



aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-03/18

TEGURI TN 47a JA TEGURI TN 51 KRUNTIDE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Objekti asukoht: Tartu linn, Karlova linnaosa

*Huvitatud isik: osaühing Dorpat Invest
Mati Laurson*

*Planeeringu koostaja: Triin Nurmsalu
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara*

SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta	4
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus	6
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
8. Ehitistevahelised kujad	9
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
<i>9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus</i>	<i>9</i>
<i>9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine</i>	<i>10</i>
<i>9.3. Elektrivarustus.....</i>	<i>11</i>
<i>9.4. Välisvalgustus.....</i>	<i>11</i>
<i>9.5. Sidevarustus.....</i>	<i>11</i>
<i>9.6. Soojavarustus</i>	<i>12</i>
<i>9.7. Gaasivarustus.....</i>	<i>12</i>
10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	12
11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	13
12. Servituutide vajaduse määramine.	13
13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE ..	15

III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID 15

- 1. Situatsiooniskeem 1:5000**
- 2. Olemasolev olukord 1:500**
- 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:1250**
- 4. Põhijoonis 1:500**
- 5. Tehnovõrkude joonis 1:500**
- 6. Illustreeriv 3D**

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta

Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneering algatati 18.12.2018 Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 1441 „Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi määrata planeeritavale krundile ehitusõigus ärihoonete kavandamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Kobras AS poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 2019-016, välja antud 14.02.2019 (kõrgused EH2000 süsteemis);
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14. september 2017.a. otsusega nr 494);
- Ühinenud Arhitektid OÜ poolt koostatud eskiisprojekt. Tartu linnas, Sadamaraudtee koridori projekteerimine põhitänavaks. Töö nr E-01-2016.

Andmed planeeritavate kruntide kohta (kinnistusregistri andmed):

	Aadress	Pindala m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Teguri tn 51	4185	3574203	79508:071:0020	Tootismaa 80% Ärimaa 20%
2	Teguri tn 47a	935	3573903	79508:071:0017	Transpordimaa 100%

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega ligikaudu 8000 m² asub Tartu linnas Karlova linnaosas, piirnedes põhjast Teguri tänavaga ja idapoolt likvideerimisele kuuluva sadamaraudteega, mille asemele on projekteeritud uus tänav. Juurdepääs alale on Teguri tänavalt Teguri tn 47a krundi kaudu.

Teguri tn 51 kinnistul paikneb ajutine viihall ehitisealuse pinnaga 600 m². Lisaks paiknevad kinnistul ulatuslikud asfalt- ja killustikukattega platsid ning üks ca 60 m² aluspinnaga vundament. Kõrghaljastusest leidub üksikuid isetekkelisi puid kinnistu põhjapiiri ääres. Ala on tasase reljeefiga.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal ja selle vahetus läheduses vee- ja kanalisatsioonitorud, sademeveekanaliseerimine, side- ja elektri kaablid ning gaasitrass. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Naabruses asuvad äri- ja tootmishooned ning üksikelamu.

Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 2 km kaugusel, piirnedes põhja poolt keskmisest väiksema intensiivsusega liiklusega Teguri tänavaga. Teisele poole tänavat jääb massiivne valumehhaanika tööstushoonete (tootmis- büroo- ja laohooned) kompleks ehitisealuse pinnaga 9709 m² ja absoluutkõrgusega kuni 53,78 m. Planeeringualast lõunapoole jääb 1567,9 m² ehitisealuse pindalaga büroo- ja laohoone, absoluutkõrgusega kuni 48,75 meetrit. Planeeringualast läänepool jäävad alajaama krunt ja elamumaa sihtotstarbega Teguri tn 49 kinnistu pindalaga 323 m², millel paikneb üksikelamu ning ärimaa sihtotstarbega Teguri tn 47 kinnistu, millel paikneb liigendatud mahtudega kontori- ja laohoone ehitisealuse pindalaga 1861,4 m² ja absoluutkõrgusega kuni 49,1 meetrit.

Läänepoolt piirneb planeeringuala likvideerimisele kuuluva sadamaraudtee koridoriga, mille asemele on projekteeritud uus tänav. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud vastava eskiisprojektiga "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" (Ühinenud Arhitektid OÜ, 2016). Eskiisprojekti kohaselt on sadamaraudteega piirnevale alale kavandatud sõidukitega juurdepääsud uuest tänavakoridorist. Lisaks on liikluskorralduslikest muudatustest tulenevalt ette nähtud Teguri tänavamaa laiendamine piirnevate kruntide arvelt.

Planeeringualale on tagatud hea juurdepääsetavus jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga ja autoga, lähim ühistranspordi peatus on planeeringualast läänepool ca 135 meetri kaugusel. Juurdepääs planeeringualale autoga toimub Teguri tänavalt.

Piirkonna hoonestuse välisviimistluses domineerivad metall, krohv ja kivi. Lähimate hoonete korruselisus on 1-3 ja katuse tüübina domineerib lamekatuse.

Planeeritava hoonestuse suurima lubatud kõrguse määramisel on arvestatud Turu tn poolt vaadates planeeringuala naaberhoonete kõrgustega, milleks on Teguri tn 32 hoonel kuni 53,78 m ja Teguri tn 47b hoonel kuni 48,75 m. Planeeritava hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on

määratud 52,00 meetrit, mis tagab visuaalselt sujuva ülemineku kõrgemalt naaberhoonelt madalamale naaberhoonele.

Krundi täisehituse protsendi määramisel on arvestatud ümbritsevate kruntide täisehitust, milleks on Teguri tn 47 krundil 39,3 %, Teguri tn 32 krundil 54,6 % ja Teguri tn 47b krundil 37 %. Planeeritava krundi täisehituseks on kavandatud 29,2 %, mille määramisel on arvestatud, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 20. septembri 2001. a otsusega nr 41 kehtestatud Teguri 47 krundi ja lähiala detailplaneering, millega on määratud Teguri tn 51 krundile ehitusõigus 1329 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kolmekorruselise äri- ja tootmishoonestuse rajamiseks. Teguri tn 47a krunt on määratud transpordimaaks, mille kaudu on ette nähtud juurdepääs kruntidele Teguri tn 51, Teguri tn 47, Teguri tn 47b ja Teguri tn 49a. Hoonestusala määramisel on arvestatud raudteest tuleneva 30 m laiuse kaitsetsooniga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kasutamise juhtotstarve kaubandus- ja teenindustevõtte maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Üldplaneeringu järgi on Taga-Karlova asumis, kus asuvad Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 krundid, eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna tegevuse jätkamiseks, kus oleks erinevaid tootmis-, logistika- või äriettevõtteid. Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

Planeerimise lahendus

4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga on ette nähtud liita Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 krundid. Osa Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntidest (Teguri tn äärne ala) on ette nähtud eraldada ja moodustada krunt Positsioon 2, mis on ette nähtud Teguri tänava laiendamiseks. Krunt Positsioon 1 moodustub Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntidest, millest on eraldatud 328 m² suurune ala tänavamaa laiendamiseks. Krundi piirid võivad projekteerimisel täpsustuda.

Krundile Positsioon 1 on kavandatud kuni kaks hoonet.

Hoonete lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":

- Büroohoone (12201);
- Kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- Tööstus- ja laohooned (12500).

Müra tekitavate kasutusotstarvete kavandamine on keelatud.

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Kavandatu mahuline illustratsioon on esitatud joonisel 6.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ja kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala on paigutatud krundi piirist 4-5,2 meetri kaugusele, lõunapoolsest piirist 8 meetri kaugusele ja läänepoolsest piirist 12 meetri kaugusele. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka hoone võimalik paiknemine hoonestusalas maksimaalse täisehituse ulatuses.

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale sõidukiga on lahendatud kahest kohast. Üheks juurdepääsuks on olemasolev juurdepääs Teguri tänavalt. Teine juurdepääs on projekteeritud eskiisprojektiga "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" (Ühinenud Arhitektid OÜ, 2016). Eskiisprojekti kohaselt on sadamaraudteega piirnevale alale kavandatud sõidukitega juurdepääs uuest tänavakoridorist. Sama eskiisprojektiga on kavandatud ka Teguri tänava laiendamine Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide arvelt. Planeeringuga on kavandatud krunt Positsioon 2 suurusega 328 m², mis on ette nähtud liita Teguri tänava maa-alaga. Planeeringu põhijoonisele on kantud nimetatud eskiisprojektiga projekteeritud tänav koos sõidusuundadega. Krundile Positsioon 1 kavandatud sõiduteele on ette nähtud seada servituut Teguri tn 47 ja Teguri tn 47b kasuks, võimaldamaks ka nimetatud kruntidele juurdepääsu projekteeritud uuel tänavalt. Samuti on ette nähtud säilitada nimetatud kruntidele juurdepääs

krundil Positsioon 1 paiknevalt olemasolevalt teelt, milleks on samuti ette nähtud seada servituut.

Jalakäijate juurdepääs planeeritavale krundile Positsioon 1 planeeritud hooneni on kavandatud nii Teguri tänavalt kui uuelts projekteeritud tänavalt olemasoleva ja planeeritud jalgte kaudu.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Krundile on kavandatud 45 parkimiskohta sõiduautodele ja 30 parkimiskohta jalgratastele. Täpne parkimiskohtade arv ja paigutus krundil selgub hoonete projekteerimise käigus, kui on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade näitlik arvutus suurima võimaliku ehitismahu korral vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", korruselamute ala normi alusel on toodud järgnevas tabelis:

Ehitise kasutamise otstarve	Planeeritud brutopind	Parkimismnormatiiv	Normatiivsete kohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrattad (normatiiv /planeeritud)
Asutused	1680 m ²	1 parkimiskoht 60 m ² brutopinna kohta	1680/60=28	28	1680/100=16,8 / 17
Tööstusettevõtte ja ladu	2520 m ²	1 parkimiskoht 150 m ² brutopinna kohta	2520/150=16,8	17	2520/200=12,6 / 13

Parkimiskohtade mõõdud vastavad standardile – sõidukoha laius on 2,7 m ja pikkus 5 m.

Planeeritud liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundist. Krundi haljastatud ala on kavandatud krundi perimeetrile. Planeeringuga on ette nähtud istutada krundile kõrghaljastust krundi Positsioon 1 põhja- ja idapoolse piiri äärde. Haljastuse täpne asukoht selgub projekteerimisel.

Krundil kokkukogutav lumi tuleb ladustada krundisisesele haljasaladele. Vajadusel tuleb kasutada lume sulatamise seadet või transportida lumi ettenähtud lume ladustamise kohta.

Tööstus- ja laohoone puhul on krundi piiridele lubatud rajada piirdeid. Büroohoone puhul on eelistatud piirete mitterajamine. Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on uuel hoonel TP2, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeritava hoonestusala kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest on rohkem kui minimaalselt nõutav 8 meetrit. Juhul, kui planeeritud hoonestusala siseselt projekteeritakse hoonetevahelise kuja laiuseks alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevõrk 26.09.2019 tehnilistele tingimustele nr INF/669 on planeeritav hoone ette nähtud veega varustada Teguri tänava veetorustikust De 110. Kogu kinnistu on ette nähtud veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Planeeritud torustiku ja liitumispunkti asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel. Krundile Pos 1 projekteeritud veetorustikule on ette nähtud seada servituut AS Tartu Veevõrk kasuks.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast tuletõrje hüdrandist, mis asub Teguri 47a kinnistu ees, planeeritava krundi Pos 1 piirist 13 meetri kaugusel ning mille teenindusraadius katab Teguri tn 51 kinnistu täies ulatuses.

9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava hoone reovesi on vastavalt AS Tartu Veevärk 26.09.2019 tehnilistele tingimustele nr INF/669 ette nähtud juhtida Teguri tn kanalisatsioonitorustikku De 400. Nimetatud tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik planeeritavale kinnistule. Teguri tn 51 kinnistul paiknev olemasolev kanalisatsioonitorustik on ette nähtud likvideerida.

Planeeritava krundi sademe- ja drenaaživee eesvooluks on kavandatud Teguri tn sademeveetorustik De 688. Planeeritud parklasse on kavandatud restkaevud ja kinnistuisene sademeveetorustik, mille kaudu sademevesi juhitakse olemasolevasse kinnistul paiknevasse sademeveetorustikku ja selle kaudu nimetatud tänavatorustikku. Parklate sademevee puhastamiseks on kinnistule kavandatud I-klassi õlipüüdur.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis on ette nähtud planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademevee eelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Planeeritud torustike asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel. Olemasolevatele ja projekteeritud sademevee- ja olmekanaliseerimistorustikele krundil Pos 1 on ette nähtud seada servituut AS Tartu Veevärk kasuks.

9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 22.08.2019 tehnilistele tingimustele nr 331559 on planeeritava hoone elektrivarustuse toiteks ette nähtud paigaldada Teguri tn 51 kinnistule loodepoolsesse otsa haljasalale kinnistupiiri äärde liitumiskilp. Liitumiskilbi elektritoide on ette nähtud Teguri tn 49a kinnistul asuvast Turu 403 (Ülejõe) alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Planeeritud maakaabli täpne paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Planeeringu tehnovõrkude joonisele on märgitud elektrikaablite kaitsevööndid ja servituudi vajadused.

Planeeritaval alal paiknevad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilbid ning 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid. Olemasolevad krundi Pos 2 Teguri tn poolse piiri ääres paiknevad 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilbid koos selleni suunduvate 0,4 kV maakaabelliinidega on kavandatud ümber tõsta Teguri tn 51 kinnistu loodepoolsesse otsa haljasalale. Selleks on ette nähtud koostada eraldi elektriprojekt ja sõlmida Elektrilevi OÜ-ga projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Lisaks on võimalik soovi korral kasutada ka päikeseenergiat kasutavaid energiaallikaid.

9.4. Välisvalgustus

Teguri tänaval ja Teguri tn 47a kinnistul on olemas piisav tänavavalgustus, mida antud planeeringuga ei ole kavas muuta. Krundisisene välisvalgustus on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

9.5. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS 26.08.2019 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 32545765 on planeeritava hoone sidevarustuse võimaldamiseks kavandatud paigaldada alates sidekaevust 146 (Teguri tänaval Teguri tn 32 hoone edelapoolse otsa lähedal) 12-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel planeeritavasse hoonesse. Planeeritavate kaablite mahud ja täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Telia Eesti AS-ga.

9.6. Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustuseks ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 04.09.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 153/19 on planeeritava krundi ühenduskoht soojusvõrguga Teguri 47a kinnistul olevalt soojustorustikult. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult on ette nähtud sulgarmatuur. Planeeritud soojustorustiku täpne paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepaigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused.

9.7. Gaasivarustus

Vastavalt Gaasivõrk AS poolt 22.08.2019 väljastatud tehnilistele lähteandmetele nr PJ-832/19 on planeeritava hoone maagaasiga varustamine võimalik Teguri tänaval olemasolevast B-kategooria St Ø 426 x 8,0 maagaasi jaotustorustikust. Liitumispunkt on planeeritud krundi Pos 1 piirile Teguri tänava ääres. Maagaasi tarbijapaigaldis alates liitumispunktist rajatakse kinnistu omaniku poolt.

10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale krundile on ette nähtud normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Prügikonteinerite asukoht on kavandatud lahendada kas prügimajaga olemasoleva juurdepääsutee ääres krundil või planeeritava hoone sisese prügiruumiga. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevesi peab vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Parkla sadevee puhastamiseks on ette nähtud paigaldada õli-liivapüüdur. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

Tulenevalt planeeringuala piirnemisest raudteega võib alal esineda pinnase reostumist. Kui ehitustööde käigus selgub, et pinnas on reostunud, tuleb teostada reostusuuring määrates pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostuse tuvastamisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 11.08.2010 määruses nr 38 "Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused

pinnases". Reostunud pinnas tuleb eemaldada ja anda utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ning jäätmekäitlulitsentsi omavale ettevõttele.

11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada kivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli jt kvaliteetseid esinduslikke materjale ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja kestavad. Katusekattematerjalina kasutada plekk-, kivi- või rullmaterjali. Hoonete katusekalle on kavandatud 0-20 kraadi.

Kohustuslik ehitusjoon on määratud 4-5,2 meetri kaugusele Teguri tänava poolsest krundipiirist.

Piirete rajamine krundi piiridele on lubatud tööstus- ja laohoone puhul. Büroohoone puhul on soovitatav piiret mitte rajada.

12. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Pos 1	Teguri tn 47, Teguri tn 47b	Juurdepääsuservituut
Pos 1	AS Tartu Veevärk	Vee- ja sademeveekanaliseerimis- ja veevarustuse isiklik kasutusõigus
Pos 1	Elektrilevi OÜ	Elektrikaablite isiklik kasutusõigus
Pos 1	Telia Eesti AS	Sidekaabli isiklik kasutusõigus
Pos 1	AS Tartu Keskkatlamaja	Soojustorustiku isiklik kasutusõigus

Juurdepääsuservituudi paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4) ja tehnovõrkude servituudid tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse,

välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) rajamiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga on vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja eskiisprojektile "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" kavandatud Teguri tänava laiendamine Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 krundi arvelt, mistõttu seatakse planeeringuga selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1.1. Planeeringuga nähakse ette tänavamaa laiendamiseks vajalikust maast eraldi tee- ja tänavamaa (planeeringus Pos 2) sihtotstarbega kinnisasja moodustamine

1.2. Planeeringuga sätestatakse, et planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on planeeringujärgsete kruntide moodustamine.

1.3. Tänavakoridori laiendamiseks vajaliku kinnisasja annab kinnistu omanik tasuta linnale pärast Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamist järgmiste eelduste täitumisel:

1.3.1. Planeeringukohase tee- ja tänavamaa (Pos 2 ligikaudu 328 m²) möödistamine on läbi viidud, katastriüksus maakatastris registreeritud ja eraldi katastriüksusena kinnistusraamatusse kantud;

1.3.2. Teguri tn laienduse ehitustööd on jõudnud etappi mille käigus rajatakse Teguri tn laiendus.

1.3.3. Teguri tänava laienduse väljaehitaja on Tartu linn. Tartu linn teavitab tänava ehitamise soovist vähemalt kolmkümmend (30) päeva ette.

Planeeringu kehtestamise eelduseks on kinnistusraamatusse seatud ligikaudu 328 m² suuruse maatüki omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge Tartu linna kasuks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Elektri jaotus- ja liitumiskilpide ning kaablite ümbertõstmise vajadus tekib tänava laiendamisel ning ümbertõstmise kulud jäävad tänava laiendaja ehk omavalitsuse kanda.

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

II KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</i>	<i>Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse täielik ärakiri</i>	<i>Kooskõlastuse originaali asukoht</i>
1	Telia Eesti AS	Aleks Kask, nr 33063738, 25.11.2019		Digifail
2	AS Tartu Keskkatlamaja	Ülar Roose, nr 1119-4C20-9A44, 27.11.2019	Üle vaadatud.	Digifail
3	Elektrilevi OÜ	Yulia Dun, nr 8166795500, 27.11.2019	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tehnilised tingimused 331559	Digifail
4	AS Tartu Veevõrk	Peeter Pindma, nr 925, 28.11.2019	AS-i Tartu Veevõrk poolt üle vaadatud.	Tehnovõrkude joonis
5	Päästeamet	Margo Lempu, nr K-ML/29, 17.04.2020	Kooskõlastatud	Digifail
6				
7				
8				
9				
10				

III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID