 800-1600 m² piireisse. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaal lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses üldplaneeringuga piiritletud ühtsest elamumaast asumis. Hetkel ei asu Tartu üldplaneeringuga piiritletud ühtses elamumaa asumis iseseisvaid äriotstarbelisi krunte.

L. Puusepa tänava vastasküljel asub Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnak ja L. Puusepa tänava alguses planeeritava krundiga samal küljel Maarjamõisa polikliinik. Tegemist on seega peamiselt elamu- ning meditsiiniteenuse funktsiooniga piirkonnaga.

L. Puusepa tänava planeeringuala pooltel küljelt asuvad hooned peamiselt ühtsel ehitusjoonel umbes 6 m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist. Piirkonnas on

tooniantvaks kahekorruselised eelmise sajandi esimesel poolel ehitatud viilkatusega puitmajad, kuid esineb ka hilisema perioodi krohvitud ja kivimaju.

Lähimad bussipeatused asuvad L. Puusepa ja Lembitu tänaval, lähimad esmatarbekauplused Lembitu ja Riia tänava ristmikul, Riia ja Lunini tänava ristmikul ning Näituse ja Vitamiini tänava ristmikul. Viimase näol on tegemist keskmise suurusega kaubanduskeskusega.

Vaata ka joonis nr 3 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei kavandata krundipiiride muutusi.

3.5 Krundi ehitusõigus

L. Puusepa tn 3 krundil hetkel asuv hoone on võrreldes krundi suurusega silmatorkavalt väikese ehitusaluse pindalaga – krundi täisehitus on umbes 4%. Mahuliselt on samuti tegemist väikese hoonega võrreldes naaberkinnistutega (vt Tabel 1). Seega on põhjendatud krundile täiendava ehitusõiguse määramine. Olemasolev hoone on keskkonda sobiv ning kuulub säilitamisele.

Planeeritaval krundil tegutseb hetkel väike haruapteek ja arstikeskus. Nimetatud teenused on suhteliselt väikese külastajate arvuga ning ei häiri oma tegevuse iseloomuga naaberkinnistutel paiknevate elamute kasutamist. Piirkonnas on välja kujunenud suur meditsiinikeskus, mis plaanide kohaselt veelgi laieneb. Otse kiirabi sissepääsu ja erakorralise meditsiinikeskuse ukse vastas elamine (need paiknevad L. Puusepa tn 3 krundi vastas üle tänava) ei ole enamusele inimestele atraktiivne. Sellest lähtuvalt on põhjendatud ka antud krundil jätkata meditsiiniteenuse osutamist.

Oluline on patsientidele pakutav lisaturvalisus-lisamugavus – vajadusel saab planeeritaval krundil paikneva arstikeskuse patsient osa lisauuringuid teha samal päeval, praktiliselt samas kohas. Võetud vereanalüüside transport L. Puusepa tn 1A laborisse toimub jalgsi. Lisaks on võimalik vajaduse korral erakorraliselt saata patsient teise eriala spetsialisti juurde, raskemate seisundite puhul on teiste erialaspetsialistide lähedus eriti oluline.

Täiendava ehitusõiguse määramisega kaasneb suurem parkimisvajadus. Vältimaks krundi liigset sillutamist parkimisvajaduse rahuldamiseks ning säilitamiseks Tammelinna omast rohelist, kavandatakse planeeringuga parkimine kompaktselt hoone taha. Olemasoleva hoone ette on lubatud paigutada 1 parkimiskoht lühiajaliseks parkimiseks, eelkõige ainult apteeki külastavatele inimestele.

L. Puusepa tänaval muudatusi ei kavandata.

Planeerimisettepanek on kooskõlas üldplaneeringuga määratud Tammelinna miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärgiga – säilitatakse aedlinna tervikstruktuur, krundipiire ei muudeta, haljastatuks jääb endiselt üle poole krundi pindalast, krundile ja selle piiridele rajatakse sobivate vaadete tagamiseks haljastus ning uushoone tingimused on heakskiidu saanud Tartu linnavalitsuse muinsuskaitse komisjonilt.

Tulenevalt eeltoodust on krundi ehitusõigusega määratud:

- planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve,
- hoonete suurim lubatud arv krundil,
- hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus,
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Krundi ehitusõigus on ära toodud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* on ärimaa 002. Planeeritava hoone kasutusotstarve vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on 12313 apteek ja 12644 haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik, ambulatoorium). Kui tulevikus soovitakse antud kvartalisse kavandada täiendavat ärifunktsiooni, tuleb planeeringuprotsessi kaasata kõik kvartali elanikud.

Terviseameti Lõuna Talituse seisukoha (vaata kausta *Planeeringu lisad*) kohaselt L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringuga kavandatu ei mõjuta negatiivselt naabrite heaolu ega tekita ohtu nende tervisele, tingimusel, et planeeritaval hoone laiendamisel on arvestatud Sotsiaalministri 29. novembri 2001. a määruse nr 116 "*Nõuded perearsti tegevuskoha ruumidele, sisseseadele ja aparatuurile*" ning Sotsiaalministri 29. novembri 2001. a määruse nr 116 "*Apteegiteenuse osutamise tingimused ja kord*" nõudeid.

Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist ei ole täiendav ehitusõiguse suurendamine krundil lubatud ilma naabrite nõusolekuta.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitisele

Olemasolev hoone säilib valdavalt olemasoleval kujul – uus tänavapoolne sissepääs rajatakse juurdeehituse mahus ning olemasoleva hoone tagumisel küljel on lubatud vintskapi laiendamine kuni 1/3 ulatuses olemasoleva hoone räästa pikkusest. Hoone ventilatsioonivad ei tohi avaneda L. Puusepa tn 1 ja Lembitu tn 9 kinnistu poole. Planeeritava hoone laiendamisel tuleb arvestada Sotsiaalministri 29. novembri 2001. a määruse nr 116 "*Nõuded perearsti tegevuskoha ruumidele, sisseseadele ja aparatuurile*" ning Sotsiaalministri 29. novembri 2001. a määruse nr 116 "*Apteegiteenuse osutamise tingimused ja kord*" nõudeid.

Uue hooneosa arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline ning olemasolevasse miljösse sobiv. Uue hooneosa moodne kujundus lähtub kontrasti printsibist olemasoleva hooneosaga. Uusehitusel on lubatud kasutada üleulatuvaid (konsoolseid) väljaehitusi, mis peavad jääma krundi lubatud suurima ehitusaluse pinna sisse. Arhitektuurinõuded on ära toodud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Krundi hoonestusala jääb tänavapoolsesse külge ega ulatu krundi sügavusse. Hoone põhimaht paikneb olemasoleva hoone kõrval ega tohi ületada selle absoluutkõrgust. Arvestatud on piirkonnas väljakujunenud elamuhoonete vahelist kaugust (vt lisade kausta).

3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga ei muudeta olemasolevat tänavaliikluskeemi, elementide paiknemist ega mõõtmeid.

Olemasolev juurdepääs L. Puusepa tänavalt nii autodele kui ka jalakäijatele säilib. Krundilt väljudes ja krundile sisenedes on lubatud nii parem- kui ka vasakpöörde (pöörde lubamine ei takista kiirabi juurdepääsu üle tee asuva kiirabivastuvõtu juurde).

Parkimine on lahendatud krundisiselst maapealse parklana, mis ehitatakse välja koos hoone juurdeehitusega. Parkla kate tuleb valida selline, et oleks tagatud nii keskkonnanõuete täitmine, miljöösse sobivus kui ka mugav kasutamine. Vajadusel tuleb parklasse paigaldada õlipüüdur. Parkla säilib põhiliselt praeguses asukohas, olles ümbritsetud kahest küljest hoonega ning vähendades võimalikku ümbruskonna häiritust. Lisaks on maja ees ette nähtud üks koht lühiajaliseks parkimiseks. Täpsem parkimiskorraldus lahendatakse ehitusprojektiga lahendades sobivalt ka prügikonteinerite paigutuse. Tänavaalal on parkimine keelatud.

Normeeritud parkimiskohtade arv krundil (vt Tabel 2) on arvutatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismäärle. Normeeritud parkimiskohtade arv on saadud EVS 843:2003 „Linnatänavad” tabelist 10.1 olemasoleva kaupluse (apteek) ning haigla ja polikliiniku (haiglavälise arstiabi osutamine) parkimismäärade summana. Parkimiskohtade arvu sisse on arvestatud vähemalt üks koht puuetega inimese sõidukile. Arvestades kogemuslikult sõidukite parkimisvajadust ning planeeritava hoone siselahendust ja töökorraldust on krundile kavandatud rohkem sõidukite parkimiskohti, et võimaldada külastajate mugavat teenindamist.

Tabel 2. Sõidukite parkimine

<i>krundi aadress</i>	<i>brutopinna suurus (m²)</i>	<i>normeeritud vähim parkimiskohtade arv</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv</i>
L. Puusepa tn 3	700	5	11

$P = A \times n$ (P – normeeritud vähim parkimiskohtade arv, A – brutopind, n – parkimismäär). Apteegi suletud brutopinna suurus on 80 m² ($P = 80 \times 1/100 = 0,8$) ja haiglavälise arstiabi osutamise suletud brutopind on 620 m² ($P = 620 \times 1/150 = 4,13$).

Hoone ette on kavandatud jalgrataste parkimine. Normeeritud parkimiskohtade arv krundil (vt Tabel 3) on arvutatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad” parkimismäärle. Normeeritud parkimiskohtade arv on saadud EVS 843:2003 „Linnatänavad” tabelist 10.8 kaupluse (apteek) ning asutuse (haiglavälise arstiabi osutamine) parkimismäärade summana.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohad

<i>krundi aadress</i>	<i>brutopinna suurus (m²)</i>	<i>normeeritud vähim parkimiskohtade arv</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv</i>
L. Puusepa tn 3	700	4	6

$P = A \times n$ (P – normeeritud vähim parkimiskohtade arv, A – brutopind, n – parkimismäär). Apteegi suletud brutopinna suurus on 80 m² ($P = 80 \times 1/80 = 1$) ja haiglavälise arstiabi osutamise suletud brutopind on 620 m² ($P = 620 \times 1/200 = 3,10$).

Juurdepääsud, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 Planeeringu põhijoonis.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on näidatud olemasolev ja määratud likvideeritav kõrghaljastus. Krundil asub üks viljapuu (pirnipuu), mille võib maha võtta, ja üks harilik jalakas, mis säilitatakse. Uus haljastus tuleb rajada nii, et planeeritav tegevus häiriks võimalikult vähe naaberkinnistute elanikke ning oleks kooskõlas Tammelinnas levinud haljastustavaga. Haljastuse projekteerimisel tuleb vältida lagedaid alasid. Puud ja põõsad tuleb istutada üle krundi, mitte vaid krundi servadesse. Soovitavad on arhitektuursed väikevormid. Puude ja põõsaste istutamisel tuleb arvestada kujadega.

Puude ja põõsaste täpne arv, liik ja paiknemine määratakse diplomeeritud maastikuarhitekti poolt koostatava haljastusprojektiga ning kooskõlastatakse naabritega. Haljastuse planeerimisel tuleb arvestada, et vaated rajatava hoone akendest oleksid naaberkinnistute suunas suletud ning parkla serva tuleks kavandada haljastuse rühmad, et varjata parkivaid autosid.

Lume ladustamiseks on jätetud ruum parkla idaküljele ja jalgrattaparkla lõunaküljele.

Tänava kõrgust ei planeerita muuta ning olemasoleva maapinna kõrguse tõstmise ei ole lubatud.

Krundi välispiirdeks on puitlippaed ja osaliselt võrkaed. Olemasolevate piirete säilitamine või uute rajamine tuleb naaberkinnistutega kooskõlastada.

Krundile ehitamisel tuleb tagada naaberkruntide ehitiste püsivus, milleks tuleb kasutada vajadusel ajutisi tugiseinu jm tehnilisi lahendusi. Täpne tehniline kirjeldus määratakse ehitusprojektiga. Naaberkruntide hoonete ehitusaegse kahjustamise vältimiseks peab ehitaja hindama enne ehitustööde algust piirilähedaste naaberkrundi ehitiste seisukorda ning fikseerima võimalikud ehitiste puudujäägid (praod, vajumised jms). Kui ehituse käigus tekib uusi puudujääke, tuleb need parandada ehitaja kulul.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohtusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „*Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*”. Planeeritud hoone vähimaks tuleohutusklassiks on tuldkartev TP3.

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal reoveekanaliseerimine, telekommunikatsioon, elektri- ja veevarustus. Seoses tarbimise suurenemisega võib tekkida vajadus olemasolevate tehnovõrkude uuendamiseks/täiendamiseks.

L. Puusepa tn 3 kinnistul asuvad järgmised tehnovõrgud:

- hoone on veega varustatud L. Puusepa tänava veetorst rajatud De 32 veeühendustorustiku kaudu;
- hoone on ühendatud L. Puusepa tänaval asuva De 250 kanalisatsioonitorustikku;

- L. Puusepa tn 3 kinnistu elektritoide tuleb jaotusalajaamast Kliiniku 10/0,4 kV. Krundil asub liitumiskilp. Peakaitsme suurus on 3x25 A;
- on olemas ühendus Elioniga.

Planeeritavad ning olemasolevad säilitatavad tehnoõrgud on esitatud joonisel nr 5 *Tehnoõrgud*.

3.10.2 Veevarustus

Olemasolev veevarustus L. Puusepa tänaval olevast AS Tartu Veevärgile kuuluvast veeühendustorustikust 32PE säilib. Planeeritud juurdeehituse veevarustus tuleb lahendada olemasoleva veeühendustorustiku ja veemõõdusõlme kaudu. Veetarbimise suurenemise korral tuleb juhinduda AS Tartu Veevärgi poolt 12.07.2011 INF/565 väljastatud tehnilistest tingimustele.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate L. Puusepa tänaval asuvate hüdrantide baasil.

3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Olemasolev ühendus L. Puusepa tänava kanalisatsioonitorustikuga säilib. Juurdeehituse reovesi tuleb juhtida olemasoleva ühendustorustiku kaudu L. Puusepa tänava De250 kanalisatsioonitorustikku. Kinnistule tuleb projekteerida vajalikud täiendavad torulõigud juhindudes AS Tartu Veevärgi 12.07.2011 väljastatud tehnilistest tingimustest INF/565.

Sajuvesi juhitakse kas L. Puusepa tänava sademeveetorustikku De315 või immutatakse krundi siseselt, vajadusel eelnevalt puhastades õlipüüduris. Sajuvee torustikku juhtimisel tuleb juhinduda AS Tartu Veevärgi 12.07.2011 väljastatud tehnilistest tingimustest INF/565. Sademe- ja dreanaaživee juhtimine olmekanalisatsiooni on keelatud.

Vastavalt OÜ Rakendusgeoloogia geoloogilise uuringu aruandele (vt planeeringu lisade kausta) on L. Puusepa tn 3 krundil sajuvee immutamine krundisiseselt võimalik. Pinnasevee ja põhjavee tase jäävad piirkonnas 10,0 m sügavamale. Alal võib esineda ajutist ülavett moreenikihis. Et sadevesi immutada maasse tuleks rajada moreenikihti 1,0...1,5 m sügavused drenid (kraavid), mis täita jämepurdmaterjaliga. Soovitav on kasutada kruusa ja või killustikku fraktsiooniga 20...60 mm.

Immutamise korral tuleb täita nii keskkonnaalased nõuded kui ka arvestada projektijärgse kõrghaljastuse rajamise kohustusega. Immutatav sajuvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001 määruse nr 269 „*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*“ nõuetele. Immutusrajatise projekteerimisel tuleb määrata infiltratsiooniala, määrata infiltratsiooniala põhja ja põhjavee sügavuse vahe jms ning esitada vertikaalplaneerimise lahendus. Planeeringus on näidatud orienteeruv sademevee infiltratsiooniala (vt joonis nr 5 *Tehnoõrgud ja kitsendused*), mida võib projektiga suurendada. Infiltratsiooniala ei tohi suurendada kõrghaljastust vähendades või ümber tõstes, kui naaberkruntide omanikega on haljastuslahendus kokku lepitud.

3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Olemasolev elektrivarustus ning planeeringuala esisel tänaval olev tänavavalgustus säilib. Planeeritud juurdeehituse tarbeks suurendatakse olemasolevat nimivoolu.

Projekteerimisel tuleb juhinduda Eesti Energia ASi 08.07.2011 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 193337.

3.10.5 Soojavarustus

Olemasolev kütteviis on elektriküte. Täpsem kütteviis selgub edasisel projekteerimisel. Lokaalse kütte alternatiivina võib kaaluda kaugküttega liitumist. Viimasel juhul tuleb juhinduda AS Eraküte Tartu osakonna 11.07.2011 väljastatud tehnilistest tingimustest 115TA/11/133.

3.10.6 Telekommunikatsioon

Olemasolev ühendus säilib.

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnoahtlikke objekte. Sajuvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed ja olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

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

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Krundi naabreid puudutavad ehitustööd, nagu piirete rajamine piiridel (nende kõrgus ja tüüp) ning krundi haljastamine vaadete suunamiseks, tuleb kooskõlastada puudutatud naaberkrundiomanikega.

Uuele hooneosale ehitusloa saamise eeltingimuseks on naaberkruntide piiridele piirete rajamine ning haljastuse rajamine piirete läheduses, kasutusloa saamise eeltingimuseks on kogu krundi projektijärgne haljastamine ja heakorrastamine. Võimalike tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B JOONISED

- | | |
|---|------------|
| 1. Situatsiooni skeem | M 1:10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja
linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 4. Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrgud ja kitsendused | M 1:500 |
| 6. Planeeringulahendust illustreeriv joonis | |

1 **Situatsiooni skeem**

2 Olemasolev olukord

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

4 Planeeringu põhijoonis

5 Tehnovõrgud ja kitsendused

6 Planeeringulahendust illustreeriv joonis

C KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Lõuna- Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo juhataja Margo Lempu 05.08.2011: joonis nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.
- AS-i Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 20.12.2011: joonis nr 5 *Tehnovõrgud* (koostatud 07.12.2011);

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener Valdur Lints 26.07.2011: eraldi joonisel *Tehnovõrgud* (koostatud 25.07.2011); tingimusel, et tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakonna juhtivaspetsialist Enn Kitsing 02.08.2011: eraldi joonisel *Tehnovõrgud* (koostatud 25.07.2011); tingimusel, et tööprojektid kooskõlastatakse täiendavalt.

Töö nr: 28DP10
Asukoht: Tartu linn
Tellijä: Tartu Linnavalitsus

L. Puusepa tn 3 krundi DETAILPLANEERING

Planeeringu lisad

Krundi omaniku, BFG OÜ

esindaja

/Küllike Lääne/

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt-

planeerija

/Kaarel Lääne/

Maastikuarhitekt-

planeerija

/Kreete Mägi/

Lisade nimekiri:

1. Tartu Linnavolikogu otsus nr 96 planeeringu algatamise kohta	08.07.2010
2. Planeeringu algatamise teade ajalehes <i>Postimees</i>	14.07.2010
3. L. Puusepa tn 3 naabrite andmed	22.12.2010
4. Planeeringu eskiislahendust tutvustav kiri (Artes Terrae)	19.01.2011
5. Lembitu tn 7 arvamus planeeringu eskiislahenduse kohta	06.02.2011
6. L. Puusepa tn 1-1 arvamus eskiislahenduse kohta	07.02.2011
7. Lembitu tn 9 arvamus eskiislahenduse kohta	07.02.2011
8. L. Puusepa tn 1-2 arvamus eskiislahenduse kohta	07.02.2011
9. Vambola tn 6 arvamus eskiislahenduse kohta	10.02.2011
10 Kaaskiri planeeringu eskiislahenduse vastuvõtmiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks	21.02.2011
11 Kutse eskiislahenduse avalikule arutelule	04.03.2011
12 Eskiislahenduse avaliku arutelu aja muudatus	07.03.2011
13 Eskiislahenduse avaliku arutelu aja muudatus	29.03.2011
14 07.04.2011 toimunud eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll	07.04.2011
15 Eskiislahenduse avaliku arutelu osavõtjate nimekiri	07.04.2011
16 Lembitu tn 9 arvamus eskiislahenduse avalikul arutelul arutatust	12.04.2011
17 L. Puusepa tn 1-1 arvamus eskiislahenduse avalikul arutelul arutatust	25.04.2011
18 Lembitu tn 7 arvamus eskiislahenduse avalikul arutelul arutatust	02.05.2011
19 07.04.2011 toimunud eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll (Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri)	09.05.2011
20 Lembitu tn 7 vastus 09.05.2011 kirjale	23.05.2011
21 Vastus Lembitu tn 7 23.05.2011 kirjale (Artes Terrae)	31.05.2011
22 Vastus Lembitu tn 9 12.04.2011 kirjale (Artes Terrae)	31.05.2011
23 Vastus L. Puusepa tn 1 25.04.2011 kirjale (Artes Terrae)	31.05.2011
24 Kiri L. Puusepa tn 5 tutvustamiseks uusi võimalikke eskiislahendusi (Artes Terrae)	31.05.2011
25 L. Puusepa tn 5 vastus Artes Terrae 31.05.2011 kirjale	16.06.2011
26 Lembitu tn 7 vastus Artes Terrae 31.05.2011 kirjale	17.06.2011
27 L. Puusepa tn 1-1 vastus Artes Terrae 31.05.2011 kirjale	17.06.2011
28 L. Puusepa tn 1-2 vastus Artes Terrae 31.05.2011 kirjale	17.06.2011
29 Lembitu tn 9 vastus Artes Terrae 31.05.2011 kirjale	21.06.2011
30 EE Jaotusvõrk OÜ tehnilised eeltingimused	08.07.2011
31 Liitumistingimused ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks	12.07.2011

32	Kutse eskiislahenduse avalikule arutelule 16.09.2011	07.09.2011
33	L. Puusepa tn 3 krundi menetluskulude hüvitamise teadaanne (Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri)	07.09.2011
34	Planeeringu eskiislahenduse heakskiitmise teada ajalehes <i>Postimees</i>	09.09.2011
35	16.09.2011 toimunud eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll (Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri)	16.09.2011
36	16.09.2011 toimunud eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll (Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri)	19.09.2011
37	Terviseameti seisukoha küsimine L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringu lahendusele (Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri)	04.10.2011
38	Kiri põhimõttelise haljastuslahenduse tutvustamiseks (Artes Terrae)	06.10.2011
39	L. Puusepa tn 5 vastus Artes Terrae 06.10.2011 kirjale	07.10.2011
40	Vastus L. Puusepa tn 5 07.10.2011 kirjale (Artes Terrae)	08.10.2011
41	Terviseameti seisukoht	18.10.2011
42	Lembitu tn 7 vastus 06.10.2011 Artes Terrae 06.10.2011 kirjale	24.10.2011
43	Avaldus L. Puusepa tn 3 detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamise (Artes Terrae)	28.10.2011
44	Planeeringu põhilahenduse korrigeerimine (Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna kiri)	21.11.2011
45	Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna planeeringute ja projektide läbivaatamise komisjoni koosoleku protokoll	08.12.2011
46	Geoloogilise uuringu aruanne L. Puusepa tn 3	jaanuar.2012