

*Kaust sisaldab muinsuskaitse eritingimusi.  
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008.*

*Asukoht (L-Est'97) X 6420526*

*Y 621703*

**KABELI TN 1 KRUNDI DETAILPLANEERING**  
**SELETUSKIRI JA JOONISED**

*Objekti aadress: TARTU MAAKOND, TARTU LINN,  
KABELI TN 1 (79501:002:0411)*

*Huvitatud isik: HR. HEIKI ANNI*

*Töö täitja: KOBRAS AS*

*Juhataja: URMAS URI*

*Projektijuht: TEELE NIGOLA  
(VS 606/2012)*

*Vastutav täitja: PRIIT PAALO*

*Kontrollija: REET LEHTLA*



## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Kabeli tn 1 krundi detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Kabeli tn 1 (79501:002:0411)
TÖÖ EESMÄRK:	Määrata krundile ehitusõigus kolme maapealse korrusega (pluss maa-alune parkimiskorrus) ärihoone kavandamiseks.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>Hr. Heiki Anni</b> <a href="mailto:anni.heiki@gmail.com">anni.heiki@gmail.com</a>
KOHALIK OMAVALITSUS:	<b>Tartu Linnavalitsus</b> Raekoja plats 1a, 50089, Tartu
KONTAKTISIK:	<b>Ingrid Voolaid</b> - planeerija Tel 736 1181 <a href="mailto:Ingrid.Voolaid@raad.tartu.ee">Ingrid.Voolaid@raad.tartu.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht / planeeringu koostaja:	<b>Teele Nigola</b> - projektijuht Tel 730 0310, 518 7602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostaja:	<b>Priit Paalo</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 <a href="mailto:priit@kobras.ee">priit@kobras.ee</a>
Assistent:	<b>Silvia Türkson</b> - planeerija assistent
Konsultandid:	<b>Urmus Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Noeela Kulm</b> - keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> - projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	<b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri;  
Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.  
Hüdrogeoloogilised uuringud.  
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>6</b>
2.1. ÜLDINFO .....	6
2.2. LINNAEHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	7
2.3. PIIRKONNA AJALOO LINE ÜLEVAADE .....	8
<b>3. PLANEERIMISE TTEPANEK.....</b>	<b>9</b>
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	9
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	9
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE .....	10
3.4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	10
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	11
3.6. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	11
3.7.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON .....	11
3.7.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	12
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	12
3.7.4. SOOJAVARUSTUS .....	13
3.7.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK .....	13
3.7. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED .....	13
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	16
3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	17
3.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	17
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	17
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>19</b>
<b>5. JOONISED.....</b>	<b>20</b>
5.1. ASENDISKEEM.....	
5.2. FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD.....	
5.4. PÕHIJONIS .....	
5.5. TEHNOVÕRGUD .....	

## 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 09.04.2019 korraldus nr 384 " Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus Kabeli tn 1 kinnistule, mis võimaldaks rajada Võru tänava kui tulevase äritänava äärde piirkonda rikastav ärihoone. Hoone esimene korrus on ette nähtud avalikkusele suunatud kaubandus- ja teenindusvõimaluste pakkumiseks. Kõrgematel korrustel paiknevad bürood.

Planeeringuga lahendatakse Kabeli 1 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukohad ning vajadusel määratakse kitsendusi maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide seadmiseks.

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavalitsuse 09.04.2019 korraldus nr 384 „Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
- Tartu Linnavolikogu 14. september 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2030+“;
- Liikluslahendus OÜ, 2017. „Ettepanekud Sadamaraudtee koridori eskiisprojekti I etapi rakendamiseks“;
- Liikluslahendus OÜ, 2020. Töö nr 200601. “Võru tn ja Kabeli tn ristmiku liikluskorraldus”.

### 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geomeister OÜ poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 18-G-817, mõõdistatud juulis 2018. Koordinaadid L-Est 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehele andmetele.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas aadressil Kabeli tn 1 (kü tunnus: 79501:002:0411). Planeeringuala pindala on ligikaudu 1 400 m<sup>2</sup> hõlmates ka krundi ees paiknevat Kabeli tänava osa. Kabeli tn 1 krundi suurus on 1 103 m<sup>2</sup> ja tegemist on 100% elamumaaga. Planeeringuala paiknemine on toodud joonisel 1.

Reljeef planeeringualal on suhteliselt tasane, kõrgused jäävad vahemikku 57.31-57.82. Ainult külgnev Võru tänav asub ca 2 m madalamal ning sellest tulenevalt asub planeeringuala ida servas ka maapinna astang. Ala on kaetud põhiliselt muruga. Planeeringuala läänekülg on piiritletud heki ja traataiaga. Alal asub kolm viljapuud ning põhjaosas ka mõned põõsad. Olemasolevatest hoonetest paikneb planeeringualal vaid üks väike garaažihoone ning vana saunahoone (foto 1). Planeeringualast põhjas ja kirdes paikneb sadamaraudtee koridor, mis asetseb planeeringualaga võrreldes madalamal tasapinnal.



**Foto 1.** Alal asuvad garaažihoone ning vana saunahoone. Autori foto.

Planeeringualal ei paikne looduskaitselisi liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi. Alale ulatub Pauluse kalmistu ja seal asuv II maailmasõjas hukkunute ühishaua mälestusmärgi kaitsevöönd (50m).

Kabeli tn 1 krundil ei paikne ühtegi kommunikatsioon. Krundist lõunas asuval Kabeli tänava tee all on olemas sidekanalisatsioon, sidekaabel, madalpingekaabel, soojatross, valguskaabel, veetross ja kanalisatsioonitross.

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on planeeringuala juhtotstarbeks Kabeli tn 1 maaüksusel kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, kus juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala.

Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

## 2.2. Linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala asub Tartu linna keskmest (Raekoja plats) linnulennult ca 2,2 km kaugusel lõunas Võru ja Kabeli tänava ristmiku kõrval Ropka linnaosas.

Planeeringualast lõuna pool asub teisel pool Kabeli tänavat Pauluse kalmistu, idas on Võru tänav. Põhja ja kirdes asub olemasolev sadamaraudtee, kuhu üldplaneering näeb tulevikus ette tänavakoridori. Väljakujunenud ehitusjoont Kabeli tänaval Võru tänaval lähipiirkonnas ei ole. Planeeritava ala lähistel, piki Võru tänavat kulgevad jalgrattateed ning ca 100-200 m kaugusel asuvad bussipeatused. Teisele poole Võru ja Kabeli tänava ristmiku on üldplaneeringuga kavandatud parkimisehitise maa-ala.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Võru tänava puhul tegemist äritänavaga (äritänavate maa-ala on ala, kus aktiivse linnalise keskkonna toimimise eesmärgil on tänavaga piirnevatel kruntidel lubatav elamu-, kaubandus-, teenindusasutuste, büroo, ühiskondlike hoonete ja vaba aja veetmise asutuste otstarbega hooned).

Planeeringuala vahetus lähiümbruses Kabeli ja Võru tänaval on eluhooned ehitatud valdavalt 1-2,5 korruselistena. Võru tänaval asub ka kõrgemaid ärihooneid ja kortermaju. Samuti asuvad läheduses Ropka tänaval 5- ja 9-kordsed korterelamud. Ärihoonetest on kõrgeimad Aardla ja Võru tänava ristile kerkiv Olerexi hoone (4 korrust), Võru tn 79 (12,4 m / 3 korrust) ja Võru 55F (12 m / 3 korrust). Lisaks sellele on Võru tänava hoonete omapäraks kõrge katuse hari. Majade kõrguseks on enamasti ca 7-10 meetrit.

Võru tänavat tervikuna analüüsid on võimalik tuvastada, et tänavate ristumiskohtades on valdavalt muu tänavajoonega võrreldes kõrgemad hoonemahud:

- Filosoofi ja Võru tn ristumisel kolmekordne kortermaja;
- Kastani ja Võru tn ristumisel kolmekordne kortermaja;
- Väike-Kaare ja Võru tn ristumisel kolmekordne äri- ja kortermaja;
- Võru tn ja Aardla ristumisel nelja- ja kolmekordne ärihoone.

Senist hoonemahtude iseloomu, ala paiknemist Kabeli ja Võru tänava ristumiskohas ning äritänavakontseptsiooni arvesse võttes on kohane Kabeli 1 krundile teiste Võru tänava keskmisest kõrgemate hoonemahtudega sarnase mahu kavandamine (12 m/ 3 korrust).

Planeeritava hoone kõrgus ei ületa Pauluse surnuaia kõrghaljastuse kõrgust ning ei jää seetõttu alal ebaloomulikult domineerima.

Planeeringu piirinaabriteks on järgmised krundid:

Lõunas:

- Kabeli tänav T1 (katastriüksuse tunnus 79510:001:0011, 100% transpordimaa);
- Kabeli tänav T3 (katastriüksuse tunnus 79501:002:0410, 100% transpordimaa).

Läänes:

- Kabeli tn 3 (katastriüksuse tunnus 79510:001:0002, 100% elamumaa).

Idas:

- Võru tänav T71 (katastriüksuse tunnus 79510:003:0028, 100% transpordimaa).

Põhjas:

- Võru tänav T73 (katastriüksuse tunnus 79501:002:0412, 100 transpordimaa).

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on Võru tn põhimagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Kabeli tn on kohalik jaotustänav.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

### 2.3. Piirkonna ajalooline ülevaade

Planeeringuala kõrval paikneva Pauluse kalmistu (reg nr 4374) näol on tegemist iseloomuliku näitega 20. sajandi algul rajatud regulaarse planeeringuga ja rohke kõrghaljastusega kalmistust, kus on säilinud algupäraste kalmisturajatistena historitsistlikus stiilis ehitatud värav ja kabel. Jälgitavate piiridega, järjepidevalt hooldatud kalmistu sisaldab paljude kultuuritegelaste haudu ning peegeldab hauakujunduse erinevaid etappe ja kohalikku kalmistukultuuri, andes ülevaate nii metalli- kui kivitöö meistrite töödest hauatähiste valmistamisel.

Alates 20. sajandi algusest pärinevad hauad ja hauatähised omavad kultuuriajaloolist, kunstilist ja miljöölist väärtust. Külgedelt metalliiga piiratud, regulaarse teestikuga ning kõrghaljastusega kalmistu. Võru tänava poolisel küljel asub historitsistlikus stiilis rajatud peavärav. Pauluse koguduse poolt rajatud kalmistu on Tartu kalmistutest üks nooremaid. Kalmistul on mitmete kultuurilooliselt Eestile oluliste isikute hauad.

Kalmistu on piiratud Võru, Kabeli ja raudtee poolsest küljest sepistatud metalliiga. Võru tänava poolses küljes paikneb kivist peavärav. Kolmeosaline juugendlik väravaehitis on ehitatud tellistest, lubikrohviga üle krohvitud ja valgeks lubjatud.

Pauluse kalmistul paiknevad järgmised ajaloomälestised:

1. Terrorismiohvrite ühishaud (reg nr 4348)
2. II maailmasõjas hukkunute ühishaud (reg nr 4349)



3. Terrorismiohvrite ühishaud (reg nr 4350)

4. Oskar Lutsu (1887-1953) haud (reg nr 4351)

Kalmistu põhjanurgas asub monument Vabadussõjas langenutele, mille kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Nõukogude perioodil eemaldatud skulptuurigrupi asemele pandi 1998.a. M. Karmini ja T. Trummali kavandite alusel valmistatud uus skulptuurigrupp.

### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Krundipiiride muutuseid käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on (vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”): 12131 Restoran, 12132 Kohvik, baar või söökla, 12139 Muu toitlustushoone, 12201 Büroohoone, 12311 Kaubandushoone, 12314 Kiosk, 12317 Oksjoni, turu- või näitusehall, 12319 Muu kaubandushoone, 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone, 12332 Sõidukite teeninduse hoone, 12339 Muu teenindushoone.

Lisaks on lubatud muud üldplaneeringu kohased ehitise kasutamise otstarbed.

#### 3.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala määramisel on lähtutud põhimõttest, et hoone tuleb paigutada krundi piirile nii Kabeli tn, Võru tn kui ka tulevase Sademaraudtee koridori poolsest küljest. Maaüksuse lääne serva ning loodnurka on jäetud puhverala haljastuse tarbeks. Maa-aluse parklakorru kavandamisel on kasutatud kogu hoonestusala ulatus, et tagada normatiivne parkimiskohtade arv. Maapealse hoone osa rajamisel võib asukohta hoonestusala ulatuses valida, arvestades kohustusliku ehitusjoone nõudeid ning suurimat lubatud hoone maapealse osa ehitise alust pinda.

Tänavamaale ei ole lubatud projekteerida treppe ja panduseid. Trepp on lubatud projekteerida Võru tänava ja perspektiivse sademaraudtee tänava poolsele küljele juurdepääsu ühendamiseks kõnniteega, eeldusel, et ei väljuta Võru tänav T73 maaüksuse piiridest. Maa-alune parklakorru on lubatud ehitada kogu hoonestusala ulatuses, et võimaldada normatiivne parkimine.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Planeeritud hoonestusala ja naaberkrundil paikneva hoone vaheline kaugus on väiksem kui 8 m. Sellest tulenevalt tuleb planeeritava hoone rajamisel tagada nõutud tuleohutuskujuga 8 m või kompenseerida tuleohutuskujuga puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Planeeritava hoone tuleohutusklass määratakse projekteerimisel.

### 3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kabeli tn 1 krundi hoonele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Lähipiirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont. Tagamaks hoone funktsioonist lähtuvalt Kabeli tn 1 hoone parem sidusus loodava tänavaruumiga on kohustuslik ehitusjoon kavandatud Kabeli tn, Võru tn ja perspektiivse sadamaraudtee tänava poolsele krundipiirile.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele**

<b>Hoonete välisviimistluse materjalid</b>	Lubatud on: puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, betoon, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid, plastmass ja profiilplekk. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
<b>Hoonete kohustuslik ehitusjoon ja orientatsioon</b>	Kabeli tn 1 krundi hoone kohustuslik ehitusjoon on kavandatud Kabeli tn, Võru tn ja perspektiivse sadamaraudtee tänava poolsele krundipiirile. Kohustuslik ehitusjoon on märgitud põhijoonisel (joonis 4).
<b>Hoone suurim lubatud kõrgus</b>	Hoone suurimast lubatud kõrgusest kõrgemale on lubatud rajada tehnorajatisi (ventilatsioonikamber jms). Suurim lubatud kõrgus on esitatud põhijoonise ehitusõiguse tabelis.
<b>Hoonete katusekalle</b>	Kabeli tn 1 krundi hoonel määratakse katusekalle projektiga.
<b>Piirded</b>	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

### 3.4. Juurdepääs krundile, liiklus- ja parkimiskorraldus

Mootorsõidukite juurdepääs on kavandatud Kabeli tänavalt, kus sisse- ja väljasõidul on lubatud nii parem- kui vasakpööre. Jalakäijate juurdepääs on lahendatud nii Kabeli kui ka Võru tänava poolsest küljest. Planeeritud kõnniteed ja tänava liikluslahendus on esitatud vastavalt projektile „Ettepanekud Sadamaraudtee koridori eskiisprojekti I etapi rakendamiseks“. Võimalik on rajada ka kõnnitee ühendus perspektiivse sadamaraudteekoridori tänavaga planeeringuala põhjaküljest. Rajatav ühendustee võib olla maksimaalse kaldega 10 % või lahendatud kombineeritud trepiga.

Planeeringuga on kavandatud Kabeli tänavale Võru tänava poolsesse otsa täiendava mootorsõidukite ärapöörderaja ning jalakäijate ülekäigukoha rajamine. Planeeritud on planeeringuala äärse kõnnitee kokkuviiimine olemasoleva kõnniteega nii Kabeli kui ka Võru tänaval. Planeeringuala ulatuses rajatakse Kabeli tänaval kergliiklustee uues asukohas.

Parkimine on lahendatud krundisisese maa-aluse ja maapealse parkimisega. Maa-alune parkimine on lahendatud kogu hoonestusala ulatuses, et tagada normatiivne parkimiskohtade arv. Maa peale on kavandatud 10 parkimiskohta, lisaks ka ala jalgrataste parkimiseks. Maa-alusesse parklasse on

planeeritud 23 parkimiskohta. Maa-alusele korrusele rajatavad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt nähtavad.

Parkimisarvutus on esitatud tabelis 2. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.

**Tabel 2. Parkimisarvutus**

väikeelamute ala - kauplused (normatiiv 1/30)	400 m <sup>2</sup> /30= 13 kohta
väikeelamute ala - asutused (normatiiv 1/40)	800 m <sup>2</sup> /40= 20 kohta
<b>KOKKU</b>	<b>33 kohta</b>

Sisepääs maa-alusesse parklasse on lahendatud pandusega. Maapealse parkla ning ümbritsevate tänavate planeeritud ligikaudsed kõrgused on esitatud põhijoonisel vahemikuna ±0.30 m.

### 3.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuga vähemalt 10% Kabeli tn 1 krundi pindalast ette nähtud katta kõrghaljastusega.

Kokku on kavandatud haljasalaks ca 180 m<sup>2</sup> (16% krundi pindalast).

Kabeli tn 1 krundi lääne servas asuvale kolme meetri laiusele kõrghaljastuse ribale on kavandatud püramiidja võraga ja väikese kasvuga puud. Krundi loode nurgas asuvale kolmnurkse kujuga alale on planeeritud suurekasvulised ning laia võraga puud.

Olemasolevad viljapuud ning põõsad Kabeli tn 1 krundil ja kõrghaljastus planeeringuala idaosas teemaal on planeeritud likvideerida.

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb kasutada puuliike. Kõrghaljastust ei tohi asendada põõsastega.

Haljastuslahendus esitatakse koos hoone projektiga ja lahendatakse vastavalt läbiviidud arhitektuurivõistluse võidutööle.

Haljastuslahendus tuleb realiseerida koos hoonega, hiljemalt hoone valmimise ajaks.

### 3.6. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

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

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

#### 3.7.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimiselahendus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 07.06.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/413.

Planeeritava hoone reovee eesvooluks on kavandatud Kabeli tn reoveetorustik De 250. Kanaliseerimiseks kasutatakse tänavatorustikust kinnistu suunas rajatud olemasolevat ühendustorustikku või planeerida sobivas asukohas uus ühendus ning olemasolev ühendustoru likvideerida.

Sademeveekanaliseerimine planeeringualaga külgnevatel tänavatel käesoleval ajal puudub. Kui sademeveekanaliseerimine tulevikus antud alal realiseerub, jätab käesolev detailplaneering võimaluse sellega liituda. Hetkel on sademevesi planeeritud immutada krundisisiselt. Immutussüsteem tuleb rajada krundil asuvale haljasalale või maa-aluse parkla alla. Sademevee lahendusega ei tohi negatiivselt mõjutada naaberkinnistuid. Täpne sademevee lahendus antakse edasisel projekteerimisel. Vee immutamise võimalikkuse osas antud asukohas on konsulteeritud hüdrogeoloog Urmas Uriga, kes kinnitab, et sademevee immutamine Kabeli tn 1 kinnistul on võimalik, tuginedes piirkonna geoloogilisele iseloomule ning Tööstusprojekti 1962. aasta aruandele nr 19969 „Võru tn viadukt, Tartu“ ja Kommunaalprojekti 1986 a. aruandele nr 22520 „Tartu, Võru tn“.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kinnistule projekteerida liivapüüdur ja I klassi õlipüüdur.

Sademevee immutamise täpne lahendus antakse vastava projektiga edasisel projekteerimisel.

### 3.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 07.06.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/413.

Veevarustus on ette nähtud Kabeli tn De 110 veetorustikust. Tänavatorustikust kinnistu suunas rajatud De 32 veeühendustoru katkestada ning olemasolev ühendustoru likvideerida.

Tuletõrje veevarustus peab vastama Siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 ja EVS 812-6:2012+A1+A2. Tagada tuleb arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 20 l/s vähemalt 2 h jooksul.

Tuletõrje veevarustus on kavandatud tagada uue planeeritava hüdrandidega Kabeli ja Võru tänava ristmiku piirkonnas, mis on paigutatud Tartu linna olemasoleva ühisveevärgi toitele. Hüdrandi kaugus planeeritavast hoonest on ca 5 m. Planeeritud hüdrandi paiknemine on toodud joonistel 4 ja 5.

Lähimad olemasolevad tuletõrje hüdrandid asuvad planeeringualast ca 150 m kaugusel nii Kabeli kui ka Võru tänaval. Olemasolevad hüdrantide asukohad on näidatud joonisel 2.

### 3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ 15.05.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 325976.

Elektrivarustus on lahendatud Kabeli tn T1 kinnistul asuvast õhuliini mastist maakaabliga uue liitumiskilbini. Kabeli tn T1 ja Kabeli tn 1 kinnistupiiride vahetus lähedusse paigaldada uus 0,4 Kv liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel on toodud perspektiivne maakaabli trajektoor planeeringualal ja selle vahetus läheduses. Maakaabli asukoht ja liini pikkus täpsustatakse edasise projektiga.

Planeeringuga on kavandatud kahe olmeasoleva tänavavalgustusposti ümbertõstmise ning nende omavaheline ühendamine õhuliini asemel maakaabliga.

Välisvalgustuse lahendus antakse hoone projektiga.

#### 3.7.4. Soojavarustus

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugküttepiirkonnas.

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 23.05.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 101/19.

Kabeli tn 1 krundi ühendus soojavarustusega valitakse Kabeli tn olemasolevast soojustorustiku (DN400) sobivast lõigust. Soojatorustik planeeritakse rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

#### 3.7.5. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni lahendus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS 13.05.2019 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 31914309. Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus Kabeli tn 1 krundile kavandatud hoonesse

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb krundi ühendamiseks sidevõrguga alates sidekaevust nr 3814 paigaldada hoonesse 4 kiulise singlemode metalliga optiline kaabel. Kaabel tuleb otsastada hoones ning sidekaevus. Eelnevalt on vajalik keevitada viies sidekaevus. Hoonesse tuleb paigaldada splitter vastavalt rendipindade arvule. Hoone sisevõrk ehitada PON tehnoloogial. Äripindade sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

#### 3.7. Muinsuskaitse eritingimused

##### **Kultuurväärtuslike elementide vaadeldavuse analüüs**

Planeeringuala lõunapoolsel küljel asub Pauluse kalmistu (foto 2), mille 50 meetrine kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Samuti ulatub alale Vabadussõja mälestussamba (foto 3) 50 meetrine kaitsevöönd.



**Foto 2.** Vaade planeeringualalt Pauluse surnuaiale. Autori foto.



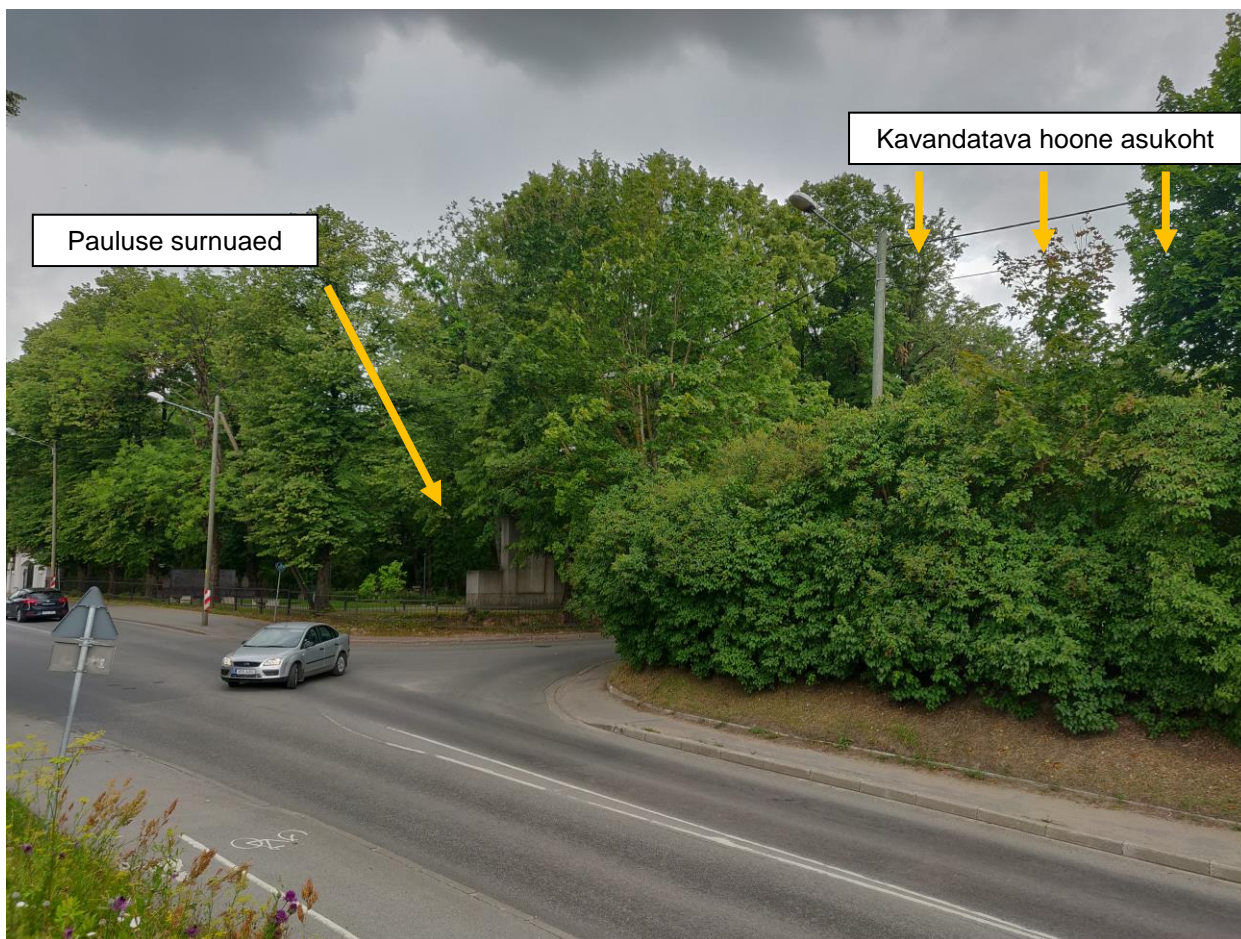
**Foto 3.** Vaated planeeringualalt Vabadussõja mälestussambale (reg. nr 27169). Autori foto.

Võru tänavalt külgneb planeeringuala tiheda sireli hekiga (foto 4). Kavandatava hoone rajamiseks ning sinna viiva kõnnitee loomiseks tuleb tihe hekk maha võtta ning tänu sellele suureneb vaatekoridor Pauluse surnuaiale ja monumendile.



**Foto 4.** Planeeringuala ida poolne külge tiheda sireli hekiga. Autori foto.

Kavandatud hoone ei sulge olemasolevaid vaateid Pauluse surnuaiale ning Vabadussõja mälestussambale (foto 5) ning sellega seondult ei mõjuta planeeringuga kavandatud muinsuskaitseobjekte.



**Foto 5.** Vaade planeeringualale ja Pauluse surnuaiale Võru tänavalt. Planeeritav hoone hakkab asetsema sireliheki taga. Autori foto.

### Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringualale ulatub Vabadussõja mälestussammas (reg. nr 27169) ja Pauluse kalmistu (reg. nr 4374) 50 meetrine kaitsevöönd. Kaitsevööndite ulatus on näidatud joonisel 3. Kaitsevööndite ulatusest tulenevalt on koostatud muinsuskaitse eritingimused.

- Kaevetöödel tuleb arvestada kultuuriväärtuslike leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiks tuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 30-32, 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Planeeringulahendusega ei ole ette näha negatiivset mõju mälestistele.

### 3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.



Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmekäitluse ala paiknemine lahendatakse krundi piires. Oluline on, et jäätmekäitluse ala oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Jäätmemajandus võib olla ka lahendatud hoone mahus.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub praegu aktiivse tänava tsoonis, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

### 3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kabeli tn 1 krundile on kavandatud välisvalgustus, mis tagab alal hea nähtavuse. Hoone rajamisel tuleb kasutada kvaliteetseid avatäiteid, et tagada hoone turvalisus. Soovitav on kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme.

### 3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

### 3.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga servituutide määramise ettepanekuid ei tehta.

### 3.12. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringu realiseerimise eelduseks on rajatiste väljaehitamine planeeringus ettenähtud ulatuses.

Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Kabeli tn 1 kinnistu igakordne omanik. Kinnistu igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud rajatised. Väljaehitatava osa täpne maht ja ulatus selgub projekteerimisel, arvestada tuleb vajadusega tagada tänava ohutu funktsioneerimine.

Planeeringuga kavandatud hoonete ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne planeeritud hoonete ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja

võrguvaldajate kokkulepetele, Kabeli tn 1 kinnistu igakordsel omanikul tuleb tagada tehnovõrkude liitumisega seotud tänava katendi taastamine. Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

**Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö**

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
26.02.2020	AS Tartu Keskkatlamaja	Kooskõlastus nr 0220-2D81-946A. Digitaalselt allkirjastatud ja digitemplitega fail.	Ülar Roose, AS Tartu Keskkatlamaja kooskõlastused
26.02.2020	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 33470096. Digitaalselt allkirjastatud kooskõlastusleht.	Kaino Ütt-Ütti, Telia Eesti AS volitatud esindaja
26.02.2020	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud nr 155. Tempel paberjoonisel.	Peeter Pindmaa, AS Tartu Veevärk arendusjuht
02.03.2020	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 8313073360. Digitaalselt allkirjastatud kooskõlastusleht.	Yulia Dun, Elektrilevi OÜ
22.05.2020	Päästeameti Lõuna Päästekeskus	Digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid. Kooskõlastus nr K-ML/39	Margo Lempu, Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik

## 5. Joonised