

Töö nr DP 101/12

TARTU LINN

**TULIKA TN 1, N.LUNINI TN 12, N.LUNINI TN 14,
N.LUNINI TN 16 JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 3, Tartu 51003
Lpmko@raad.tartu.ee

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

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	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.4.1. Jalakäijate ja jalgratturite liiklus.....	8
4.4.2. Täiendavate liiklussageduste prognoos	10
4.4.3. Liikluskorraldus planeeritava alal	11
4.4.4. Parkimiskorraldus	11
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	14
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	15
4.7.1. Olemasolev olukord.....	15
4.7.2. Veevarustus	15
4.7.3. Tuletõrjerveevarustus	15
4.7.4. Reovee kanalisatsioon	15
4.7.5. Sademeveekanaliseerimine	16
4.7.6. Elektrivarustus	16
4.7.7. Sidevarustus	16
4.7.8. Soojavarustus.....	17
4.7.9. Välisvalgustus.....	17
4.7.10. Tehnovõrkude koondtabel.....	17
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	18

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	19
4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	19
4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	19
4.12. Servituutide vajaduse määramine	19
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	21
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	21
4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	22
4.16. Planeeringu elluviimise võimalused	22
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused	23
GRAAFILINE MATERJAL	25
1. Situatsiooniskeem M1:2000	26
2. Olemasolev olukord M1:500	27
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000... ..	28
4. Põhijoonis M1:500	29
5. Maakasutus ja kitsendused M 1:500	30
6. Tehnovõrgud M 1:500	31
7. Sademeveekanaliseerimine väljaspool planeeritavat ala M 1:500	32
8. Illustreeriv joonis	33

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

Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena otsustas Tartu Linnavolikogu 22.04.2010. a otsusega nr 66 pidada vajalikuks Tartu linna üldplaneeringut täpsustava detailplaneeringu koostamist multifunktsionaalse päevakeskuse asukoha valiku täpsustamiseks kruntidega N. Lunini tn 12, 16 ja Ravila 19 piirneval alal ning Maarjamõisa haigla parkimisküsimuste lahendamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on täpsustada multifunktsionaalse päevakeskuse asukoht ja hoonestustingimused ning lahendada piirkonna liiklus- ja parkimiskorraldus.

Lähtedokumendid

- Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Tartu Linnavolikogu 11.10.2012. a otsus nr 408.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusjoonisena kasutatud Metricus OÜ (litsents nr 758 MA) poolt 11.2012 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 12G6185).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud, dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- N. Lunini tn 16 parkla rajamise ja N. Lunini tn osalise rekonstrueerimise tööprojekt (OÜ Kihvel Projekt, OÜ Smart Consulting, töö nr 11/065)
- Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala detailplaneeringu liiklusmõju analüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 0113/01, Tartu 2013)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala suurus on ca 3 ha ning hõlmab järgmisi katastriüksusi ja nende lähiala: **Tulika tn 1** (79503:005:0017), **N. Lunini tn 12** (79503:005:0020), **N. Lunini tn 14** (79503:005:0023), **N. Lunini tn 14a** (79503:005:0022), **N. Lunini tn 14b** (79503:005:0027), **N. Lunini tn 16** (79503:005:0021) ja **Tulika tänav T1** (79503:005:0028).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala juhtfunktsioonideks haridus- ja teadushoonete maa, muu ühiskondlike hoonete maa ja väikeelamute maa. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritava ala idaosas asub arheoloogiline miljöopiirkond – Maarjamõisa asulakoht ning Maarjamõisa miljööväärtuslik hoonestusala. Miljööväärtusliku hoonestusala eesmärk on tagada endise Maarjamõisa keskuse planeeringu, peahoone, abihoonete, pargi, tiigi, väljakujunenud teestiku ning kaug- ja sisevaadete säilimine.

Planeeritaval alal ei asu kultuurimälestisi, kaitstavaid looduse üksikobjekte ega looduskaitsealasid.

Planeeritaval alal asuvad 3 hoonet. N. Lunini tn 12 krundil Maarjamõisa peahoone ja abihoone (sepikoda/ait-kuivati). Peahoone on ühekorruseline lameda katusega puidust hoone. Peahoone ees on kruusakattega ringtee. Abihoone on kõrge viilkatusega kivist ning puidust hoone. Hooneid ümbritseb võimsate põlispuudega vabakujuline park.

Tulika tn 1 krundil asub Maarjamõisa abihoone, mis on ümberehitatud vivaariumiks ehk katseloomade elupaigaks. Endine Maarjamõisa tall või laut on riskülikukujulise põhiplaaniga kahekorruseline hoone. Esimene korrus on kivist, puidust teine korrus on hiljem peale ehitatud. Hoone on kirja pandud Tartu kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registris, kui säilitamisväärne, ehkki pärast valmimist 1872. a on seda korduvalt ümber ehitatud. Lisaks asub krundil üks puidust kuur.

Tulika tn 1 krundile on võimalik juurdepääs nii Tulika tänavalt kui ka mööda N. Lunini tn 12 krundil asuvat pinnasteed. N. Lunini tn 12 krundile toimub juurdepääs N. Lunini tänavalt läbi N. Lunini tn 14b kinnistu (transpordimaa).

N. Lunini tn 14 kinnistul asub N. Lunini tänavaga paralleelne nõva, mis on ilmselt varem tiigini kulgenud kraavi kinnikasvanud osa. Tiik ise asub suuremas osas Ravila tn 19 kinnistul.

Tulika tn 1 krunt on Kullerkupu tänava poolsete kruntide ning Ravila tn 19 kinnistu poolt piiritletud võrkaiga. Tulika tn 3 ja Tulika tn 1 vahelise piiri lähisteles kasvab hekk. N. Lunini tn 12 krundi piiritleb osaliselt Ravila tn 19 kinnistu keevispaneelaed. Planeeritava ala sisemuses piirded puuduvad.

N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 14a, N. Lunini tn 14b ja N. Lunini tn 16 kinnistutele on rajatud parklad N. Lunini tn 16 parkla rajamise ja N. Lunini tn osalise rekonstrueerimise tööprojektiga (OÜ Kihvel Projekt, OÜ Smart Consulting, töö nr 11/065). N. Lunini tn 14 kinnistule on detailplaneeringu koostamise ajaks osa projekteeritud parklast veel rajamata.

Tulika tn 1 kinnistul asuval hoonel on olemas ühendus vee-, kanalisatsioon-, drenaaži- ja kaugküttetrassiga ning sidekaabliga. Lisaks läbivad kinnistut gaasitrass ning kõrgepinge maakaabelliinid.

N. Lunini tn 12 põhihoonel on olemas ühendus vee- ja -kanalisatsioonitrassiga ning sidekaabli ja elektri madalpinge õhuliiniga.

Parklates on olemas sademeveekanaliseerimine, õlipüüdur ja valgustus.

Planeeritava ala absoluutkõrguste vahemik on 62,68 – 67,68.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala katastriüksuste kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev hoonete ehitusealune pindala, m²</i>
Tulika tn 1	2511	Ühiskondlike ehitiste maa	379
N. Lunini tn 12	7063	55 % Ühiskondlike ehitiste maa; 45% Elamumaa	668
N. Lunini tn 14	4127	Transpordimaa	-
N. Lunini tn 14b	589	Transpordimaa	-
N. Lunini tn 14a	1423	Transpordimaa	-
N. Lunini tn 16	11522	Ühiskondlike ehitiste ma	-
Tulika tn T1	896	Transpordimaa	-

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartus Maarjamõisa linnaosas. Planeeritav ala piirneb põhjast väikeelamute piirkonnaga, idast Maarjamõisa haiglahoone ja kliinikutega, läänest ja lõunast Tartu Ülikooli õppe- ja teadushoonetega ja lastekliinikuga. Ala lähedale jääb ka AS Eraküte Tulbi katlamaja. Lähim lasteaed – Tartu Maarjamõisa lasteaed, asub Mathieseni pargist põhja pool ca 300 m kaugusel.

Planeeritavast alast kagus asuvad kaks ehitismälestist – Tartu Maarjamõisa kliiniku hoone Puusepa 6, 1914-1915 (mälestise registri nr 7126) ning Tartu Maarjamõisa kliiniku hoone Puusepa 2, 1914-1915 (mälestise registri nr 7125) (vt joonis nr 3). Mälestiste kaitsevööndid ei ulatu planeeritavale alale.

Väikeelamute piirkonnas on hoonete korruselisus kuni 2 korrust. Haiglahooned, kliinikud ning õppe- ja teadushooned on 2-6 korruselised, üldplaneeringuga on lubatud ka üle 9 korruselised hooned. Piirkonnas on nii lamekatuseid, väikse kaldega ning kuni 45 kraadise kaldega viilkatuseid. Välisviimistluses esineb krohvi, kivi, puitu, metallpaneeli, klaasi.

Lähimad haljasalad on Mathieseni park planeeritavast alast kirdes, lastekliiniku ümber asuv haljasala lõunas ning Puusepa tn 6 ja 2 hoonete ümbruse puhkeväärtuslik haljasala.

Ravila tänaval asub mõlemal pool sõiduteed puuderivi. N. Lunini tänava haljastuse moodustavad enamuses väikeelamute aiad ning tänavaga piirnevad haljasalad. Puusepa tn 8 kinnistu parkla ja N. Lunini tänava vahelisele alale on istutatud puuderivi.

Kliinikumide ja õppe- ja teadushoonete territooriumid ei ole üldjuhul piiretega piiritletud. Väikeelamute piirkonnas domineerivad võrkaiad, kuid on ka puitlipp- ja metallaedu.

Ühistranspordi peatuse asuvad N. Lunini, Ravila ja Puusepa tänaval ning Viljandi maanteel. Jalakäijate ja jalgratturite marsruudid on toodud joonisel nr 3.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Tulika tänava sõidutee asub osaliselt Ravila tn 19 kinnistul. Sellest lähtuvalt on Ravila tn 19 krundist lahutatud osa (159 m²) liidetud Tulika tänav T1 (79 m²) ning Tulika tn 1 krundile (79 m²) (vt joonis nr 4 ja 5).

Tulika tn 1 krundile (2511 m²) liidetakse juurde N. Lunini tn 16 (2210 m²) ning Ravila tn 19 krundilt (79 m²) lahutatud osad ning eraldatakse maa-ala (uus krundipiir määratakse nii, et olemasolev hekk jääb Tulika tn 3 krundile) Tulika tn 3 krundiga liitmiseks ning maa-ala (28 m²) Tulika tänav T1 krundiga liitmiseks. Moodustatakse 4671 m² pindalaga krunt (pos 1) sotsiaalkeskuse rajamiseks (vt joonis nr 4 ja 5).

Kruntide piirid ja pindalad täpsustuvad mõõdistamise käigus.

Poolte kokkuleppel võib muuta Kullerkupu tn 4, 6, 8 ja 10 ning krundi pos 1 vahelist piiri.

Teiste planeeritavas alas asuvate kruntide piire ei muudeta.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis nr 4):

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

Krundile nr 1 on planeeritud sotsiaalabi osakonna piirkonnakeskus, kus teenindatakse kõiki sotsiaalabi vajajaid Tammelinna ja Veeriku piirkonnas. Lisaks koondatakse kavandatavasse keskusesse teenused erinevatele sihtrühmadele: lastega peredele ja eakatele inimestele. Hoonesse on keelatud kavandada majutusteenuste pakkumist (näiteks kodutute varjupaik). Prognoositav keskust kasutavate klientide arv jääb vahemikku 50-100 inimest päevas. Samas korraldavad keskus tegutsevad mittetulundusühingud eakatele või lastele ühisüritusi, mis võivad tuua korraga rohkem osalejaid.

Krundi nr 2 (N. Lunini tn 12) hooned säilitatakse olemasolevas mahus. Lubatud on hoonete restaureerimine. Hoonetesse soovitakse rajada üliõpilaste tegevusega seotud ruume, võimalikku üliõpilaste seltsimaja ja seltsi bürooruume ning osaliselt ambulatoorse arstiabi osutamise hoonet või muud tervishoiuhoonet.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Tulika tn 1 krundile planeeritud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud säilitatavate tehnovõrkude kaitsevöönditest. Hoonestusalast on välja jäetud juurdepääsutee, põhilised kõnniteed ja parkmisalad. Krundi idaosa on planeeritud säilitada haljasalana. Hoonestusala vähim kaugus krundipiirist on 8 meetrit.

N. Lunini tn 12 krundile täiendavat hoonestusala ei ole planeeritud.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Peatüki koostamisel on kasutatud Liikluslahendus OÜ tööd „Tulika tn 1, N. Lunini tn 12, N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 16 ja lähiala detailplaneeringu liiklusmõju analüüs“ (töö nr 0113/01).

4.4.1. Jalakäijate ja jalgratturite liiklus

Liikluslahendus OÜ pool loendati ja jälgiti jalakäijaid ja nende liikumisteid. N. Lunini tänavat ületas N. Lunini põik ja N. Lunini tänavate ristmikul kõnnitee kulgemise suunas hommikul kell 7.15 – 8.45 kokku 48 jalakäijat. Tihedaima jalakäijate liiklusega olid veerandtunnid kell 7.45 – 8.00 ja 8.00 – 8.15, kui mõlemal veerandtunnil ületas tänava 11 jalakäijat.

Õhtusel ajal ületasid N. Lunini tänavat mainitud kohas kell 16.15 – 17.45 kokku 25 jalakäijat ning kõige rohkem ületajaid oli kell 16.15 – 16.30, mil tänavat ületas 8 jalakäijat. Ligikaudu pooled ristmiku ületanud jalakäijatest suundusid edasi üle kliinikumi parkla, kas Tulbi tänava või Biomeedikumi suunas.

Ravila-Tulika tänavate ristmikul oli jalakäijate poolt Ravila tänava ületus suhteliselt tagasihoidlik: hommikul kell 7.15 – 8.45 ületas tänava 17 jalakäijat ning õhtul kell 16.15 – 17.45 kokku 14 jalakäijat. Jalakäijate liiklus toimus piki Ravila tänavat valdavalt mööda Chemicumi poolset kõnniteed.

Päevasel ajal läbiviidud vaatlused näitasid, et jalakäijad ületavad N. Lunini tänavat haiglakompleksi juures kogu parklaga piirneval lõigul olenevalt sellest, kuhu oli võimalik sõidukeid parkida.

Jalakäijate teekond Ravila tänaval asuvast bussipeatusest „Viljandi mnt“ planeeritud sotsiaalkeskuseni on 400 m. Ravila tn ja Tulika tn ristmikul on olemas ülekäigurajad, et ületada ristmik. Edasi viib mööda Tulika tänavat sotsiaalkeskuseni elamutepoolne kõnnitee.

Ravila tänaval asuvast bussipeatusest „Noorus“ on keskuseni 460 m. Kõnnitee on olemas. Biomeedikumi juures on tõenäoline, et jalakäijad tahtes oma teed lühendada, suunduvad Biomeedikumi parklat teenindavale kõnniteele, mis lõpeb hoone otsa juures ning jalakäijad satuvad parklasse autode vahele. Jalakäijatel on võimalik pöörata ka enne Biomeedikumi paremale ning suunduda edasi detailplaneeringuga kavandatavale kõnniteele, mis hakkab kulgema Biomeedikumi tagant.

Ravila tänaval asuva bussipeatuseni „Tehnoloogia instituut“ on sotsiaalkeskusest 430 m. Bussipeatuseni jõudmiseks tuleb ületada Ravila tänav, milleks sobivad ülekäigud Ravila-Tulika ristmikul ja Biomeedikumi juures.

Viljanid mnt-l asuva bussipeatuseni „Tulbi“ on sotsiaalkeskusest 300 m. Sellel teekonnal puudub Tulbi tänaval kõnnitee ca 100 m ulatuses (Kullerkupu ja Viljandi mnt vahelisel lõigul, Tulbi tn 9 ees on olemas betoonplaadid).

N. Lunini tänaval asuva „Maarjamõisa“ bussipeatuseni on sotsiaalkeskusest 250 m. Tegemist on lähima bussipeatusega.

L. Puusepa tänaval asuva „Maarjamõisa“ bussipeatuseni on 560 m. Haigla ees on künnisega ülekäik ning N. Lunini põik tänavani viib kitsas kõnnitee. N. Lunini põik tänaval haigla pool kõnnitee puudub, olemas on vaid kliinikumi maa-alal ilmselt parklate teenendamiseks mõeldud kitsas ja looklev kõnnitee. N. Lunini tänavat on võimalik ületada N. Lunini – N. Lunini põik tänavate ristmikul.

Riia tänaval asuvast „Kaare“ peatusest on kõige lühem tee sotsiaalkeskuseni mööda Ümera tänavat (800 m). Ümera tänaval on kogu pikkuses kitsas kõnnitee Riia tänava poolses servas, vastaspoolel on kõnnitee vaid L. Puusepa tänavast Ümera tn 2 krundini. Seetõttu eelistavad jalakäijad käia läbi L. Puusepa tn 2 krundi, kuhu on sisse tallatud jalgrada, mis leiab kasutamist nii suvel kui talvel.

Jalakäijate ühendusteel on toodud joonisel nr 3.

Veeriku linnaosa ühendavad sotsiaalkeskusega järgmised bussid: 3 (Maarjamõisa peatus L. Puusepa tn-1, Viljandi mnt peatus Ravila tn-1), 11 (Maarjamõisa peatus L. Puusepa tn-1, Viljandi mnt peatus Ravila tn-1), 5 (Maarjamõisa peatus L. Puusepa tn-1, Nooruse peatus Ravila tn-1), 7 (Maarjamõisa peatus L. Puusepa tn-1, Tulbi peatus Viljandi mnt-1), 24 (Maarjamõisa peatus L. Puusepa tn-1), 19 (Maarjamõisa peatus N. Lunini tn-1).

Tammelinna ühendavad sotsiaalkeskusega järgmised bussid: 8 (Maarjamõisa peatus L. Puusepa tn-1), 18 (Kaare ja Soinaste peatused Riia tn-1), 19 (Maarjamõisa peatus N. Lunini tn-1).

Bussimarsruute vaadeldes on näha, et kõige parem on ühendus loodava sotsiaalkeskusega kesklinnal ning kõige vähem on bussiliiklusest abi Tammelinna elanikel. Sotsiaalkeskuse lähimas bussipeatuses (Maarjamõisa peatus N. Lunini tn-1) sõidab vaid hommikul ajal (kella 6 - 9) ringi buss nr 19, samas oleks sellest bussist abi nii Veeriku kui Tammelinna elanikele.

Maarjamõisa polikliinikust on kõige otsem tee sotsiaalkeskuseni TÜ Kliinikumi EMO vastuvõtu kõrvalt (kaugus 730 m).

Maarjamõisa haigla enamkasutatavaks sissepääsuks on esialgu kliinikumi peauks L. Puusepa tänaval, mille vahetus läheduse on ka „Maarjamõisa“ bussipeatus.

TÜ Maarjamõisa meditsiinilinnaku N. Lunini tänava poolsele osale on projekteeritud uued kliinikumi korpused ning nende peauks jääb tulevikus sotsiaalkeskuse lähimaks klientide sissepääsuks. Ühendusteel sotsiaalkeskuseni ja N. Lunini tänava ületamisevõimalused on näidatud joonisel nr 3.

Jalgrattaga Tammelinna detailplaneeringu alale jõudmiseks on sobilik Ravila tänava ja L. Puusepa tänava äärne kergliiklustee. L. Puusepa tänavalt tuleb enne kliinikumi peahoonet pöörata vasakule ning sõita edasi EMO eest tulevat kergliiklusteed N. Lunini tänavani.

Veeriku poolt sobib sotsiaalkeskuseni jõudmiseks Ravila tänava äärne kergliiklustee või N. Lunini tänav. Viljandi mnt poolt sobib jalgratturile hästi ka väikese liiklusega Tulbi tänav. Võimalikud liikumisteel jalgrattaga planeeringualale ja planeeringualal on näidatud joonisel nr 3.

Ettepanekud liikluskorralduse muutmiseks (Liikluslahendus OÜ, töö nr 0113/01):

- Arvestades seda, et Tulika tänava kõnnitee asub Viljandi maantee poolsel äärel, võiks kaaluda Ravila-Tulika ristmikul ülekäiguraja rajamist Ravila tänavale Viljandi maantee poolsele harule (olemasolev ülekäigurada võiks jääda ka ülekäigukohaks) (vt joonis nr 4).
- Rajada kergliiklustee Tulbi tänavale Kullerkupu tänava ja Viljandi mnt 12 krundi vahelisele lõigule (vt joonis nr 3).
- Rajada kergliiklustee L. Puusepa tänavale „Maarjamõisa“ bussipeatuse ja N. Lunini põik tänava vahelisele lõigule ja N. Lunini põik tänavale haiglakompleksi poolsesse äärde (vt joonis nr 3).
- Rajada N. Lunini tänavale künnised lubatud sõidukiirusele 30 km/h olemasoleva kergliiklustee lõikumisele N. Lunini tn 6 juures ja N. Lunini tänava ja N. Lunini põik tänava ristimiku piirkonda (vt joonis nr 4).
- Rajada N. Lunini tänavale kaks ohutusaartega ülekäigukohta varem projekteeritud ülekäiguradade asemele - Detailplaneeringuga ei arvestata Liikluslahenduse OÜ ettepanekut asendada kliinikumi uue peasissepääsu ette projekteeritud ülekäigurada ülekäigukohaga. Seega detailplaneeringuga tehakse ettepanek rajada N. Lunini tänavale kahe asemel üks ohutusaarega ülekäigukoht (vt joonis nr 4).
- Rajada N. Lunini ja N. Lunini põik tänavate ristmikul N. Lunini põik tänavale ohutusaarega ülekäigurada (vt joonis nr 4).

4.4.2. Täiendavate liiklussageduste prognoos

Viljandi mnt – Ravila tänava ristmikul on Viljandi mnt liiklussagedused ainult ca 1/10 võrra suuremad kui Ravila tänaval ja õhtuse tipp tunni liiklus on 10 % suurem hommikuse tipp tunni liiklusest. N. Lunini ja N. Lunini põik tänavate ristmikul on liiklus hommikusel tipp tunnil 1,4 korda suurem kui õhtusel tipp tunnil. Valdavaks liikumissuunaks on siin N. Lunini tn Viljandi mnt poolt – N. Lunini põik. Mõlemal tipp tunnil on N. Lunini põik tänava liiklus suurem kui N. Lunini Riia tänava poolsel harul.

Lähtudes planeeritud parkimiskohtade arvust on Liikluslahendus OÜ töös toodud prognoositud liiklussagedused Ravila-Tulika tänavate ristmikul. Hommikusel tipp tunnil (7.30 – 8.30) on Tulika tänavale sisenvate sõidukite arv 31 ning väljuvate arv 19. Õhtusel tipp tunnil (16.30 – 17.30) on Tulika tänavale sisenevate ja väljuvate sõidukite arv vahetuses. Tegelikud liiklussagedused võivad kujuneda ka väiksemaks, kuna osa keskuse külastajaid võivad oma sõidukid jätta ka juba olemasolevatesse N. Lunini tänava äärsetesse parklatesse.

Vastavalt Liikluslahendus OÜ tööle ei ole Ravila - Tulika ristmikul läbilaskvusega probleeme. Arvestades olemasolevaid liiklussagedusi Ravila – Viljandi mnt ristmikul on planeerigu realiseerimisega lisanduva liiklussageduse osatähtsus (ca 1 %) väiksem liikluse normaalsest ebaühtlusest ja seetõttu sellel ristmikul läbilaskvused mõõdetavalt ei muutu. Hinnanguliselt on aga Ravila – Viljandi mnt ristmiku läbilaskevõime samaliigiliste teede ristmikuna ammdendumas.

N. Lunini ja N. Lunini põik tänavate ristmikul läbilaskvusega probleeme ei ole.

Liikluslahendus OÜ on oma töös teinud ettepaneku liikluskorralduse muutmiseks:

- Lahendada N. Lunini ja N. Lunini põik tänavate ristmik selliselt, et N. Lunini põik tänavast väljasõiduvõimalust ootavad sõidukid ei takistaks N. Lunini tänavalt vasakpöört sooritavat bussi (vt joonis nr 4).

N. Lunini tn 12 krundile planeeritud asutus ei tekita mõõdetavat liiklust tiptundidel.

4.4.3. Liikluskorraldus planeeritaval alal

N. Lunini tn 12 krundile on planeeritud sõidukite juurdepääs N. Lunini tänavalt läbi N. Lunini tn 14b transpordimaa kinnistu. N. Lunini tn 12 krundile planeeritud 3,5 m laiune ringjas juurdepääsutee on ettenähtud jalakäijatele, jalgratturitele ja teenindavale transpordile.

Tulika tn 1 krundile on planeeritud sõidukite juurdepääs Tulika tänavalt.

Kõik hoone juurdepääsud ja kõnniteed peavad olema puuetega inimestele ja lapsevankriga lapsevanematele ligipääsetavad.

Tulika tänava kõnnitee on laiendatud 2,5 m laiuseks (olemasolev laius ca 1,6 m). Tulika tänava ja Tulika tn 1 krundile planeeritud sõidutee minimaalseks laiuseks on määratud 5,5 m (vt joonis nr 4). Juurdepääs parklasse on ettenähtud kõnniteed katkestamata, madala äärekiviga.

Tulika tänava maa-alal ei ole ruumi standardist lähtuva lumevallitamise ala planeerimiseks. Üksiku tugeva lumesaju lund on võimalik ajutiselt vallitada 1,2 m laiusele alale (0,15L, kus L – sõidu- ja kõnnitee kogu laius) Ravila tn 19 krundi poolisel eraldusribal.

Tulika tn 1 krundile on lume ladustamiseks planeeritud ala Tulika tänava poolse parkla lähedusse haljasalale ning N. Lunini tn 12 krundil haljasalale abihoone läheduses (vt joonis nr 4).

Krundisestest parklate ja juurdepääsutee katteks on soovitatud kasutada betoonist tänavakivi või asfaldi. Kõvakattega kõnniteede katteks on soovitatud kasutada tänavakivi või asfaldi. Planeeritud kruusakattega kõnnitee kate lahendada sarnaselt OÜ Smart Consulting tööle nr 11/065 „N. Lunini tn 16 parkla rajamine ja N. Lunini tn osaline rekonstrueerimine“.

4.4.4. Parkimiskorraldus

Tartu linna üldplaneeringu järgselt asub planeeritav ala vahevööndis Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on hoonete lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimismääratav toodud tabelis nr 2. Krundile on planeeritud rohkem parkimiskohti lähtudes sotsiaalabi osakonna poolt prognoositavast klientide ja töötajate hulgast ning läbiviidud liiklusuuringutest teiste suure külastajate arvuga asutuste juures.

Tulika tn 1 hoone funktsioonist lähtuvad parkimiskohad on planeeritud Tulika tn 1 krundile. N. Lunini tn 12 krundile parkimiskohti ei planeerita. Parkimine nähakse ette olemasolevates kliinikumi parklates.

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m²</i>	<i>Parkimis-normatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv krundil</i>
Tulika tn 1	11310 – hoolekandeesutuse hooned	1000	1 / 80	12,5	25
	12132 – kohvik, baar või söökla	100	1 / 150	0,7	
N. Lunini tn 12	12201 – büroohoone (üliõpilaste seltsiga seotud)	500	1 / 160	3,1	-
	12615 – klubi, rahvamaja (üliõpilaste seltsimaja)				
	12644 – ambulatoorse arstiabi osutamise hoone	500	1 / 150	3,3	-
	12649 – muu tervishoiuhoone				
			Kokku:	19,6	25

Sõiduautode parkimiskohtade mõõtmed on valitud vastavalt normile laiussega 2,5 m, pikkusega 5 m.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrusele nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes“ tuleb avalikes autoparklates ette näha 1 % parkimiskohtadest invaautodele, kuid mitte vähem kui kaks kohta, kusjuures väiksemates parklates vähemalt üks koht. Invaautodele mõeldud parkimiskohad peavad asuma hoone peasissepääsule võimalikult lähedal ja olema varustatud vastavate tunnusviitadega ning parkimiskohale värvi või muu püsiva materjaliga rajatud piktogrammiga. Invaauto parkimiskoha laius peab olema vähemalt 3,5 m ja pikkus 6,0 m. Kui invaautole ettenähtud parkimiskoht ei saa olla sissepääsu läheduses, võib parkimiskoha laius erandlikult olla 2,5 m, kui vahetult selle kõrval on vähemalt 1,0 m laiune jalgrate. Invaparkimiskohtade ja kõnnitee vahelise äärkivi kõrgus võib olla 30 – 50 mm.

Tulika tn 1 krundile planeeritud parklatesse on ettenähtud vajalikud parkimiskohad invaautodele. N. Lunini tn 14, 14a ja 16 krundidel asuvate ja varem projekteeritud parklate kasutajad on TÜ Kliinikumi haiglakomplekside külastajad. Antud parklatesse ei ole invakohti varem projekteeritud, kuna invaparkla on plaanis rajada uue haiglakompleksi peasissekäigu kõrvale L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8 kinnistule. N. Lunini tn 12 krundi hoonete külastajate jaoks on näidatud olemasolevas parklas võimalus invaautode parkimiseks, planeerides parkimiskohtade kõrvale kõnnitee.

Jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 3. Kaardil nr 4 on toodud võimalikud jalgrattaparkla asukohad.

Jalgrattaparklat peab olema võimalik tulevikus laiendada. Projekteerimisstaadiumis esitada jalgrattaparkla täpne asendiplaan ja jalgrattahoidja detailjoonis. Jalgratast peab saama hoidja külge lukustada mugavalt jalgrattaraamiga. Soovitav on jalgrattaparkla lahendada hoone konstruktsiooni osana (näiteks hoone katus ulatub ka jalgrattaparkla kohale ja rattahoidja on ühtlasi hoone kandekonstruktsiooni osaks). Asutuse juurde näha ette eraldi jalgrattaparklad töötajatele (soovitavalt hoone mahus) ja külastajatele hoone sissepääsu läheduses.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus

<i>Krundi nimetus</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus</i> <i>1 pk/suletud brutopinna m² kohta</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m²</i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
Tulika tn 1	Asutus	1/200	1100	5,5	10
N. Lunini tn 12	Asutus	1/200	1000	5	10
			Kokku:	10,5	20

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maarjamõisa peahoone ümber (N. Lunini tn 12) asub võimsate põlispuudega vabakujuline park. Olemasoleva ja varem projekteeritud parkimisalade vahelisel alal tiigist põhjapool asub lehtpuusalu. Parkla on vähesel määral haljastusega liigendatud. Parkla servaalal on osaliselt säilitatud olemasolevat kõrghaljastust ning on ka rajatud uued puuderivid (vt joonis nr 2).

N. Lunini tn 12 ja N. Lunini tn 16 kruntidel asuv haljasala moodustab puhvertsooni parklate ning elamumaa kinnistute vahel.

Kullerkupu tn 4 kinnistu ja N. Lunini tn 16 parkla vahelisele alal kasvavad tihedas grupis püramiidtammed, mõned kased ja viljapuud. N. Lunini tn 16 kinnistu Tulika tn 1 poolses osas domineerivad püramiidtammed, pajud, viljapuud ning mõned ebaloogilised hekkide read.

Tulika tänava ääres elamumaa krundipiiridel kasvavad hekid.

Hoonestusala, juurdepääsuteede ja kõnniteede planeerimisel on püütud maksimaalselt arvestada olemasoleva kõrghaljastusega (vt joonis nr 4). Tulika tn 1 krundi hoonestusala, sõidutee ja parklad on planeeritud lammutatava hoone asukoha lähedusse, kus asub kõrghaljastust vähesel määral.

N. Lunini tn 12 krundil on määratud likvideeritavaks 4 puud, mis kasvavad olemasolevale hoonele lähemal kui 3 meetrit (vt joonis nr 4).

Tulika tn 1 krundil on määratud likvideeritavaks 3 puud, mis kasvavad lammutatava hoone läheduses ning jäävad planeeritavale hoonestusalale ja kõnniteele (vt joonis nr 4).

N. Lunini tn 16 krundil 23 likvideeritavaks määratud puust, jäävad 3 planeeritavale hoonestusalale, 11 puud planeeritavatele kõnniteedele ning 9 olemasolevatele, planeeritavatele või rekonstrueeritavatele tehnovõrkudele liiga lähedale. Täiendavalt on vaja likvideerida parkla servas Tulbi tänavale suubuvale kõnniteele ja planeeritavate tehnovõrkude lähedusse jäävad püramiidtammed (vt joonis nr 4).

N. Lunini tn 14 krundil tingib 5 puu likvideerimise OÜ Liikluslahenduse poolt soovitatud jalakäijate liikumissuuna lisamine läbi lehtpuusalu (vt joonis nr 4).

Krundi positsioon 1 osas tuleb detailplaneeringuga likvideeritavaks määratud ning täiendava kõrghaljastuse eemaldamise korral määrata asendusistutused haljastusprojektiga.

Kaardil nr 4 on äratoodud ka varem koostatud parkla projektiga likvideeritavaks ning istutatavaks määratud puud.

Täiendava haljastusena on planeeritud hekk krundi pos 1 ja Kullerkupu tänava elamukruntide vahelisele alale. Krundi pos 1 ja Tulika tn 3 piiril asuva olemasoleva heki võib säilitada või poolte kokkuleppel rajada uue heki.

Krundi pos 1 ja elamumaa kruntide piirile on lubatud rajada kuni 1,9 meetri kõrgune metallaed (soovitavalt metallvarb või keevispaneel piire) (vt joonis nr 4). Ravila tn 19 kinnistupiiri lähistel säilitatakse olemasolev piire.

Planeeritud kõnniteede läheduses säilitatavatel puudel tuleb koostöös dendroloogiga teha sanitaarlõikus selliselt, et kõnnitee kohal oleks vaba gabariidi kõrgus vähemalt 2,5 meetrit.

Kaardil nr 4 on toodud võimalikud pargipinkide asukohad.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Tulika tn 1 krundi hoonestusalale lähimad elamud asuvad Kullerkupu tn 6 ja 4 kruntidele ca 20,2 m kaugusel. Lähimad kõrvalhooned asuvad planeeritavast hoonestusalast 8 meetri kaugusel Kullerkupu tn 8, 6 ja 4 kruntidel (vt joonis nr 4).

N. Lunini tn 12 krundi peahoone kaugus Tulika tn 1 krundile planeeritavast hoonest on ca 37,2 m. N. Lunini tn 12 krundil paiknevate hoonete omavaheline kaugus on ca 15,4 m (vt joonis nr 4)

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.7.1. Olemasolev olukord

Tulika tn 1 krundil asuval hoonel on olemas vee-, kanalisatsiooni- ja sideühendus. Hooneni kulgeb ka mittetöös olev kaugküttetorustik. Krundi läbivad kõrgepinge maakaablid, sidekanalisatsioon, vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrass.

N. Lunini tn 12 krundi asuval hoonel on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideühendus.

N. Lunini tn 16, 14a ja 14 kruntidel asuvatel parklatel on olemas ühine sademeveekanaliseerimine ning valgustus. Krunte läbivad kaugküttetorustik, kanalisatsiooni- ja veetrassid ning kõrgepinge- ja sidekaablid. Parklad on varustatud infosüsteemiga, mis aitab sõidukijuhtidel orienteeruda ja lihtsamini vaba kohta leida.

4.7.2. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 02.05.2013 INF/550.

Tulika tn 1 ja N. Lunini tn 12 kinnistute olemasolevad De 32 veeühendustorud tuleb asendada suurema läbimõõduga veetorude vastu. Uued veeühendused on planeeritud krundi nr 1 läbivalt De 90 veetorust, mis on ühendatud N. Lunini tänava De 255 veemagistraaliga (vt joonis nr 6).

N. Lunini tn 12 kinnistu teise hoone veega varustamine on planeeritud hoonetevahelise torustiku kaudu.

4.7.3. Tuletõrjveevarustus

N. Lunini tänaval asub olemasolev hüdrant, mille kaugus krundile pos 1 planeeritud hoonest on rohkem kui 200 meetri ning krundi pos 2 hoonetest ca 128 m.

Detailplaneeringuga on planeeritud täiendavalt üks tuletõrjehüdrant krundile pos 1 (vt joonis nr 4). De 90 veetoru tuleb asendada suurema läbimõõduga veetoru vastu N. Lunini tänava magistraaltorustikust kuni hüdrandini.

4.7.4. Reovee kanalisatsioon

Reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 02.05.2013 INF/550.

Planeeritaval alal asub Tulika tänava DN 200 kanalisatsioonitorustik, mis läbib Tulika tn 1 ja N. Lunini tn 16 kinnistuid ning suubub Tulbi tänava kanalisatsiooni torustikku.

Olemasolev torustik jääb krundile nr 1 kavandatud hoonestusalale ning on planeeritud hoonestusalast välja (joonis nr 6). Keraamilistest ja asbesttsement torudest rajatud Tulika tänava kanalisatsioonitorustik tuleb kogu planeeringuala ulatuses rekonstrueerida (asendada uue plasttorustikuga). N. Lunini tn 16 asuv 58 m pikkune ühenduslõik Tulbi tänava torustikuga on ehitatud 2012. aastal ja rekonstrueerimist ei vaja.

Krundi nr 1 (Tulika tn 1) ja krundi nr 2 (N. Lunini tn 12) hoonete reoveekanaliseerimise ühendus on planeeritud krunte läbivasse DN 200 kanalisatsioonitorustikku (vt joonis nr 6).

4.7.5. Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 02.05.2013 INF/550.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku on keelatud.

Kruntidele pos 4-6 on sademeveekanaliseerimine välja ehitatud. Krundile pos 3 on sademeveekanaliseerimine osaliselt väljaehitatud. Kaardile nr 6 on lisatud krundile pos 3 veel rajamata varem projekteeritud parkla ning sademeveekanaliseerimine.

Tulika tänava (pos 7) ning kruntide pos 1 ja 2 sademevee eesvooluks on Viljandi mnt sademeveetorustik De 675. Sademeveetorustik on planeeritud Tulika tänavale, läbi krundi pos 1 ja pos 6 Tulbi tänavani ning edasi piki Tulbi tänavat kuni Viljandi mnt De 675 kollektorini (vt joonis nr 6).

Kruntidele pos 1 ja 2 on planeeritud sademeveeühendus krunte läbivasse sademeveetorustikku (vt joonis nr 6).

Krundi pos 1 parklate sademevee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdurid (vt joonis nr 6). Kruntide pos 3-6 parklatele on juba paigaldatud õlipüüdur vastavalt varem koostatud projektile.

Kaardil nr 6 on antud krundi kõvakattega pindade planeeritavad absoluutkõrgused, mida võib projekteerimise käigus täpsustada. Naaberkruntide piiril ei tohi maapinna kõrguseid muuta selliselt, et sademevesi valguks planeeritavalt alalt naaberkruntidele.

Kruntidel pos 3-6 on vertikaalplaneerimine lahendatud N. Lunini tn 16 parkla rajamise ja N. Lunini tn osalise rekonstrueerimise tööprojektiga (OÜ Kihvel Projekt, OÜ Smart Consulting, töö nr 11/065). Detailplaneering ei näe ette projekteeritud lahenduse muutmise vajadust.

4.7.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 209213, väljastatud 10.04.2013.

Krundi pos 6 piirile on planeeritud liitumiskilp kruntidele pos 1 ja pos 2. Liitumiskilbi toide on planeeritud 0,4 kV maakaabliga Kullerkupu 66 alajaamast (vt joonis nr 6).

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ettenähtud maakaablitega. Krundi pos 2 (N. Lunini tn 12) õhuliini toide on ettenähtud likvideerida.

4.7.7. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 21114824, koostatud 11.04.2013.

Olemasolevas kaablikanaliseerimises ehitada 6-kiuline optiline kaabel sidekaevust 1668/Viljandi mnt-Ravila tn nurgal kuni sidekaevuni 3154 (krundil pos 1), kuhu planeerida splitter.

Splitterist edasi hoonetesse on planeeritud optilised kaablid, mille kiudude arv on suurem prognoositavast klientide arvust hoonest.

Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Hoones näha ette kohad PON seadme paigaldamiseks klientide asukohtades. Ruumisiseselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspoole piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elion Ettevõtte AS hallata.

4.7.8. Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamisel on lähtutud AS Eraküte Tartu osakond tehnilistest tingimustest detailplaneeringu alal kaugkütte ühendustorustike ja hoonete soojavarustuse ja soojussõlmede projekteerimiseks ja ehitamiseks nr 115TA/13/17 12. aprill 2013. a.

Planeeritavate kaugküttetorustike ühenduskoht olemasolev kaugküttevõrguga on Tulbi tänava eelisolleeritud magistraaltorustikul (DN300) (vt joonis nr 6).

4.7.9. Välisvalgustus

Krundile pos 1 ja pos 2 ning osaliselt pos 6 on planeeritud välisvalgustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritud parklate ja teede valgustus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tulika tn 3 ja krundi pos 1 krundipiiri lähistel paiknev valgustipost tuleb ümber paigutada planeeritud kõnnitee serva. Säilitada tuleb Tulika tn 3 krundi elektrivarustus.

Tulika tänaval ja kruntidel pos 3-6 on olemasolev või projekteeritud välisvalgustus.

4.7.10. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeritava ala piirides ja väljaspool asuvate planeeritavate ja rekonstrueeritavate trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tabel 4. *Planeeritud tehnovõrkude koondtabel*

	<i>Tehnovõrk krundil pos 1, m</i>	<i>Tehnovõrk krundil pos 2, m</i>	<i>Tehnovõrk kruntidel pos 3-6, m</i>	<i>Tehnovõrk tänaval, m</i>
Planeeritav veetorustik	13	42	-	-
Rekonstrueeritav veetorustik	48	-	136	6
Planeeritav reoveetorustik	70	71	4	-
Rekonstrueeritav reoveetorustik	45	-	26	79
Planeeritav sademeveekanal	138	-	81	276
Planeeritav elektri madalpinge kaabelliin	32	46	118	52
Planeeritav välisvalgustus-kaabelliin	216	83	69	-

	<i>Tehnovõrk krundil pos 1, m</i>	<i>Tehnovõrk krundil pos 2, m</i>	<i>Tehnovõrk kruntidel pos 3-6, m</i>	<i>Tehnovõrk tänavalaal, m</i>
Planeeritav sidekaabel	22	37	-	
Planeeritav kaugküttetorustik	57	51	125	77

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

Sotsiaalkeskuse rajamine ja N. Lunini tn 12 hoone funktsioonide täpsustamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Vastavalt Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile (OÜ Henrdikson&Ko. Tartu 2012) on planeeritaval alal parkimisaladest vabal alal autoliiklusest tingitud päevane müratase 40 - 50 dB (N. Lunini tn 12 N. Lunini tänava poolne osa kuni 55 dB) ning öine kuni 45 dB.

Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirtaseme arvsuurused liiklusest tingitud mürale olemasoleval II kategooria alal (laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeadasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ja asulates) on päeval 60 (65¹ lubatud müratundliku hoone sõidutee pooltel küljel) ning öösel 55 (60¹).

Piirtase on eelpool nimetatud määruse tähenduses müra tase, mille ületamine võib põhjustada häirivust ja mis üldjuhul iseloomustab rahuldavaid (vastuvõetavaid) akustilisi tingimusi. Kasutatakse uute hoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel. Kui piirtase on ületatud, tuleb rakendada meetmeid müra vähendamiseks.

Hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses 42 ja Eesti Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab naaberkinnistul asuvate hoonete eluruumides olema tagatud vähemalt 3 tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22.aprillist kuni 22. augustini.

Minimaalne distants tiheasustusega piirkonnas esimese korruse eluruumi põhiakna ning tööruumide akende eest vastasmajani peab võrduma ruumi põrandast mõõdetuna vastasehitise kõrgusega, kuid ei tohi olla väiksem kui 8 m.

Tulika tn 1 krundile planeeritud sotsiaalkeskuse kaugus lähimate elamuteni on ca 20,2 m, mis on suurem planeeritud hoone kõrgusest (hoone maksimaalne lubatud ABS kõrgus 76,00 – maapind Kullerkupu tn 4 hoone juures 63,88 = 12,12 m).

Kruntidel tekkivate jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud jäätmeseaduse nõuetele või andma need

käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Kaardil nr 4 on toodud prügikonteinerite võimalikud asukohad.

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

Planeeritav alal asub arheoloogiline miljöopiirkond Kaevetööde tegemise ajal tuleb tagada arheoloogiline järelvalve.

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

Planeeritava ala idaosas asub Maarjamõisa miljööväärtuslik hoonestusala (vt joonis nr 3). Miljööväärtusliku hoonestusala eesmärk on tagada endise Maarjamõisa keskuse planeeringu, peahoone, abihoonete, pargi, tiigi, väljakujunenud teestiku ning kaug- ja sisevaadete säilimine.

Miljööväärtuslikul alal asuvad hooned on määratud säilitatavaks olemasolevas mahus. Hoonetele on seatud restaureerimisprojekti koostamise kohustus.

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuded on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Tulika tn 1 krundile kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

N. Lunini tn 12 hooned on planeeritud restaureerida. Restaureeritavate hoonete katuste tõstmine ei ole lubatud. Lubatud on katusekorruse kasutusele võtmine.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 5 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

Tabel 5. Servituudi vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
<i>Pos 1 (Tulika tn 1)</i>	Olemasolev gaasitrass	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Olemasolev kõrgepinge maakaabellin	
	Olemasolev madalpinge õhuliin	
	Olemasolev sidekanalisatsioon	
	Olemasolev veetrass	
	Rekonstrueeritav isevoolne kanalisatsioon	

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
	Planeeritav iseoolne kanalisatsioon	
	Planeeritav sademeteveekanaliseatsioon	
	Planeeritav veetrass	
	Rekonstrueeritav veetrass	
Pos 2 (N. Lunini tn 12)	Planeeritav avalik kergliiklustee	Tagada avalik kasutus
	Planeeritav kaugküttetrass	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Planeeritav välisvalgustuse maakaabelliin	
Pos 6 (N. Lunini tn 16)	Olemasolev kõrgepinge maakaabelliin	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	
	Olemasolev sidekaabel	
	Rekonstrueeritav veetrass	
	Olemasolev iseoolne kanalisatsioon	
	Rekonstrueeritav iseoolne kanalisatsioon	
	Olemasolev kaugküttetrass	
	Olemasolev gaasitrass	
	Planeeritav iseoolne kanalisatsioon	
	Planeeritav sademeteveekanaliseatsioon	
	Planeeritav kaugküttetrass	
	Planeeritav madalpinge maakaabelliin	
	Planeeritav välisvalgustuse maakaabelliin	
	Planeeritav avalik kergliiklustee	Tagada avalik kasutus
Pos 3 (N. Lunini tn 14)	Olemasolev sidekaabel	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Olemasolev kaugküttetrass	
Pos 4 (N. Lunini tn 14b)	Olemasolev sidekaabel	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Olemasolev kaugküttetrass	
Pos 5 (N. Lunini tn 14a)	Olemasolev kõrgepinge maakaabelliin	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Olemasolev veetrass	
	Olemasolev sidekaabel	
	Olemasolev kaugküttetrass	

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Ravila tn 19	Olemasolev iseoolne kanalisatsioon	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Olemasolev sidekanalisatsioon	
	Planeeritav iseoolne kanalisatsioon	
	Planeeritav avalik kõnnitee	Tagada avalik kasutus

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:

- ✘ Juurdepääsuteed ja parklad on planeeritud valgustada.
- ✘ Piirkonnas on olemasolevad elamud ning ühiskondlikud hooned. Erinevate funktsioonide põimumine aitab luua nii päeval kui öösel elu täis naabruskonna, suurendada kontrollitunnet ja vähendada kuriteohirmu.
- ✘ Tänavala alalt on Tulika tn 1 krundile üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- ✘ Parkimisalad on vahetult hoone läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- ✘ Jalakäijate ja jalgratturite liikumisteede võrgustik on ühendatud ümbritseva linnakeskkonnaga. Planeeritavale alale on võimalik läheneda mitmest küljest ning ei ole loodud umbsopiga lõppevaid alasid.
- ✘ Sotsiaalkeskuse ja elamumaa kinnistute vahelisele piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- ✘ hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- ✘ elav keskkond, atraktiivne planeering, materjalid ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiohtu;
- ✘ kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- ✘ sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- ✘ hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, vargust ja süütamiste riski;
- ✘ parklate jälgimine vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski;

- ✘ vastupidavate materjalide kasutamine pinkide, prügikastide, märkide, mänguasjade jne juures vähendab vandalismiaktide ja süütamiste riski;
- ✘ kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

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

4.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntidele planeeritud juurdepääsutee, parkla ja kõnniteede väljaehitamise kohustus on krundi omanikul. Tulika tänavale kasutusloa saamise eelduseks on krundipiiride muutmine vastavalt planeeringule. Sotsiaalkeskuse hoonele kasutusloa saamise eelduseks on Tulika tänava kasutusloa olemasolu.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Planeeritaval alal asub arheoloogiline miljööpiirkond. Kaevetööde tegemise ajal tuleb tagada arheoloogiline järelvalve.

Kruntidele N. Lunini tn 14, N. Lunini tn 14a, N. Lunini tn 14b ning N. Lunini tn 16 projekteeritud ja rajatud sademevee lahendus on tehtud terviklikult ja juhul, kui mõni osa parklast vahetab omanikku, peab olema tagatud sademevee lahenduse säilimine.

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

Tabel 6. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

(Digitaalselt ja paberkandjal esitatatud materjalid on identsed.)

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Margo Lempo	15.07.2013 nr K-ML/10	II köide lk 107-109	
2	Tartu Veevärk AS	R. Maikov	10.07.2013 nr 448	II köide lk 110	
3	Elektrilevi OÜ	Enn Truuts, tehnovõrkude spetsialist	08.07.2013 nr 0346705404	II köide lk 106	<p>1. Liitumsikilpide ja kaablitrasside asukoht on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga</p> <p>2. Kõik planeeringu alal projekteeritud tehnotrasside tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.</p> <p>3. Kõik planeeringu käigus alajaamade ja elektriliinidega seotud ümberpaigutasmise tööd tellida OÜ Elektrilevist. Ümberehitud toimub kliendi kulul.</p> <p>4. OÜ Elektrilevile kuuluvate olemasolevate ja OÜ Elektrilevile kuuluma hakkavate rajatavate kaablivõrkude jaoks, mis läbivad detailplaneeringuga hõlmatud või ka mittehõlmatud kinnistuid, tuleb tagada nende kinnistute omanikega OÜ Elektrilevi kasuks servituudi seadmise lepingute sõlmimine.</p> <p>5. Peale planeeringu kehtestamist esitada moodustatud kinnistute elektrienergiaga varustamiseks liitumistaotlus Elektrilevi OÜ-le.</p>
4	Elion Ettevõtted AS	Aleks Kask	10.07.2013 nr 21447092	II köide lk 105	
5	AS Eraküte Tartu osakond	Aavo Raadam	08.07.2013 nr 1063	II köide lk 110	Kaugkütte transiitorustikke mitte planeerida hoonetesse (pos 2)
6	EG Võrguteenus	Peeter Jansons	16.07.2013 nr 226	II köide lk 110	

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
7	Kullerkupu tn 4	Leo Lukksepp			Saadetud kiri 18.06.2013, väljastatud 21.06.2013 (II köide lk 96, 102)
8	Kullerkupu tn 6	Merje Matvere			Saadetud kiri 18.06.2013 (II köide lk 97), tagastatud hoiutähtaja möödumisel 06.07.2013 (II köide lk 104)
9	Kullerkupu tn 8	Tanja Tiido			Saadetud kiri 18.06.2013, väljastatud 27.06.2013 (II köide lk 98, 103)
		Elika Kübard			Saadetud kiri 18.06.2013, väljastatud 25.06.2013 (II köide lk 99, 103)
10	Kullerkupu tn 10	Mariann ja Aivo Paas	14.06.2013	II köide lk 93-94	
		Hans Uba	25.06.2013	II köide lk 101	
11	Kullerkupu tn 12	Johannes Maasing			Saadetud kiri 18.06.2013, väljastatud 19.06.2013 (II köide lk 100, 102)
12	Tulika tn 3	Ülo Lindpere (Katrin Lindpere, omaniku nimel)	16.06.2013	II köide lk 88-92	
13	Tulika tn 5	Maimu Laanoja			Saadetud kiri Tartu LV poolt 21.05.2013 (II köide lk 81-82)
14	Tulika tn 7	Liina Reinthal			Osales eskiislahenduse arutelul 05.06.2013 (II köide lk 86-87)
15	Tulika tn 9	Ene Riig			Saadetud kiri Tartu LV poolt 21.05.2013 (II köide lk 81-82)
16	Ravila tn 19	Heiki Pagel, Tartu Ülikooli kinnisvaraosakonna juhataja	17.12.2013 nr 6-14/KV-25410	II köide lk 118-119	
17	L. Puusepa tn 2 // 4 // 6 // 8	Sihtasutus Tartu Ülikooli Kliinikum	29.11.2013	II köide lk 117	
18	N. Lunini tn 12, 14, 14b, 14a, 16	Hannes Danilov, juhatuse liige			

GRAAFILINE MATERJAL

1. Situatsiooniskeem M1:2000

2. Olemasolev olukord M1:500

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhjoonis M1:500

5. Maakasutus ja kitsendused M 1:500

6. Tehnovõrgud M 1:500

7. Sademeveekanaliseerimise väljaspool planeeritavat ala M 1:500

8. Illustreeriv joonis