

Töö nr: 33DP11
Asukoht: Tartu linn

Aleksandri 51; 53 ja 55 kruntide ning lähiala
DETAILPLANEERING

Projektijuht /Heiki Kalberg/

Planeerija /Herkki Rõõm/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ÕSİMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID.....	3
3	DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	3
3.1	<i>Alusplaan</i>	3
3.2	<i>Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i> 4	4
3.3	<i>Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus.....</i>	5
3.4	<i>Kujad.....</i>	5
3.5	<i>Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele.....</i>	5
3.6	<i>Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus</i>	8
3.7	<i>Haljastus ja heakord.....</i>	9
3.8	<i>Tehnovõrgud.....</i>	9
3.9	<i>Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks</i>	11
3.10	<i>Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</i>	11
3.11	<i>Servituudid ja maade avalik kasutus.....</i>	12
3.12	<i>Planeeringu rakendumine.....</i>	12
3.13	<i>Maakasutuse bilanss</i>	12
4	KOOSKÕLASTUSED.....	13
5	KOOSTÕÕ	14
B	JOONISED	15
	<i>Situatsiooniskeem</i>	16
	<i>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</i>	17
	<i>Olemasolev olukord</i>	18
	<i>Planeeringu põhijoonis</i>	19
	<i>Tehnovõrkude joonis</i>	20

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Ees-Karlova asumis Aleksandri ja Jõe tänavate ristmikupiirkonnas ca 8250 m² suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärkideks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine väikeelamumaast korruselamu- ja ärimaaks, kruntide liitmine ja kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 3-korruseliste hoonete püstitamiseks.

2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu otsuse eelnõu nr LVK-O-0353 juurde lisana kuuluv kruntide Aleksandri 51, 53 ja 55 ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne töö nr LÜ-089-2004.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalitsuse 06.05.2003. a istungi nr 34 protokolliline otsus nr 34 “Tartu linna liiklusskeemi heakskiitmine”;
- Tartu Linnavolikogu 20.06.2002. a otsus nr 589 Krundi Aleksandri 49 detailplaneeringu kehtestamine.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H, litsents nr 174 MA, 2009. a koostatud töö nr 09G5536, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

3.2 Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Tartu linnas Ees-Karlova asumis. Juurdepääs planeeringualale toimub Aleksandri, Jõe ja Malmi tänavatelt.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad kahe- kuni kolmekorruselised korterelamud ja kuni kahekorruselised ühepereelamud. Aleksandri ja Jõe tänavate ääres paiknevad planeeringualaga kohakuti erinevad äriettevõtted – autode müük ja teenindus, majutusasutused, meelelahutus- ja toitlustusasutused.

Planeeringuala on valdavas osas hoonestamata va. Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamukrundid. Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel paiknevad ühepereelamud.

Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda ning lähinaabruses olevat situatsiooni on jõutud tulemuseni, et planeeringut koostades tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

planeeritav uushoonestus peab sobima nii paigutuselt kui ka arhitektuurselt antud keskkonda;

arvestama olemasolevaid ehitusjooni ja tänavate paiknemist;

säilitada võimalusel olemasolevat kõrghaljastust;

luua roheala(sid) ja lastele mängimisvõimalus.

Kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa, v.a. Aleksandri 49a krunt, kus on tegemist riigile kuuluva maaüksusega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on käesoleval planeeringualal tegemist kuni kolme korrusega korruselamute maaga ja väikeelamute maaga.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, seoses planeeritud Pos 1 krundile osalise ärimaa funktsiooni määramisega (Pos 1: 70% korruselamumaa; 30% ärimaa). Üldplaneeringu muutmise ettepaneku tingib järgmine asjaolu: Pos 1 krundile planeeritud maja nr 1 paikneb Aleksandri ja Jõe tänavate ristmikupiirkonnas, mistõttu ei ole hoone esimesele kahele korrusele otstarbekas rajada elamispindasid. Maja nr 1 hoone esimesele kahele korrusele on lubatud rajada äri ja büroopindasid.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Aleksandri 49a	1144 m ²	väikeelamumaa	puudub
Aleksandri 51, 53	2098 m ²	väikeelamumaa	puudub
Aleksandri 55	1409 m ²	väikeelamumaa	puudub
Jõe 2	1413 m ²	väikeelamumaa	puudub

Jõe 4	546	väikeelamumaa	puudub
Malmi 1	769	väikeelamumaa	üks ühepereelamu
Malmi 3	863	väikeelamumaa	üks ühepereelamu

3.3 Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud kokku viis krunti, millede piirid, pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringuga (vt. planeeringu põhijoonist) on määratud: 1)krundi pindala 2)krundi maakasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud korruselisus 6) hoonete suurim lubatud kõrgus; 7) hoone lubatud katusekalle; 8)hoone tulepüsivusklass.

3.4 Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Olemasoleva ja planeeritud hoonete omavaheline vahekaugus on lubatud minimaalselt 8 meetrit. Juhul kui hoonete omavaheline vahekaugus on vähem kui 8 m, tuleb kasutada hoone(te) juures tuld tõkestavaid lahendusi. Planeeritud hoonestus on ette nähtud kuni kolme korruselisena, lubatud madalaim tulepüsivusklass Pos 1 krundil on TP 2 ja Aleksandri 49a, Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel TP 3 (samas võib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid).

Tuletõrje veevõtt on tagatud olemasoleva hüdrandi abil Jõe ja Malmi tn ristmikul.

3.5 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt planeeringu põhijoonist). Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Käesoleva planeeringuga on kavandatud neli elamukrunti. Pos 1 ja Aleksandri 49a elamumaakruntidel on planeeritud maksimaalne ehitusalune pindala kokku kuni 2450 m², maksimaalne korruselisus on kuni kolm korrust ning planeeritud maksimaalne korterite arv nelja korterelamu peale kokku on kuni 40 korterit. Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamumaa kruntidele on jätkuvalt kavandatud ühepereelamud.

Pos 1 krundile on planeeritud kolm korterelamut. Planeeringus on tähistud (planeeringu põhijoonis) antud hooned MAJA nr 1, MAJA nr 2 ja MAJA nr 3. Maksimaalne korterite

arv kolme korterelamu peale kokku on kuni 36 korterit. MAJA nr 1 juures on lubatud hoone esimesel ja teisel korrusel äri ja büroopindade rajamine (äripindade täpne paiknemine antakse hoone projektiga) ning hoone teisel ja kolmandal korrusel korterite rajamine. MAJA nr 2 ja MAJA nr 3 on korterelamud. MAJA nr 2 ja MAJA nr 3 alla on planeeritud osaliselt maa-all paiknev parkla. Parklasse sisse ja väljasõit toimub Pos 1 krundil.

Planeeritud MAJA nr 1 hoonesse ei ole lubatud rajada äritegevust, mis tingib suure külastatavuse Aleksandri tänavalt (nt toidu- ja alkoholikaupluse). Seonduvalt rajatava äritegevusega ei kavandata Aleksandri tn ääres planeeringuala lõikes sõidukite parkimist (seda nii sõidu- kui ka kõnniteel). Rajatava(te) äriettevõtte(te) parkimine (töötajad ja kliendid) peab toimuma terviklikult planeeritud Pos 1 krundil. Aleksandri tänaval lahendatakse sõidukite liikluskorraldus vastavalt tänava projektlahendusele või arvestades konkreetset liiklussituatsiooni. Rajatava(te) äriettevõtte(te) teenindamine (kaubaautod) peab toimuma planeeritud Pos 1 krundi siseselt (kasutades selleks kõnniteed). Lubatud ei ole teenindamine Aleksandri ja Jõe tänavatelt.

Detailplaneeringus on antud Pos 1 krundile kavandatud hoonete võimalik arhitektuurne lahendus (vt planeeringu lisa). Vaadeldes lähiümbruse olemasolevat hoonestust, selle ajalist kuuluvust ning arhitektuurset väljundit võib öelda, et siin puudub ühtne arhitektuurne joon. Arvestades antud piirkonna väga erinevat arhitektuurset kooslust, ei ole püütud planeeritavat hoonestust sellega otseselt sidundada. Uued hooned on arhitektuurselt kaasaegsed, kuid hoonete ehitamisel kasutatavad ehitusmaterjalid (telliskivi ja puit) on sidusad lähiümbruses olevate olemasolevate hoonetega.

Pos 1 krundil kavandatud hoonete arhitektuurne lahendus on astmeline ehk terrassiline. MAJA nr1 astmelisus avaneb Pos 1 krundi siseõue. MAJA nr 1 on Aleksandri ja Jõe tänavate poolsest küljest ilma tagasiasteta, täis kolm korrust. MAJA nr 1 Aleksandri ja Jõe tn nurk peab olema esimesel korrusel sisselõikega. MAJA nr 2 ja MAJA nr 3 astmelisus avaneb Malmi 1 ja Malmi 3 elmute suunas. Antud lahendus tagab selle, et hoonete kõrgenedes selle põhimaht visuaalselt kaugeneb Malmi 1 ja Malmi 3 elamutest. Käesoleva planeeringu koostamisel on tehtud ettepanek Pos1 krundil oleva ehitusmahu vähendamiseks, vähendades MAJA nr 3 mahtu (lühendades hoone pikkust). Planeeritud hoonete arhitektuurne konseptsioon on ülesse ehitatud selliselt, et hooned koosnevad blokidest nind neid omavahel ühendavatest trepikodadest. Hoone blokide paigutusel on kindel rütm, seda nii üksikhoonet kui ka kogu planeeritud hoonekompleksi silmaspidades. MAJA nr 3 hoone pikkust vähendades ühe bloki võrra tähndaks see ühtse konseptsiooni ja arhitektuurse terviku lõhkumist. Teine oluline aspekt on see, et

MAJAnr 2 ja MAJA nr 3 alla on ette nähtud osaliselt maa-alune parkla. Ühe hoonebloki likvideerimisega kaotatakse kaks korterit, kuid maa-aluses parklas tuleb loobuda seevastu kaheksast parkimiskohast. Planeeringulahendus ei näe ette Pos 1 krundil maapealset parkimist, mistõttu on kogu tekkiv siseõu kasutamiseks puhke- ja rohealana. Hoonemahu ja hoonealuse parkimise vähendamine loob olukorra, kus likvideeritud parkimiskohtade asemele tuleb luua maapealne parkimine hoonte vahele, vähendades sedasi rohe- ja puhkeala suurust .

Aleksandri 49a krundile on planeeritud kuni kahe korruseline ja kuni 4 korteriga korterelamu. Detailplaneeringu koostamise hetkel puudub hoone osas täpsem arhitektuurne visioon (tegemist on riigile kuuluva maaüksusega).

Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidele on ette nähtud ühepereelamud. Kummalgi krundil paikneb detailplaneeringu koostamise hetkel üks kahekorruseline ühepereelamu. Käesoleva planeeringuga on mõlemal elamukrundil suurendatud suurimat lubatud ehitusalust pindala. Suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 250 m² krundi kohta. Suurimat lubatud ehitusalust pindala on kummagi hoone puhul suurendatud rohkem kui poole võrra (Malmi 1 elamu olemasolev ehitusalune pindala 111 m²; Malmi 3 elamu olemasolev ehitusalune pindala 117 m²).

Planeeritud hoonete põhikonstruktsioonide juures on lubatud kasutada kivi, betooni ja/või metalli. Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada krohv-, kivi- ja/või puitmaterjale, samuti kõigi kolme ehitusmaterjali kombineeritud variante. Hoone arhitektuurseks liigendamiseks on lubatud kasutada osaliselt klaaspindasid. Fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale - plekki ja plastmassi. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema atraktiivne ja kaasaegne, kuid sobilik antud piirkonda.

Detailplaneeringus on määratud hoonete ± 0.00 absoluutkõrgusega (vt planeeringu põhijoonist). Planeeringuga on fikseeritud kõigi planeeritud hoonete maksimaalsed katuseharja absoluutkõrgused (vt planeeringu põhijoonist). Analüüsidest planeeritud hoonete kõrguseid võrrelduna olemasolevate naaberhoonete kõrgustega võib väita, et planeeritud hooned ei ole valdavas osas naaberhoonetest kõrgemad. Planeeritud hooned võrrelduna Malmi tänava äärsete olemasolevate elamutega on madalamad. Aleksandri tänava äärsete olemasolevate majade kõrgused on varieeruvad. Naaberhoonete kõrgusvahe madalama ja kõrgema hoone vahel on 8,3 m. Planeeritud hooned ei arvesta ega joondu kõrgeima olemasoleva hoone järgi, vaid arvestavad üldist keskmist.

Detailplaneeringuga on näidatud Pos 1 ja Aleksandri 49a kruntidel planeeritud jäätmekogumishoonete võimalikud asukohad. Jäätmekogumishoone suuruseks on

arvestatud kuni 3,5 x 4,0 meetrit (täpne suurus ja arhitektuurne lahendus antakse projektiga). Jäätmekogumishoone kandekonstruksioonide juures on lubatud kasutada puit-, kivi- ja/või metallmaterjale, viimistlusmaterjalide juures on lubatud kasutada puit ja kivimaterjale, krohvpinda, samuti viimistlusplaate (v.a. plekmaterjale). Lubatud ei ole lahtiste jäätmekonteinerite paigaldamine. Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamumaa krundil jäätmekogumiskohta märgitud ei ole. Jäätmekonteineri asukoht määratakse projektiga. Detailplaneeringuga on näidatud laste mänguväljakute võimalik paiknemine. Projekteerimise käigus võib mänguväljaku asukohta kindlasti muuta/nihutada. Planeeringus näidatud mänguväljakute kuju ja paigutus on illustratiivne. Laste mänguväljakute rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada erinevate vanusegruppidega ning samas ka kõigi kehtivate ohutusnõuetega.

3.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub nii Aleksandri, Jõe kui ka Malmi tänavatelt.

Pos 1 krundile on kavandatud juurdepäas Jõe tänavalt, Aleksandri 49a krundile Aleksandri tänavalt ning Malmi 1 ja Malmi 3 väikeelamumaa kruntidele Malmi tänavalt. Silmas pidades privaatsust ja turvalisust, ei ole kavandatud planeeringuala läbivat juurdepääsuteed.

Kõnniteede laius planeeringuala siseselt on vahemikus 1,5 kuni 2,5 meetrit. Aleksandri ja Jõe tänavale näidatud kõnniteede laiuseks on 2,5 ja 3,0 meetrit.

Jõe tänava ääres on ette nähtud osaline maavõõrandamine (Pos 2) avalikus kasutuses oleva liiklusmaakrundi kasuks. Pos 2 moodustamise eesmärgiks on Jõe tänava äärse avalikus kasutuses oleva 3,0 meetri laiuse kõnnitee rajamine.

Parkimiskorraldus planeeringualal on lahendatud kinnistute siseselt. Aleksandri 49a, Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel on planeeritud hooneväline maapealne parkimine. Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel lubatud lisaks hoonevälisele parkimisele ka garaaži rajamine. Pos1 krundil on kogu kavandatud parkimine (53 parkimiskohta) viidud planeeritud korterelamute (MAJA nr 2 ja MAJA nr 3) alla. Sisse-väljasõit hoone alusesse parklasse toimub Pos 1 krundi siseselt. Lubatud ei ole parklasse sisse- väljasõite rajada otse Jõe ja Malmi tänavatelt).

Pos 1 krundile on käesoleva planeeringulahendusega kavandatud kokku 53 parkimiskohta, mis katavad siinse parkimisvajaduse kavandatud korteritele ja äri/büroopindadele. Parkimise korralduse ning parkimiskohtade arvu juures on arvestatud maksimaalset korterite arvu planeeritud hoonestusaladel. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks Eesti Standard EVS 843:2003 Tabel 10.2- elamute

parkimismormatiiv, parkimiskoht/ elamu (korter), lk 214. Pos 1 elamukrundile on ette nähtud kuni 36 korterit, Aleksandri 49a elamukrundile kuni 5 korterit. Iga planeeritud korteri kohta on ette nähtud üks parkimiskoht. Lisaks on arvestatud ka külaliste parkimiskohtadega ning äri/büroopindade töötajate ja küllastajate parkimisvõimalustega. (Eesti Standard EVS 843:2003 Tabel 10.1 alusel oleks normatiivne parkimine antud äri/büroopindadele kolm parkimiskohta). Juhul kui projekteerimise käigus selgub, et rajatavad tegevused nõuavad suuremat parkimiskohtade arvu, tuleb vähendada korterite arvu ja/või äripindade suurust, et tagada normatiivne parkimiskorraldus.

Parkimine on lahendatud 90° nurgaga, kus ühe parkimiskoha mõõtmeks on 2,5 x 5,0 (parkimiskoha pikkust võib vähendada 4,5 meetrini, kui parkimiskoha otsaserva piirab madal äärekivi (8-10 cm) - Eesti Standard EVS 843:2003) ning parkimisala teenindava teeosa laiuseks 7,0 m.

3.7 Haljastus ja heakord

Planeeringuga on säilitatud võimalusel olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Täiendavalt on planeeritud istutada kõrg- ja madalhaljastust. Planeeritud puude ja põõsaste liigiline koosseis antakse projektiga. Malmi 1 ja Malmi 3 krundipiirile istutatav hekk ei tohi olla kõrgem kui rajatav piirdeaed. Heki liik määratakse projektis ning kooskõlastatakse piirinaabrite vahel.

Planeeritud piirdeaedade tüüp ja kõrgus määratakse projektiga ning kooskõlastatakse piirinaabrite vahel. Lubatud ei ole kasutada plankaedasid.

3.8 Tehnovõrgud

3.8.1 Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud antud maa-ala varustatus joogivee, reovee, sajuvee, kaugkütte, elektri ja telekommunikatsiooniga. Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrguliinid maa-alustena.

Planeeritud tehnovõrgud on näidatud olemasolevast tänavatrassist kuni kinnistupiirini. Tehnovõrkude paiknemine planeeritud elamukruntide siseselt antakse täpsemalt hoonete projektiga.

3.8.2 Veevarustus

Planeeringuala liitmine linna joogiveevõrku on ette nähtud Aleksandri, Jõe ja Malmi tänavatelt. Planeeritud kruntide liitumiskohad olemasoleva veetrassiga on ära näidatud tehnovõrkude joonisel.

Vastavalt Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele on Pos 1 krundil lubatud tänavatorustikust veeühenduste rajamine igale hoonele eraldi. Planeeringuga nähakse

ette Maja nr 1 hoonele veeühendus kas Aleksandri tänavalt või Jõe tänavalt. Majade nr 2 ja 3 veeühendus on ette nähtud Jõe tänavalt.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva hüdrandi abil Jõe ja Malmi tänava ristmikupiirkonnas.

3.8.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeritud alalt toimub reovee juhtimine linna olmekanaliseerimise võrku. Planeeringualalt tulev reovesi juhitakse Aleksandri, Jõe ja Malmi tänavatel paiknevasse olemasolevasse reoveekanaliseerimise võrku. Planeeritud kruntide liitumiskohad olemasoleva reoveetrassiga on ära näidatud tehnovõrkude joonisel. Malmi tn elamukruntidel säilivad olemasolevad ühendused, mis vajadusel tuleb renoveerida (määratletakse projektis).

3.8.4 Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine

Tartu linna üldplaneering näeb ette sademevee lahkvoelse kanaliseerimise. Planeeringuala jääb Jõe tn sademeveekollektori valgasse. Planeeringualalt kogunev sadevesi on ette nähtud juhtida eelpool nimetatud lahkvoelsesse sademevee kanalisatsioonitorustikku.

Parkimismajast ja planeeritud lahtistest parkimisplatsidelt kokku kogutav sajuvesi/liigvesi tuleb juhtida läbi õlipüüduuri.

Tänaval asuva lahkvoelse sademeveetorustikuga liitumisel tuleb tasuda liitumistasu.

3.8.5 Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustusena ette nähtud Tartu linna kaugküte. Planeeritud ala liitmine olemasoleva kaugküttevõrguga toimub nii Aleksandri kui Jõe tänavatelt.

Pos 1 krundile on näidatud liitumiseks kolm võimalikku varianti, täpne liitumise asukoht määratakse projektiga.

3.8.6 Elektrivõrk

Vastavalt Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 174335) on ette nähtud planeeringuala toitealajaamaks Emajõe 110/10kV alajaam ning jaotusalajaamaks Silla 10/0,4kV alajaam. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piirile 0,4kV transiitkapid koos liitumiskilpidega.

3.8.7 Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala liitumine telekommunikatsioonivõrguga on ette nähtud Aleksandri, Jõe ja Malmi tänavatelt.

Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsiooni valdavalt ettevõtelt.

3.8.8 Välisvalgustus

Planeeringus ei ole näidatud tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paiknemist. Avalikel linnatänavatel säilib olemasolev valgustus. Planeeritud elamukruntide sisene valgustuslahendus antakse projektiga.

3.9 Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Detailplaneeringu lahendust koostades on püütud võimalusel väärtuslikku kõrghaljastust säilitada. Detailplaneeringus on ette nähtud ka uue kõrg- ja madalhaljastuse istutamine. Planeeritud puude põõsaste liigiline koosseis antakse projektiga.

Kõik üle 5-kohalistest parklatest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Jäätmete kogumine planeeringualalt toimub selleks ettenähtud kohast ning vastavalt jäätmekäitlust reguleerivale seadusele. Pos 1 ja Aleksandri 49a kruntidel on jäätmete kogumiseks ette nähtud jäätmekogumishooned. Jäätmekogumishoone täpne suurus ning arhitektuurne väljanägemine antakse projektiga. Malmi 1 ja Malmi 3 kruntidel määratakse konteineri asukoht projektiga.

Ülenormatiivsete ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud ning maa-aluste parklate ventilatsiooni viigud tuleb suunata hoone(te) viimas(te) korrus(te) katus(te)le.

3.10 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- valdavas osas piirete puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse (v.a. planeeringus näidatud kohtades);
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parklate valgustatus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele (s.h. maa-aluse parkimisplatsi muutmine turvaliseks selle kasutajatele);

- 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, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.11 Servituudid ja maade avalik kasutus

Käesolevale planeeringualale pole antud detailplaneeringuga seatud ühtegi servituudi seadmise vajadust.

3.12 Planeeringu rakendumine

Planeeritud hoonete rajamisel ei tohi kasutada vundamenti ehitamiseks rammvaiasid. Vajadusel tuleb fikseerida naaberhoonete ehitustehniline olukord ennem planeeritud hoonestuse ehitamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt hoonestaja ja võrguvaldajate omavahelistele kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

3.13 Maakasutuse bilanss

Tabelis 2 on ära toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise eelsed ja kehtestamise järgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed.

Maakasutuse bilanss

Tabel 2

Aadress	Pl-eelne pindala (m ²)	Pl-järgne pindala (m ²)	Pl-eelne sihtotstarve	Pl-järgne sihtotstarve
Aleksandri 51,53	2098 m ²	-	001 E 100%	-
Aleksandri 55	1409 m ²	-	001 E 100%	-
Jõe 2	1413 m ²	-	001 E 100%	-
Jõe 4	546 m ²	-	001 E 100%	-
Aleksandri 49a	1144 m ²	1144 m ²	001 E 100%	001 E 100%
Malmi 1	769 m ²	769 m ²	001 E 100%	001 E 100%
Malmi 3	863 m ²	863 m ²	001 E 100%	001 E 100%
Pos 1	-	5447	-	002 Ä 30%; 001 E 70%
Pos 2	-	19	-	007 L 100%
KOKKU	8242 m ²	8242 m ²		

4 Kooskõlastused

Päästeameti kooskõlastus on põhijoonisel.

5 Koostöö

KOOSKÖLASTATUD

EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond

Nr 7182719936
"12" 12 2011

TINGIMUSTEL: *Tööprojektid
koostööstu da täiendavalt.*

[Signature]
Enn Kitsnik
juhtivspetsialist
Tartu piirkond

ÜLE VAADATUD

"13" 12 2011 a.

Tööjoonised koostööstu da
täiendavalt

VALDUR LINTS
Elion Ettevõtted AS
sideliiniinsener

[Signature]

ÜLE VAADATUD

"19" 12 2011 a.

[Signature]

ÜLAR ROOSE
AS Tartu Keskkattlamaja
arendus- ja haldusinsener

AS-i Tartu Veevõrk poolt

ÜLE VAADATUD

"30" 12 2011 a. nr. 594

*Perspektiivse sademeveetoru
anakeht korrigeerida ja täiendada.*
[Signature] H. Pindmaa

B J O O N I S E D

Situatsiooniskeem	lk 16
Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	lk 17
Olemaolev olukord	lk 18
Planeeringu põhijoonis	lk 19
Tehnovõrkude joonis	lk 20