

# VESKI TN 13 KRUNDI DETAILPLANEERING

Köide I - detailplaneering

Huvitatud isik: Peeter Põllumäe

Planeeringu koostaja: Murdjoon OÜ

Planeerija: Kärt Pill

Maastikuarhitekt-planeerija: Tiina Kuusepuu

# SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....	3
1.1. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus: .....	3
1.2. Alusplaan.....	3
2. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISE ETTEPANEK .....	4
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.2. Planeeringuala linnaehituslikud seosed .....	5
2.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	6
2.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	8
2.5. Krundi ehitusõigus .....	8
2.6. Ehitistevahelised kujad .....	8
2.7. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
2.8. Tänavaa-ala, liiklus – ja parkimiskorraldus.....	10
2.9. Haljastus ja heakord .....	10
2.10. Tehnovõrgud.....	12
a) Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus.....	12
b) Reoveekanaliseerimine ja sajuvesi .....	12
c) Soojavarustus .....	14
d) Gaasivarustus.....	14
e) Elektrivarustus, sh välisvalgustus .....	14
f) Telekommunikatsioonivõrk .....	14
2.11. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	15
2.12. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus .....	15
2.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	16
2.14. Planeeringu rakendamise võimalused .....	16
2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	17
3. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ .....	18
4. GRAAFILINE OSA .....	19
Leht 1 „Situatsiooniskeem“ M 1:5000	
Leht 2 „Olemasolev olukord“ M 1:500	
Leht 3 „Põhikaart“ M 1:500	
Leht 4 „Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused“ M 1:500	
Leht 5 „Illustreeriv joonis“ M 1:100	
Leht 5.1 „Illustreeriv joonis“ M 1:100	
Kärt    Pill/	

# SELETUSKIRI

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

Veski tn 13 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitas Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale üks Veski tn 13 kinnistu omanikest, Peeter Põllumäe. Detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 17.03.2011. a. otsusega nr 169. Detailplaneeringu eesmärgiks on Veski tn 13 krundil asuva hoone ümberehitamine elamuks ning muuta maakasutuse sihtotstarvet. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Veski tn 13 krundil 2673 m<sup>2</sup> suurust maa-ala.

Veski tn 13 kinnistu omanikud on Väino Põllumäe, Helju Põllumäe, Margit Põllumäe ja Peeter Põllumäe.

### **1.1.Detailplaneeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus:**

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 17. märtsi 2011.a otsus nr 169 „Veski tn 13 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel asub teises köites – planeeringu lisad.

### **1.2.Alusplaan**

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks ELKER RMT OÜ poolt (litsents nr 210 MA-k, (tähtajatu); 382 MA 11.01.05-31.12.09) poolt 2011.a jaanuaris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr:Tarl-388-GA).

## **2.DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISE ETTEPANEK**

### **2.1.Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Veski tn 13 krundi praegune kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa, krundi pindala on 2673 m<sup>2</sup>.

Veski tn 13 krundi keskosas paikneb 2-korruseline punasest telliskivist esindushoone, mis viimastel aastatel on olnud kasutuses EMÜ õppehoonena. 1893. a valminud hoone (endise korporatsiooni „Livonia“ konvendihoone), oli algselt 1-korruseline ning 1958. a ehitas EPA hoonele peale teise korruse. Teine korrus viimistleti krohviga ning on oluliselt detailivaesem kui esimene. Veski tn 13 hoone on iseloomulik näide 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul Tartus levinud tellisklassitsismist.

Hoone on amortiseerunud. Müüride üldine seisund on rahuldav, v.a veranda, mille müürides on tugevad vertikaalsed praod. Hoone lääneküljes asuv terrass on hävinenud. Katus ja vihmaveesüsteemid on mitterahuldavas seisukorras, vana kombineeritud plekk-eterniitkatus laseb läbi, osaliselt on sarikad lume raskuse all murdunud. Müüritellised on mitmes kohas kahjustustega, eriti ulatuslikud on kahjustused varem katki olnud vihmaveetoru piirkonnas esifassaadi keskrisaliidi nurgas. Tulenevalt eeltoodust on alustatud Veski tn 13 hoone renoveerimistöodega tagamaks, et hoone ei saaks veelgi rohkem kahjustusi (katuse konstruktsioonid ei pruugi vastu pidada uuele lumerohkele talvele). Olemasolevale hoonele on Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimused büroohoone rekonstrueerimiseks. Büroohoone rekonstrueerimise projekt on koostatud selliselt, et hiljem on võimalik antud projekti kohandada lihtsate muudatustega korterelamu rekonstrueerimise projektiks.

Veski tn 13 kinnistu omanikel oli detailplaneeringu koostamise alguses kavatsus antud hoonet kasutada pereelamuna, kus elaks koos 4 perekonda. Detailplaneeringu koostamise käigus leiti, et vältimaks tulevikus kaasomandiga tekkivaid probleeme (kaasomandi võõrandamine, haldamine, hooldamine jne on raskendatud), on otstarbekas igale kaasomanikule moodustada korteriomand.

Juurdepäas planeeringualale on tagatud Veski tänavalt. Veski tn 13 krundi läbivad kolme isetekkelist pinnaskattega jalgrada, mida kasutavad lähikonnas elavad inimesed. Planeeringuala kirdenurgas asub asfalteeritud parkimisala. Veski tn 13 krundi põhjaosas, ulatudes osaliselt Veski tn T5 kinnistule, asub vundamendi vare. Osaliselt on säilinud haljaspiire (hekk) Veski tn 13 põhihoone ees Veski tänava ääres. Ülejäänud osas Veski tn 13 krunt on ümbritsetud läbipaistva metallpiirdega.

Planeeringuala reljeef langeb ida suuna, st. kalle Veski tänava poole. Suurim pinnakõrguste vahe on ca 0,8 m. Kõrgem mulle asub endise terrassi asukohal. Kõrghaljastust leidub planeeringuala lääne- ja lõunaosas, parkimisala ümbruses ning põhihoone fassaadi ees puude rivina. Tehnovõrkudest läbib ala soojatoru ja elektrikaablid. Olemasolev elektrikilp asub põhihoone peasissekäigu juures. Veski tn 13 krundil on olemas vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, sooja-, side- ja elektri ühendus. Olemasolev olukord on toodud graafiliselt lehel 2.

## **2.2.Planeeringuala linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tähtvere linnaosas, Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ning jääb arheoloogilisse miljöopiirkonda. Planeeringuala paiknemine on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“ leht 1. Planeeringualal olemasolev hoone on riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis (reg. kood 6967). Alale ulatub Veski tn 15,17,19 ja Veski tn 4 kinnistul asuva arhitektuurimälestise kaitsevöönd. Arhitektuurimälestise kaitsevööndi laius hoone väliskontuurist on 50 m.

Tartu linna üldplaneeringu järgselt on Veski tn 13 krundi maakasutuse juhtfunktsioon muu ühiskondlike hoonete maa.

Kontaktvööndis üldplaneeringu järgsed maakasutuse sihtotstarbed on väikeelamute maa, korruselamute maa (3-4 korrust) ja haridus- ja teadushoonete maa.

Planeeringuala asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, ca 800 m kaugusel. Ala paikneb mitme eriilmelise ja eriaegadel kujunenud piirkondade vahel. Läände jääb Tähtvere linnaosa aedlinn, mis planeeriti 20.saj alguses ja ehitati valdavas osas sajandi II

poolel. Lõunasse jääb Vaksali linnaosa, mille põhjaosa kujunes 19.saj lõpul ja 20.saj alguses ning itta jääb kesklinna piirkonnas paiknev Toomemägi.

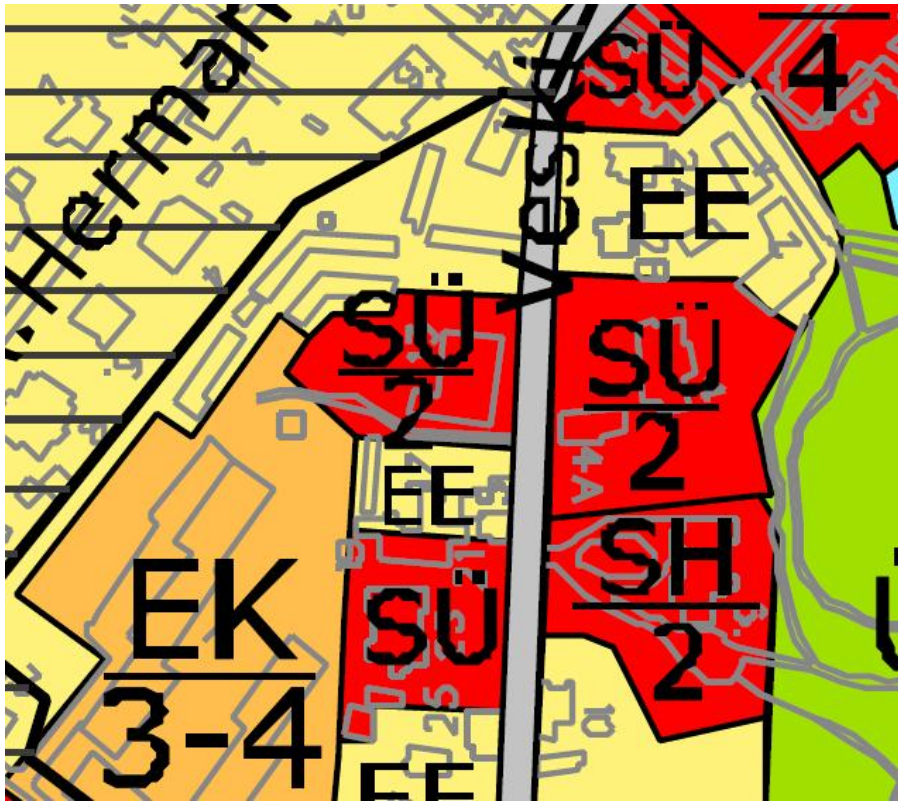
Planeeringuala naaberkinnistud on erinevate suuruste ja hoonestusstruktuuriga. Veski tn 15,17,19 kinnistul on 4 hoonet (kahekordne puumaja, kahekordne kivimaja, ühekordne puumaja ja kuur); Veski tn 7,9,11 kinnistul on 11 hoonet (kahe- ja kolmekordne puumaja, kahekordne kivimaja, kuur, abihoone ja 6 plekist garaaži); Veski tn 13a kinnistul ning Veski tn 11a/1, 11a/2, 11a/3, 11a/4, 11a/5 paiknevad kivist garaažid. Planeeringualast edelasse jääval Taara pst 1 kinnistul paiknevad neljakordsed korterelamud. Ümbritsevate kruntide suurused on erinevad, näitena Veski tn 13a – 882 m<sup>2</sup>; Veski tn 15,17,19 – 1367 m<sup>2</sup>; Veski tn 7,9,11 – 4405 m<sup>2</sup>, Taara pst 1 -7395 m<sup>2</sup>.

Veski tänava ääres hoonestus paikneb Näituse-Oru lõigus osadel kruntidel tänavajoonel, osadel tänavajoonest eemal, mistõttu ei teki ühtlast tänavaf fronti. Hooneid on lähestikku ja kokku ehitatud, mistõttu hoonetele on iseloomulikud tule müürid ja madalad kaldkatused.

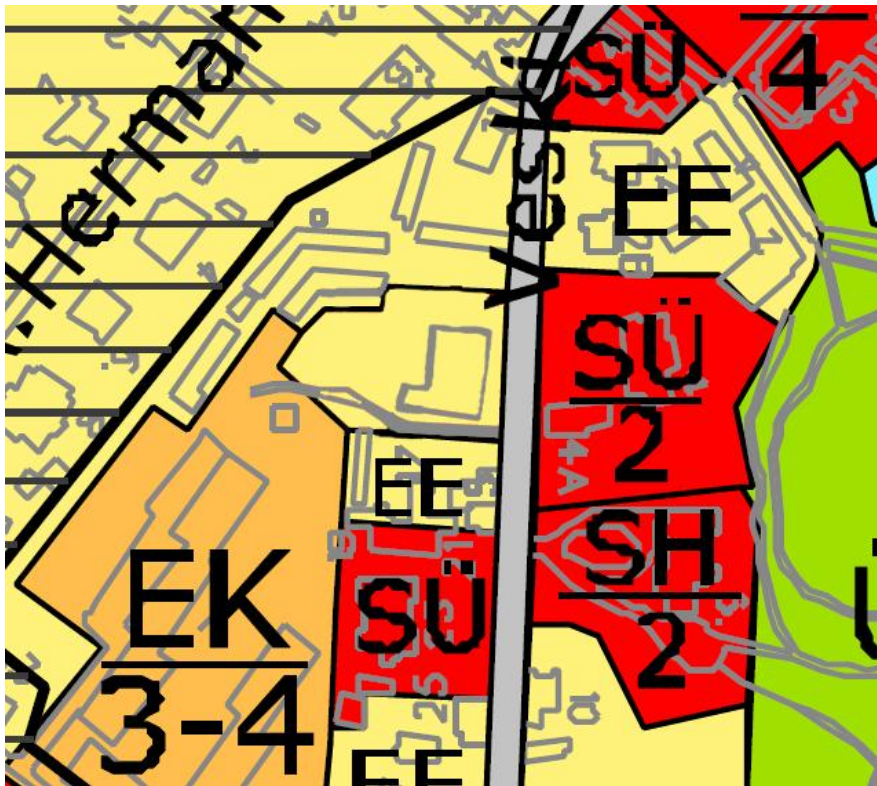
### **2.3.Üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Veski tn 13 krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud muu ühiskondlike hoonete maa (vt väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardist, seletuskirjas lk 7). Maa-ala reserveeriti Eesti Põllumajandusülikooli ruumiliseks arenguks vajaliku maana. Planeeringu koostamise hetkeks on maa võõrandatud eraisikule, kes soovib endise õppehoone renoveerida korterelamuks. Üldplaneeringu kohaselt piirneb ala põhjast ja lõunast väikeelamumaaga, läänest korruselamumaaga (3-4 korrust). Arvestades asjaoluga, et planeeringuala piirneb elamumaaga ning Eesti Maaülikooli poolt õppefunktsiooni jätkamine ei ole enam võimalik, on üldplaneeringu muutmise ettepanek põhjendatud.

Tartu linna üldplaneeringu jooniste muutmise ettepanek on toodud seletuskirjas lk 7.



Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardist „Tartu linna maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused“.



Tartu linna üldplaneeringu muutmissetepanek.

## **2.4.Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringuga krundipiire ei muudeta. Veski tn 13 krundi piir on toodud joonisel „Põhikaart“ (vt leht 3) ning maakasutuse bilanss on toodud joonisel „Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused“ (leht 4).

## **2.5.Krundi ehitusõigus**

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata ehitusõigus krundi keskossa planeeritud paviljoni jaoks (kuni 40 m<sup>2</sup>) ja planeeringuala loodenuurka planeeritud autode varjualuse tarbeks (kuni 56 m<sup>2</sup>). Olemasolev hoone on planeeritud rekonstrueerida 4-korteriga korterelamuks ning terrass on planeeritud taastada 140 m<sup>2</sup> mahus, mille alla on planeeritud ehitada maa-alune garaaž.

Planeeritud paviljoni hoonestusala asub vahetult olemasoleva ja säilitamisväärse tammeallee kõrval. Puude juurestik ulatub reeglina 1/3 võra ulatuse võrra võra välispiirist kaugemale. Planeeringualal tammede võra raadius on ca 3 m, mistõttu on paviljoni ehitusala planeeritud puu tüvest vähemalt 4 m kaugusele.

Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Ehitusõigus on toodud põhikaardil (vt leht 3).

Põhihoone kasutamise otstarve on majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 10 “Ehitise kasutamise sihtotstarvete loetelu“ alusel on muu kolme või enama korteriga elamu (kood 11222).

Hoone rekonstrueerimisel tuleb aluseks võtta muinsuskaitse eritingimused.

## **2.6.Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusest nr. 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeritud minimaalne tulepüsivusklass abihoonetel on TP3 (tuldkartev - ehitise



kandekonstruksioonile ei seata nõudeid kandekonstruksiooni tulepüsivuse suhtes) ning põhihoonel TP2 (tuldtakistav - ehitise kandekonstruksioon ei tohi ettenähtud aja jooksul tulekahjus variseda, kusjuures ettenähtud aeg on lühem tulekindla ehitise suhtes ettenähtud ajast).

Hoonetevaheline tuleohutuskuja on 8 meetrit. Kui hoonetevahelise kuja laius jääb alla lubatud piirmäära, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (nt rajada tulemüür).

## **2.7.Arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringu põhikaardil (vt leht 3) on näidatud uute hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusalana, kus võivad paikneda järgnevad ehitised – paviljon, autode varjualune ja lahtine terrass.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning olemasolevat miljööd arvestav. Veski tn 13 hoone rekonstrueerimiseks on 2009. a taotletud muinsuskaitse eritingimused (koostaja ARC Projekt OÜ, töö nr 2009-050).

Hoonete arhitektuurinõuded on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Hoonete arhitektuurinõuded.

	<b>Olemasolev rekonstrueeritav hoone</b>	<b>Planeeritud abihooned</b>
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata	
Korruste arv	Hoone põhiosal 3 korrust, garaažil 1 maa-alune korrus, mille peal terrass.	Kuni 1
Korterite arv	Kuni 4	Ei planeerita
Välisviimistlus materjalid	Lubatud punane telliskivi, krohv, puit. Keelatud imiteerivad- ja sünteetilised materjalid.	
Värvilahendus	Peab sobima olemasoleva hoonestusega	
Katusekatte materjalid	Savikatusekivi või betoonkivi, valtsitud plekk	

Katusekalle	Säilib olemasolev	10-40°
Piirded	Planeeritud on erinevad piirete lahendused: 1.fassaadi ette madal kivipostidel sepisaed kõrgusega kuni 1 m; 2. tänavapool ülejäänud osas kivi- ja metallpostidel sepisaed kõrgusega kuni 2,3 m; 3. ülejäänud krundipiiridel olemasolevat traat-võrkaeda on lubatud kombineerida hekiga	

Veski tänavapoolset põhihoone ja piirde arhitektuurset ilmet illustreerib joonis „Illustreeriv joonis“ (vt lehel 5).

## **2.8.Tänava maa-alad,liiklus – ja parkimiskorraldus**

Planeeringualaga külgnev Veski tänav on Kuperjanovi-Oru lõigus ühesuunaline, kus sõidutee on kõnniteest eraldatud äärekiviga. Sõidutee ning kõnniteed on asfaltkattega. Veski tänaval on sõidutee laius ca 6 meetrit ning kõnniteed ca 2 meetrit.

Planeeringualal olemasolev mahasõit tänavalt asub ala põhjaküljes. Mahasõidu asukohta ei muudeta. Mahasõit Veski tn-lt on planeeritud madaldatud äärekiviga.

Olemasolev parkimisala on planeeritud likvideerida Veski tn 13 krundi piires ning selle asemele ja Veski tn 13 krundi põhjaossa on planeeritud uus kivisillutisega parkimisala 3-le autole koos autode varjualusega, mille asukoht on toodud joonisel „Põhikaart“ (vt leht 3). Terrassi alla on planeeritud maa-alune garaaž 3-le sõidukile, kuhu juurdepääs toimub planeeringuala põhjaossa planeeritud kivisillutisega alalt (vt leht 3). Vastavalt parkimismäärle on 4-korteriga elamu tarbeks planeeritud 5 parkimiskohta ning lisaks 1 parkimiskoht külalistele.

## **2.9.Haljastus ja heakord**

Planeeritava alal leidub kõrghaljastust kogu krundi ulatuses. Veski tn 13 krundil hoone fassaadi ees asub neljast puust puuderivi ning hekk. Põhihoone taga loodenurgas on säilinud 11 harilikust tammest koosnev allee. Planeeringuala edelanurgas endisest tamme alleest on säilinud vaid üksikud puud.

Planeeringuala lõunapiiril asuvad puud jäävad soojatoru kaitsevööndisse, mistõttu puud likvideeritakse soojatoru rekonstrueerimisel. Lisaks on likvideerimisele planeeritud Veski tn 15/17/19 kinnistul asuvate kuuride poole kaldu olev harilik vaher ning põhjapoolse tamme allee sees asuv üksik harilik vaher. Planeeringuga likvideeritud ja planeeritud puud on toodud joonisel „Põhikaart“ (vt leht 3). Säilivatel puudel tuleb teha hooldust, lõigata kuivanud oksad.

Maapinna langetamine ja tugimüüri rajamine jääb puudest vähemalt 2 m kaugusele. Puude poole jääva maa-ala süvendamisel tuleb kasutusele võtta ehituslikud meetmed, mis tekitaksid võimalikult vähe kahju puujuurtele (tugimüüri rajamiseks süvendi lahtikaevamine ühelt poolt).

Veski tn 13 krundile jääb haljasala ca 1516 m<sup>2</sup>. Planeeritud haljasala ning teede ja parkla pindalade suhe vastab Tartu linnavalitsuse 31.10.06. a määruse nr 27 „Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine“ lisa 5 p. 3.4.3.7 esitatud nõudele, mille kohaselt parkimisalade ja krundisiseste juurdepääsuteede pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa.

Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, va tehovõrkudele lähemale kui 2 meetrit. Istutatava uushaljastuse täpsed puude liigid, kõrgused ja paiknemine lahendatakse haljastusprojektiga.

Tagamaks sõidukitele normatiivkohase parkimise ning vältimaks Veski tn 13 krundile vaadete sulgemist, on planeeritud osa parkimist viia maa-alusesse garaaži ning ülejäänud osas maapeale jäävat parkimisala langetada kuni 1,5 m, garaaži sissepääsu ees on maapinda planeeritud langetada veel kuni 70 cm, et tagada sujuv sissesõit garaaži (vt leht 3 ja leht 5.1). Maapinna langetamisega parkimisala koos autode varjualusega ei jää krundile domineerima ning tagatud on Veski tänavalt vaated.

Süvendatud ala lume ladustamise kohad on toodud planeeringu põhijoonisel (vt leht 3). Lumerohkel perioodil tuleb süvendatud alalt teostada lume äravedu. Lume ladustamine on võimalik planeeringualal haljasalal.

Detailplaneeringus on toodud vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus, mida tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Maapinna muutmisega peab jälgima, et ei tekitataks kahju kolmandale osapoolle.

## **2.10. Tehnovõrgud**

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal madalpinge elektri-aabel, elektrikilp, telekommunikatsiooni-, vee-, kanalisatsiooni-, gaasi- ja soojatsoonitorustik. Veski tänaval asuvad ühisveevärgi-, kanalisatsiooni-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooni võrgud ning tänavavalgustusmastid. Olemasolevad tehnovõrkude asukohad on toodud joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

Detailplaneeringu koostamiseks on taotletud tehnilised tingimused Tartu Veevärk AS-lt (15.09.2011 nr INF/801) ja Tartu Keskkatlamaja AS-lt (11.08.2011 nr 55/11).

### *a) Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus*

Planeeringualal on olemas ühendus veevõrguga Veski tn De 225 veemagistraalist. Tänavatorustikust kuni kinnistu piirini on 2005. a. veeühendustorustik rekonstrueeritud (paigaldatud De 32 PE veetoru). Olemasolev veetorustik säilib. Arvutuslik veetarbimine on 2,5 m<sup>3</sup>/d.

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud Veski tänava maa-alal, Veski tn 15,17,19 kinnistu ja Veski tn 21 kinnistu läheduses asuvast tuletõrjehüdrandist. Hüdrandi kaugus hoonest on ca 35 meetrit.

### *b) Reoveekanaliseatsioon ja sajuvesi*

Reovee eesvooluks on Veski tn DN 250 kanalisatsioonitorustik (2 liitumispunkti Veski tn 13 kinnistule). Perspektiivis on reoveetorustik planeeritud rekonstrueerida. Arvutuslik reoveehulk on 2,5 m<sup>3</sup>/d.

Veski tänaval puudub planeeringu koostamise hetkel sajuveetorustik. Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamist Tartu linna

territoriumile, kus sajuvee eesvooluks on Emajõgi. Vastavalt sademevee arenguskeemile on Veski tänava sademevee eesvooluks määratud lauluväljaku taga Kauna tänava ääres asuv DN 1500 sademeveekollektor. Eesvooluni ulatuv sademeveetorustik tuleb rajada Veski, Oru, K.A.Hermanni, FR.R.Kreutzwaldi ja Kauna tänavale.

Sajuvee juhtimine olmereoveekanaliseerimiseks ei ole lubatud. Kuni lahkvoolse sajuveekanaliseerimise rajamiseni tänavatele tuleb sajuvesi immutada kinnistu siseselt. Arvutuslik maksimaalne sajuvee hulk katuse- ja liivvuugiga kivisillutise pinnalt on ca 6 l/s. Parkla ja sissesõidutee pindala on 327 m<sup>2</sup> (~2 l/s). Katuse pindala on ca 550 m<sup>2</sup> (~4 l/s). Suurem osa katusele tulev sajuveest juhitakse vihmaveetorudega haljasalale. Katusele umbes 100 m<sup>2</sup> (~1 l/s) osas ja kogu parkla (~2 l/s) ala juhitakse imbsüsteemi. Kuna planeeritud maapinna kalde tõttu kivisillutisega alalt haljasalale sajuvett ei ole võimalik isevoolselt juhtida, siis parkimisala madalamasse kohta on planeeritud restkaev ø560/500 (kõvakattega alal on restkaevu maksimaalne lubatud valgala 600 m<sup>2</sup>). Restkaevu liivakoti maht on 130 l. Restkaevust juhitakse sajuveed sajuveepumplasse. Sajuveepumplast pumbatakse sajuveed kinnistule paigaldatavasse imbsüsteemi (nt Wavin Azura). Sajuvesi kogutakse kokku maa alla paigaldatavatesse infiltreerimiskassettidesse, millest vesi imendub seejärel pinnasesse. Imbsüsteemi paigaldussügavus arvestatuna kassettide peale on 1 m (kassettide alla 1,4 m). Planeeritud imbsüsteemi mõõdud on 5x3,5x0,4 m (mõõtude arvutamisel on arvestatud pinnase pinnasefiltratsioonimooduliga k=1) ning maht 3,5 m<sup>3</sup>. Imbsüsteem mahutab ühe tunni kestva tugeva vihma veehulga. Imbsüsteemi kaugus puudest peab olema vähemalt 3 m. Täpne imbsüsteemi asukoht ning mõõtmed lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Lumeladustamine toimub haljasalal (vt joonis "Põhikaart"). Lumerohketel talvedel võib lund ladustada külalistele mõeldud parkimiskohal.

Avek Maa OÜ poolt on Veski tn 13 kinnistul teostatud mullastiku uuring (26.09.2011), mille kohaselt 20 cm on huumuslik saviliiv, 130 cm peenliiv ning alates 150 cm algab tihendatud keskmine liivsavi. Peenliiva ja liivsavi filtratsioonimoodulid on head, mistõttu krundil tekkivad sajuveed imuvad pinnasesse.

### c)Soojavarustus

Planeeringuala jääb üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonda. Ühendus kaugküttega on tagatud planeeringuala läbivast soojatorust. Toru saab alguse Taara pst 1b kinnistul paiknevast katlamajast, kulgedes edasi Veski tn 13 kinnistu kesk- ja põhjaossa ning suundudes üle Veski tänava Veski tn 4 kinnistul soojakambrini. Kaugküttepiirkonnast tulenevalt ühendus kaugküttega on kohustuslik.

Olemasoleva kinnistusesise soojustorustiku asukohta planeeringu käigus ei muudeta. soojatorustik jääb samasse asukohta. Torustiku tehniline seisund on rahuldav, mistõttu kuulub perspektiivis rekonstrueerimisele.

Olemasolevale soojatorustikule nähakse ette servituudi seadmise vajadus torustiku kaitsevööndi ulatuses (2 m mõlemale poole toru välispiirist). Toru kaitsevööndisse ei ole lubatud istuda puid ja ehitada hooneid ning rajatisi.

### d)Gaasivarustus

Planeeringualal on olemas ühendus gaasitorustikuga Veski tänavalt. Kuna ala jääb kaugküttepiirkonda, siis gaasikatlamaja ehitamine ei ole lubatud. Gaasi võib kasutada olmetarbeks (gaasipliit, gaasikamin jms).

### e)Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringualal on tagatud elektritoide Veski tn 13 peasissekäigu juures asuvast elektrikilbis. Elektrivarustuses olemasolev olukord säilib. Täiendavat välisvalgustust Veski tänavale ei ole planeeritud.

### f)Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringualal on olemas ühendus telekommunikatsioonivõrguga. Täiendavaid ühendusi ei ole planeeritud.

Tehnovõrkude asukohad ja tehnovõrkudele servituudi seadmise vajadus on toodud leht 4 „Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused“ ja leht 4-1 „Soojatoru paiknemise skeem“

ning rajamise ulatus tabelis 2. Tehnovõrkude täpsed asukohad täpsustatakse vastavate tehniliste projektidega.

**Tabel 2.** Tehnovõrkude rajamise ulatus.

<i>Tehnovõrgu nimetus</i>	<i>Veski tn 13 krundil planeeringu algatamise eelne tehnovõrk</i>	<i>Rekonstrueeritav tehnovõrk</i>
Soojatoru	73 m	73 m
Veetoru	12 m	-
Reoveekanaliseerimisitoru	37 m	37 m
Sajuveekanaliseerimisitoru	-	30 m
Gaasitoru	14 m	-
Sidekanaliseerimisitoru	7 m	-
Madalpingekaabel	13 m	-
Elektrikilp	1 tk	-
Immutussüsteem	-	1 tk
Restkaev koos pumplaga	-	1 tk

### **2.11. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeritava alal ei asu keskkonnaohtlike objekte. Krundisisest sajuvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed ja olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele autode varjualuse juurde prügikastide asukohad. Omaniku ja jäätmekäitlusega tegeleva ettevõtte vahel sõlmitud lepingu alusel toimub regulaarne prügi äravedu. Pinnasesse immutatav sajuvesi peab vastama seadusega ette antud nõuetele.

### **2.12. Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus**

Planeeringuala läbivale soojatorule tuleb seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks (vt leht 4). Servituudi laius ühtib soojatoru kaitsevööndiga (2 m mõlemale poole toru).

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

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on tingimused:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### **2.14. Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.



Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguvaldajatelt projekteerimise tehnilised tingimused ehitusprojektide koostamiseks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

#### **2.15.Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga 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. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Kärt Pill/

/05.02.2012

### 3.KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ

#### KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastaja	Kuupäev	Märkused	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse asukoht
<b>Lõuna - Eesti päästekeskus</b> Vanemuise 64 50410 Tartu	16.01.12	Kooskõlastatud	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	Lisades asuval joonisel "Põhikaart"

#### KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kooskõlastaja	Kuupäev	Märkused	Koostöö tegija	Koostöö märke asukoht
<b>Eesti Energia jaotusvõrk OÜ</b> Laki tn. 24 12915 Tallinn	03.10.11	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Enn Kitsnik Juhtiv spetsialist	Lisades asuval joonisel "Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused"
<b>AS Tartu Keskkatlamaja</b> Turu 18 51013 Tartu	23.11.11	Üle vaadatud	Ülar Roose arendus- ja haldusinsener	Lisades asuval joonisel "Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused"
<b>Elion Ettevõtted AS</b> Endla 16 15033 Tallinn	04.10.11	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Valdur Lints Sideliiniinsener	Lisades asuval joonisel "Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused"
<b>AS Eesti Gaas</b> Liivalaia 9 10118 Tallinn	20.10.11	Projektistaadiumi lahendus kooskõlastada täiendavalt	Peeter Jansons vanemspetsiali st	Lisades asuval joonisel "Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused"
<b>AS Tartu Veevärk</b> Tähe 118 51013 Tartu	23.11.11	Üle vaadatud	Peeter Pindmaa arendusjuht	Lisades asuval joonisel "Tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused"

## **4. GRAAFILINE OSA**