

TURU TN 18 KRUNDI OSA DETAILPLANEERING

ESKIISLAHENDUS

Töö koostamisest huvitatud isik:

AS Tartu Keskkatlamaja
Turu tn 18, Tartu
<http://www.fortumtartu.ee>

Töö koostaja:

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr: 2093/14

Projektijuht: Jaana Veskimeister

.....

Koostajad: Jaana Veskimeister
Veiko Kärbla
Riin Kutsar

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3 LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	7
4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	8
5 KRUNDI EHTUSÕIGUS	8
6 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	8
7 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	9
8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	9
9 EHTISTEVAHELISED KUJAD	9
10 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	9
11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	10
12 EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	12
13 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	13
14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	13
15 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	13
B - KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	14
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	14
2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	15
C - JOONISED	16
1. SITUATSIOONISKEEM M 1:50 000.....	17
2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000	18
3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:5000	19
4. PÕHIJONIS. ESKIISLAHENDUS M 1 : 500	20
5. MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1 : 1 000	21

A - SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 26.06.2014 otsus nr 108 *Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada Turu tn 18 maaüksusest uus krunt ning määrata sellele ehitusõigus kaugjahutusjaama rajamiseks. Teise moodustuva krundi olemasolevat olukorda ei ole plaanis muuta ja sellele osale planeeringut ei koostata. Olemasoleva olukorra ning maakasutuse joonisel on kajastatud kogu Turu tn 18 maaüksus.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maaga, planeeringu koostamise eesmärk vastab Tartu linna üldplaneeringule.

OÜ Hendrikson & Ko poolt on koostatud töö nr 2029/14 *Tartu Turu 18 kaugjahutusjaama keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang.* KSH eelhinnangu koostamisel jõudis ekspertgrupp seisukohale, et planeeritava kaugjahutusjaama rajamiseks ei ole vaja läbi viia KSH-d, kuid arendaja peab rangelt kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest, arvestama KSH eelhinnangus väljatoodud soovitusetega ning tagama looduskeskkonna säilimise. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud KSH eelhinnangus toodud soovitusete ja meetmetega.

Kavandatav tegevus näeb ette kaugjahutussüsteemi rajamist aadressile Turu tn 18 Emajõe kaldale. Tegevuse eesmärk on tagada kindla kvaliteediga jaheda vee torustransport Tartu kesklinna hoonetesse ning seeläbi tagada ruumide jahutus vastavalt vajadusele.

Turu tn 18 maaüksusele planeeritava kaugjahutusjaama eelprojekt on koostatud Fortum Tartu kontserni kuuluva AS Tartu Keskkatlamaja tellimusel Rootsi firma Capital Cooling poolt.

Planeeritav kaugjahutusjaam pakub energiatõhusat alternatiivi fossiilsete kütuste põletamisele ja on kooskõlas energiamajanduse riikliku arengukavaga aastani 2020.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringu koostamisel on planeeringuala ulatuses kasutatud OÜ Geopunkt (litsents nr 669MA) poolt mais 2014 aktualiseeritud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr M-035-14). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, mõõtkava 1:500. Samuti on kasutatud Eesti GeoWeg OÜ aktualiseeritavat geoalust: *Turu 18 ja lähiala geodeetiline alusplaani*, (töö nr GA08007). Viimast koos aktualiseeritud osaga on kasutatud olemasoleva olukorra ja maakasutuse joonise alusplaanina. Turu tn 16 aluskaart pärineb Linnaplaneerimise ja Maakorralduse osakonnast.

Planeeringuala asub Karlova linnaosas aadressil Turu tn 18, Emajõe paremal kaldal vahetult jõega piirneval alal. Kogu katastriüksuse (kü tunnus 79508:046:0001) pindala on 23 232 m², maakasutuse sihtotstarbeks on tootmismaa 100%.

Planeeringualaks on osa Turu tn 18 maaüksusest suurusega ca 5 500 m².

Turu tn 18 maaüksusel asub Fortum Tartu kontsernile kuuluv AS Tartu Keskkatlamaja tootmisala. Maaüksus on valdavalt hoonestatud, alal asub ka üks välja renditav angaar, milles töötab rehvivahetustöökoda.

Maaüksusele juurdepääs toimub Turu tänavalt neljast asukohast, sh üks juurdepääs on vahetult planeeringuga moodustatava krundi juures.

Planeeringuala piirneb loodepiiril Turu tn 16 maaüksusega, millel asub alajaam (tootmismaa), lõuna- ja läänepiiril Turu tänavaga (transpordimaa), kirde- ja idaosas Emajõega.

Planeeringualaks oleva krundi osa maapinna kõrgused jäävad vahemikku 32,32-34,67 m/abs. Kõrgemad alad on seal, kus asuvad teed, madalam on ala keskosa endise õlikaitsevanni ulatuses. Kõrghaljastus puudub, tänavapoolsel piiril kasvab ca 2 m kõrgune põetav viirpuu hekk.

Alale ulatuvaid ja seal paiknevaid kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Tabel nr 1. Planeeringualal olevad ja sellele ulatuvad kitsendused

Kitsendus	Ulatus	Alus
Emajõe piiranguvöönd	100m tavalisest veepiirist	Looduskaitseaduse §37 lg1 p2
Emajõe ehituskeeluvöönd	50m tavalisest veepiirist	Looduskaitseaduse §38 lg1 p3
Emajõe veekaitsevöönd	10m tavalisest veepiirist	Veeseadus §29 lg 1 p2
Emajõe kallasraja ulatus	10m kaldanõlva ülemisest servast	Veeseadus §10 lg 2 p1
Arheoloogiline miljöopiirkond	50m tavalisest veepiirist	Tartu linna üldplaneering, ptk 5.1.14
Soojatorustik läbimõõduga 200mm	3m	VV 02.07.2002 määrus nr 213 Surveseadme kaitsevööndi ulatus
Maakaabelliin	1m	Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord

Looduskaitseadusest ja veeseadusest tulenevad tegevuse kitsendused:

- 1) *looduskaitseaduse § 36: läbi- ja juurdepääsu tagamine;*
- 2) *looduskaitseaduse § 37: kalda piiranguvöönd;*
- 3) *looduskaitseaduse § 38: kalda ehituskeeluvöönd;*
Planeeringulahendus lubab erinevate tehnorajatiste kavandamist väljapoole hoonestusala. Vastavalt *looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8* ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele;
- 4) *looduskaitseaduse § 39 ja veeseaduse § 29: kalda veekaitsevöönd;*
- 5) *veeseaduse § 10: kallasrada.*

Planeeritav krunt paikneb osaliselt Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Kõik kaevetööd tuleb eelnevalt kooskõlastada linnaarheoloogiga vajalike uuringute iseloomu määramiseks.

Planeeringuala asukoht Tartu linnas on vaadeldav joonisel nr 1. *Situatsiooniskeem*. Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

3 Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala lähipiirkonda kesklinna suunal tuleb vaadelda aladena, mis jäävad ühele ja teisele poole Turu tänavat. Turu tn jaotab linnaosa ja asumid nii arhitektuurselt kui funktsionaalselt kaheks.

Liikudes planeeringualast loode poole, jäävad Turu tn ja Emajõe vahelisele alale kaubanduskeskus, Aura ja Ahhaa keskused ning spordihoone. Planeeringualast läänepool, teisel pool Turu tänavat paiknevad peamiselt korterelamud, mis iseloomustavad oma ajastu arhitektuuri (Turu tn äärne 4-5-korruseline hoonestus, n-ö hruštšovkad; nende taha jäävad Kesklinna ja Karlova puitelamud, sh Aleksandri tänava miljöövääruslik hoonestusala.

Teisel pool Turu tänavat on koostamisel Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering, mille eesmärgiks on kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, uute hoonete püstitamiseks ning planeeringuala kasutamise otstarvete täpsustamiseks (elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa).

Planeeringuala asub linnaehituslikult väga heas ja ühtlasi ka atraktiivses asukohas, mille perspektiivset arengut käsitleb koostamisel olev Kesklinna üldplaneering. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Turu tn 18 puhul valdavas osas tegemist kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maaga, kagunurgas ja Emajõe ääres on ette nähtud puhke- ja virgestusrajatise maa.

Hea asukoht planeeringu koostamise eesmärgiks oleva kaugjahutusjaama rajamiseks seisneb paiknemises Emajõe ääres (Emajõe vee ärakasutamine jahutusprotsessis) ning vahetus läheduses kesklinnale, kus paiknevad kaubanduskeskused, bürood ja hotellid, millistele objektidele on jahutusteenus suunatud. Kuna tänasel päeval ostab AS Tartu Keskkatlamaja valdava osa

edasimüüdavast soojusenergiast kontserni kuuluvalt AS-ilt Anne Soojus, näeb AS Tartu Keskkatlamaja perspektiivis Turu tn 18 asuva katlamaja sulgemist. Alale planeeritakse alles jätta kaugkütte jaotusvõrgu pumbad ja planeeritav kaugjahutusjaam. Katlamaja sulgemine võimaldab ala arendamist ja uushoonestamist, mis lahendatakse tulevikus eraldi planeeringuga.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala piirneb Emajõeaga. Avalikel veekogudel peab olema tagatud inimeste ja loomade vaba juurdepääsetavus veekogule (kalda veekaitsevöönd ja kallasrada 10 m). Kaugjahutusjaamale krundi moodustamisel ja hoonestusala määramisel on arvestatud vaba läbipääsu tagamisega.

Olemasolevast Turu tn 18 maaüksusest eraldatakse krunt nr 1, millele määratakse ehitusõigus. Ülejäänud Turu tn 18 maa-alal (krunt nr 2) säilib olemasolev olukord.

5 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kaugjahutusjaama rajamiseks. Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 *Põhijoonis. Eskiislahendus*.

Tehnilised seadmed (nt päikesepaneelid ja nende konstruktsioon, jahutustorn, kuivjahutid) võivad kõrguse piiranguta ulatuda üle suurima lubatud kõrguse.

Krundile on lubatud rajada erinevaid (tehno)rajatisi, mis toetavad ja on vajalikud kaugjahutusjaama tööks, nt pumpla, torustik jm.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Erinevad (tehno)rajatised võivad paikneda väljaspool hoonestusala.

6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud Emajõe ehituskeeluvööndi ulatusest ja maa-alal kulgevatest soojatorustikest ning nende kaitsevööndite ulatusest.

Kohustuslik ehitusjoon on määratud Turu tn äärde 7 m kaugusele krundi piirist.

Hoonestusala on seotud krundipiiridega. Joonisele kantud suurem hoonestusala võimaldab valida hoonestuse asukohta ja kuju.

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale krundile on juurdepääs lahendatud etapiviisiliselt (vt joonis nr 3). Kuni perspektiivse arenduse kavandamise ja realiseerimisele asumiseni toimub juurdepääs, sh kaugjahutusjaama ehitustegevuse ajal olemasolevast asukohast Turu tn 18 maaüksuse keskel asuva hoone loodeosast. Perspektiivse arenduse ehituse ajal toimub ajutine juurdepääs olemasolevast asukohast krundi nr 1 läänenurgast. Kaugjahutusjaama hilisem teenindamine toimub perspektiivses arengus kavandatud lahenduse/tänavavõrgu kaudu.

Parkimiskohtade vajadus kaugjahutusjaamale puudub. Igapäevaselt käib kaugjahutusjaama juures sõiduauto/väikeauto tavahooldust/ringkäiku tegemas. Arvestuslikult üks kord 10 aasta jooksul on vajalik teha külmaseadmete vahetust. Selleks peab jahutusjaamale juurde pääsema ca 10 m pikkune auto kraanaga. Juurdepääsutee laius peab olema vähemalt 4 m ja kulgema ümber hoone.

8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval krundil puudub väärtuslik (kõrg)haljastus. Tänavapoolsel piiril kasvab ca 2 m kõrgune põetav viirpuu hekk, millest ca 1-2 m laiuselt on vajaduse ilmnemisel lubatud likvideerida (ajutise juurdepääsu tagamine).

Hoonestusest ja teedest vabad pinnad on ette nähtud haljastada muru ja väikevormidega.

Krundi nr 1 kogu ala ei ole ette nähtud aiaga piirata, küll on lubatud piirata hekiga. Osa alast, nt pumplate maa-ala, on lubatud turvalisuse eesmärgil piirata aia vm rajatisega.

9 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel ning realiseerimisel tuleb arvestada ehitisele ja selle osale esitatavate tuleohutusnõuetega¹.

Planeeringuga on kavandatud ühe hoone rajamine, mis asub naaberhoonetest normatiivsel kaugusel. Hoone mahus projekteeritavad rajatised, nende vahekaugused ja ruumid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Lahendatakse edaspidise planeerimise käigus.

¹ Planeeringu koostamisel ajal kehtib Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315

11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

OÜ Hendrikson & Ko on koostanud Turu tn 18 kaugjahutusjaama keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, töö nr 2029/14, mis on lisatud planeeringu dokumentide hulka.

Detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud eelhinnangus toodud soovitude ja meetoditega.

Emajõgi on avalik laevatatav veekogu. Vette paigutatavad kaugjahutusjaama elemendid (veevõtutoru, võrest veevõtukamber ja vee väljalasketoru) tuleb nõuetekohaselt tähistada, et tagada ohutu laevaliiklus.

Linnade ja asulate planeerimisel (sh detailplaneeringute koostamisel) ning ehitusprojektide koostamisel on aluseks keskkonnamüra normid².

Müra kriteeriumitena kasutatakse peamiselt kaht näitajat: päevane (7:00–23:00) ja öine (23:00–7:00) (ekvivalent)tase. Vastavalt eelpool nimetatud määrusele jaotatakse hoonestatud või hoonestamata alad üldplaneeringu alusel:

- I kategooria – looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad;
- II kategooria – laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeadasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates;
- III kategooria – segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);
- IV kategooria – tööstusalad.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävate müratundlike hoonete (korruselamud) puhul on üldjoontes tegemist olemasolevate II ja III kategooria aladega ning perspektiivse III kategooria sega-alaga.

Nii olemasolevas olukorras kui ka käesoleva detailplaneeringu realiseerimise järgselt jääb piirkonnas domineerivaks suure liikluskoormusega Turu tn liikluskorraldus. Võimalikud mürarikkad seadmed (nt kompressorjahuti) paigutatakse kaugjahutusjaama hoone siseruumidesse, projekteeritava hoone konstruktsioonid ja piirded peavad tagama, et välisõhu müratase ei ületa piirkonnas lubatud mürafooni. Kaugjahutusjaama puhul on tegemist kinnise hoonega, mis on sarnaste seadmete puhul linnakeskkonnas reeglina piisav tagamaks normatiivne müraolukord lähimate müratundlike korterelamute juures.

Ajutiselt häirida võivad müra ning mingil määral ka vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus, hoone ekspluatatsiooniperioodil ei teki märkimisväärset müra või vibratsiooni, mis kanduks väljapoole krundi piire.

Planeeritud kaugjahutusjaama rajamisega lõhna emissioone ei kaasne.

² Planeeringu koostamise ajal on kehtiv Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*

Jahutusjaama Emajõe veevõtu seadmete hooldamisega kaasnevate varustushäirete vältimiseks nähakse ette võimalus, kus jahutamisest tekkiv jääksoojus suunatakse soojuspumpade abil soojusvõrku.

Mõju jäätmetekkele ei saa lugeda oluliseks. Mõningane jäätmeteke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed tuleb käidelda nõuetekohaselt.

Mõjude leevendamiseks tuleb:

- planeerida tõhus tagasilastava vee hajutamise lahendus, et vältida lokaalset soojareostust;
- mõjude vähendamiseks vee-elustikule tuleb võimalusel viia nii jahutusveevõtutoru kui ka vee tagasilaskmise toru ots kaldast eemale kiirema voolu suunas. Veevõtu puhul vähendaks see oluliselt riski, et kalamaimud võiksid sattuda jahutusvee süsteemi;
- veevõtutoru ots tõsta jõesängi põhjast kõrgemale, et minimeerida veekogu põhjakihtides elutsevate kalade sattumist jahutusvee süsteemi;
- näha ette ka võrest veevõtukambri rajamine;
- kalade eemale hoidmiseks veevõtutoru ees kasutada täiendavalt elektrilist peletajat.

Ehitusest tulenevat müra on võimalik vähendada järgmiste meetmetega:

- nii ehitusplatsil kui ka lähiümbruses rakendada ettevaatusabinõusid, mis piiravad müra teket eelkõige elamute (lähimad elamud jäävad planeeringualast ca 70-100 m kaugusele lääne- ja loodeosasse üle Turu tänava) ja teiste müratundlike alade läheduses;
- ehitustegevusega kaasneva müra minimeerimiseks kasutada parimat võimalikku tehnoloogiat;
- kõik masinad ja mehhaanilised seadmed hoida kogu tööperioodi jooksul heas korras ning vajadusel varustada seadmed summutiga;
- masinad, mida ei kasutata pidevalt, tuleb vahepeal välja lülitada või vaiksema töörežiimi peale lülitada;
- jooksvalt tuleb rakendada masinate ja seadmete töötamisega kaasneva vibratsiooni vähendamise meetmeid ja mitte lubada raskete koormate kukutamist purustamise eesmärgil;
- kõik mürarikkad seadmed, mida on vaja kasutada väljaspool ajavahemikku 07:00–23:00, tuleb varustada akustiliste sulguritega.

Kaugjahutusjaama rajamisel tuleb taotleda vee erikasutusluba³, kuna:

- pinnaveekogust kasutatakse vett enam kui 30 m³/ööpäevas;
- vee kasutamisel muudetakse vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi.

Eelhinnangu kohaselt on kaugjahutusjaama planeeritav ööpäevane arvestuslik veetarve 3 901 kuni 22 759 m³/ööpäevas.

Kuna tegevus näeb ette kaevamist ja ehitustegevust Emajõe kalda veekaitsevööndis ja Emajões, tuleb arendajal taotleda Keskkonnaametist ka

³ Planeeringu koostamise ajal kehtiva *veeseadus* § 8 alusel

ajutine vee erikasutusluba⁴. Oluline on jälgida, et kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke ning tagada lokaalselt reostunud pinnase käitlemine seadusega sätestatud korra alusel.

Ehitusprotsessi käigus on oluline rangelt jälgida, et ehituspraht ega kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke. Alal avastatavad pinnase jääkreostuse kolded tuleb likvideerida, reostunud pinnas alalt eemaldada ja nõuetekohaselt käidelda.

Kaugjahutusjaama rajamisel ja kasutamisel peab rangelt kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest, arvestama väljatoodud meetmetega ning tagama looduskeskkonna säilimise. Avariiolukordade vältimiseks tuleb kaugjahutussüsteemi tehnilist korrasolekut pidevalt seirata.

12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kaugjahutusjaama puhul on tegemist hoonega, mille sees paiknevad seadmed ja rajatised, sh 10 kV jaotuspunkt.

Olulisemad arhitektuurinõuded:

- Lubatud korruselisus: üks maapealne korrus;
- Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed: erihooned (12740), magistraalveetorustikud (22120), alajaam/jaotusseade (22246). Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbed, kui need sobivad planeeritud tegevusega;
- Katusekalded: 0-10 kraadi;
- Katuseharja kulgemise suund: kaldega katuse puhul risti Turu tänavaga;
- Katuse tüüp: vaba;
- Katusekatte materjal: vaba;
- Välisviimistluse materjalid: kvaliteetsed esinduslikud materjalid (puit, kivi, krohv, tellis, metall (ka kombineeritult)). Mitte kasutada matkivaid materjale ja profiilplekki;
- Kohustuslik ehitusjoon: Turu tn ääres 7 m kaugusel krundi piirist;
- Hoone arhitektuurne ja konstruktiivne lahendus peab võimaldama ka katusepindade optimaalseimat ärakasutamist nt päikeseenergia tootmiseks;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et hoonealune maapinna kõrgus peab olema vähemalt 34 m/abs.

Hoone arhitektuur peab olema planeeritavasse linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat perspektiivset Kesklinna üldplaneeringuga kavandatavat keskkonda arvestav. Soovitav on kavandada välisviimistlus, mida saab lihtsate võtetega muuta/kohandada saavutamaks ühtse terviku perspektiivse hoonestusega.

Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega.

⁴ Planeeringu koostamise ajal kehtiva *veeseadus* § 9 alusel

13 Servituutide vajaduse määramine

Vajalik on seada servituut krundile nr 2 torustiku rajamiseks ja juurdepääsuks.

Tasuta ja tähtjatu kergliiklustee servituudiala on ette nähtud Emajõe äärsele alale Tartu linna kasuks. Servituudi kandmine kinnistusraamatusse on planeeringu kehtestamise eeldus. Nimetatud servituudiala on nähtav graafiliselt joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused*.

14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Vastavalt eelpool nimetatud standardile on soovitatav krundi omanikul hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- kasutada videovalvet;
- näha ette sissepääsude valgustus;
- piirata juurdepääse nt haljastusega selleks mitte ette nähtud kohtadesse, st eristada selgelt juurdepääsud töötajatele ja vabaks liikumiseks jäävad alad kodanikele. Vajadusel kasutada infosilte ja viitasid;
- kasutada atraktiivseid materjale ja värve;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

15 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberalade kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ning konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Enne ehitusloa väljastamist tuleb alal välja selgitada võimalik pinnase reostuse olemus ja ulatus ning selle ilmnemisel reostus likvideerida ptk-s 11 toodu kohaselt.

Detailplaneeringu kehtestamisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ning sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Kaugjahutusjaama projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Veeteede Ameti ja Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooniga.

B - KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

2 Koostöö planeeringu koostamisel

C - JOONISED

- | | |
|---|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 1 000 |
| 3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 4. Põhijoonis. Eskiislahendus | M 1 : 500 |
| 5. Maakasutus ja kitsendused | M 1 : 1 000 |

1. Situatsiooniskeem M 1:50 000

2. Olemasolev olukord M 1:1000

3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5000

4. Põhijoonis. Eskiislahendus M 1 : 500

5. Maakasutus ja kitsendused M 1 : 1 000