

Võru tn 152 krundi detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 19100DP1

Huvitatud isik: OÜ Rõngu Pagar

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Manglus

Tartu 2020

Esiküljel: Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 15.04.2019.



Sisukord

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2. Planeeringulahendus.....	8
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.6. Tehnovõrgud.....	11
2.6.1. Üldosa.....	11
2.6.2. Sidevarustus	11
2.6.3. Elektrivarustus	11
2.6.4. Veevarustus	11
2.6.5. Tuletõrje veevarustus	11
2.6.6. Kanalisatsioonivarustus.....	12
2.6.7. Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	12
2.6.8. Soojavarustus	13
2.6.9. Gaasivarustus	13
2.7. Kujad	13
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	13
2.10. Servituutide seadmise vajadus	14
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	14
2.12. Planeeringu elluviimine	14
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>).....	17



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Karlova linnaosas Võru 152 krundi suurusega 1818 m².



Joonis 1 Planeeringuala on märgitud punasega.

Planeeringu eesmärk kaaluda võimalust määrata krundile ehitusõigus kaupluse ja väikese pagaritöökoja rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 07. jaanuari 2020. a korraldus nr 17 „Võru tn 152 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Planeeringu koostamise käigus on krundi suurus muutunud – krundi on laiendatud naaberkrundi Teguri tn 1 arvelt. Seetõttu on suurenenud ka planeeringuala.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud GeoTerra OÜ 2019. a detsembris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 572-2019. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Krunt pindalaga 1818 m² paikneb Karlova linnaosas Võru ja Teguri tänava ristmikul. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa. Ehitisregistri andmetel asub krundil kolm hoonet –

elamu, ehitisealuse pinnaga 113 m², garaaž, ehitisealuse pinnaga 44 m², kuur ehitisealuse pinnaga 25 m².

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub Teguri tänavalt. Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas, suurim kõrguste vahe on u 2 m.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Võru tn 152 krunt väikeelamu maa-alal ning tee ja tänava maa-alal. Viimatimainitud juhtotstarve on määratud lähtudes Võru tänava ja sadamaraudteekoridor kavandatud tänava kahetasandiliseks ehitamise kavatsusest, kuid üldplaneeringu kehtestamise ajal kaalumisel olnud Võru tänava laiendamisest on hiljem loobunud. Eskiisprojekti E-16-01 "Sadamaraudtee koridori projekteerimine põhitänavaks" kohaselt Võru tn 152 krundi arvelt tänava maa laiendamist ei ole vajalik kavandada ning Võru tn 152 krundile ei pea reserveerima ristmiku laiendamiseks maa-alasid. Võru tänav on üldplaneeringu kohaselt jaotusmagistraal.

Väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Toetava otstarbena on krundi kasutamiseks lubatud sihtotstarbed kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning väikeettevõtlike hoonete maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrval olevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Detailplaneeringut koostamata on lubatav toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 50% ulatuses, kuid detailplaneeringuga võib seda suurendada. Lähtuvalt asjaolust, et krunt asub suure liiklusega Võru ja Teguri tänava ristmikul, ei ole krundile väikeelamu kavandamine eelistatud ning käesoleva detailplaneeringu eesmärgi kohaselt on kavandatud kasutada toetavat sihtotstarvet, täpsemalt kaubandus- ja väikeettevõtlike hoonete maad. Põhjusel, et kogu kõnealuse elamumaa juhtotstarbega alast on tegemist üksnes ühe krundi ulatuses toetava juhtotstarbe rakendamisega, on kavandatud sihtotstarve kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Üldplaneeringuga on Tartu linna väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud maakasutuse ja ehitustegevuse suunad. Arhitektuurilises üksuses TK2, kus planeeritav krunt asub, on eesmärk jätkata piirkonnale omast mitmekesisist hoonestuslaadi ja -tihedust. Piirkonnale on iseloomulikud üksikelamud, paaris- ja ridaelamud. Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2.

Planeeringualaga piirnevatel tänavalõikudel ei ole selgelt väljakujunenud ühtset tänavapoolset ehitusjoont. Võru tänava hooned asuvad tänavast erineval kaugusel – mõni nagu Võru tn 138 ja 140 asub krundipiiril, teised nagu Võru tn 144 ja 146 asuvad tagasiastega. Samuti asuvad Teguri tänaval hooned erineva tagasiastega ning ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole. Siiski on lähimal planeeringualal Võru ja Tehase tänava nurgal kohustuslik ehitusjoon määratud, mistõttu on käesoleva planeeringuga kohustuslik ehitusjoon määratud Võru tänava äärde tagasiastega krundipiirist.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus enamik hooned on kuni kahekorruselised. Mitme tänava ristumiskohas on linnaehituslikult soovitatav kasutada kõrgemat mahtu ristmiku esiletoomiseks. Võru tänavale on iseloomulik kõrgemate hoonete paiknemine ristmikel. Kõrgemad hooned on Filosoofi ja Võru tänava nurgal asuv kolmekorruseline kortermaja, Kastani ja Võru tänava nurgal kolmekorruseline kortermaja, Väike-Kaare ja Võru tänava nurgal kolmekorruseline äri- ja kortermaja

ning Võru ja Aardla tänava nurgal neljakorruseline tankla-ärihoone. Võru tänava hoonetele on omane kõrge katusehari. Majade kõrgus on enamasti 7...10 m, mainitud nurgahoonetel kõrgem, kuni 15 m. Lisaks on planeeringuala läheduses kehtestatud detailplaneering Kabeli tn 1 krundile, mille kohaselt võib sinna püstitada kuni 12 m kõrguse ärihoone mille suurim ehitisealune pind on 400 m², mis moodustab 36% krundist. Joonisel 1 on toodud naaberplaneeringute ehitusõiguse tabelid. Nurgakrundist tulenevalt on planeeringuga lubatud kuni 11,5 m kõrguse hoone püstitamine.

Üldplaneeringu kohaselt on üle 900 m² krundidel täisehituse osakaal 20% kuni 25%. Detailplaneeringualaga piirneb üks elamukrunt, Teguri tn 1. Piki Võru tänavat asuvad samal pool tänavat transpordimaa krunt Võru tn 148a ja ärimaa krunt Võru tn 148 ning teisel pool Teguri tänavat elamumaa krundid Võru tn 152 ja Teguri tn 2. Kõik nimetatud krundid on samas arhitektuurilises üksuses TK2.

Äri- või osaliselt äriotstarbelistest kruntidest asub Võru tänava ääres krunte nii kesklinna pool kui ka teisel pool.

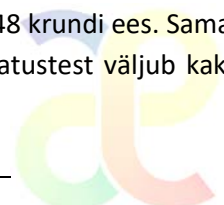
Asjakohaste kruntide pindala, hoonete ehitisealune pindala ehisregistri andmetel, täisehituse osakaal ja sihtotstarve on esitatud järgnevas tabelis:

<i>Aadress</i>	<i>Krundi pindala, m²</i>	<i>Hoonete ehitisealune pindala, m²</i>	<i>Täisehituse osakaal, %</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Teguri tn 1	1538	60+77=137	9	elamumaa
Võru tn 148	1322	528 (DP järgi)	40	ärimaa
Võru tn 150	2292	131+26+22+10=189	8	elamumaa
Teguri tn 2	2125	205+62=267	13	elamumaa
Võru tn 138	929	159+70+21+14+13+8=285	31	elamumaa 70%, ärimaa 30%
Võru tn 158	1535	454 (DP järgi)	30	ärimaa
Võru tn 162	1045	335 (DP järgi)	32	ärimaa

Nagu tabelist näha, on lähimate elamukruntide täisehituse osakaal võrdlemisi väike, ligi 10%. Ärimaa krundidel on osakaal seevastu 30% või enam. Arvestades krundi kavandatavat sihtotstarvet on asjakohane lubada krundile kõrgemat täisehituse osakaalu kui olemasolevatel lähimatel elamukruntidel. Teisest küljest ei ole õigustatud üldplaneeringus määratud täisehituse osakaalu ületamine, kuigi piirkonnas on ärikruntidel kõrgem täisehituse osakaal. Seetõttu on mõistlik määrata suurimaks täisehituse osakaaluks 25%.

Krundi ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele, ühistranspordiga kui ka sõiduautoga. Planeeringuala asub Võru jaotusmagistraali ääres. Võru tänav on Tartus üks suurima autoliikluse koormusega tänavaid. Planeeringuala on ümbritsetud olemasolevate ja kavandatud jalgratta- ja jalgteedega. Krundist möödub kesklinnast lähtuv, piki Kesk tänavat kulgev jalgrattatee. Krunt on ühistranspordiga hästi teenindatud. Lähim bussipeatus on Teguri, mis asub planeeringuala vastas Võru tänaval ning kesklinnasuunaline bussipeatus on u 100 m kaugusel Võru tn 148 krundi ees. Samal tänaval 180 m kaugusel asub Kabeli peatus ja 280 m kaugusel Rahu peatus. Peatustest väljub kaks bussiliini. Kabeli peatuses peatuvad lisaks Tartu bussiliinidele ka maakonnaliinid.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringu koostamise ajal on krundi laiendatud. Täiendavalt krundipiire ei muudeta.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel nr 3 Põhijoonis. Krundile soovitakse püstitada pagari müügiroomid koos väikese pagaritöökojaga ja teenindavate äriruumidega. Hoone kasutamise otstarbed jaotuvad järgnevalt:

Kood	Kasutamise otstarve	Paiknemine hoones
12310	Kaubandushooned	Esimesel korrusel 30%
12132	Kohvik, baar või söökla	Esimesel korrusel 60%
12514	Toiduainetetööstuse hoone	Esimesel korrusel 10%, teisel korrusel
12521	Toiduainete laohoone	
12200	büroohooned	Kolmandal korrusel

Ehitamine on lubatud joonisel nr 3 Põhijoonis näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Linnaehituslikust seisukohast on soovitatav hoone ehitada Võru ja Teguri tänava nurgale, nagu illustreeritud allpool oleval joonisel, kuid funktsionaalsetel kaalutlustel on lubatud ka nurgale parkla rajamine ja hoone ehitamine Võru tänava äärde, nagu on näidatud Põhijoonisel.



Joonis 2 Hoone soovituslik paigutus Võru ja Teguri tänava nurgal.

Parkla rajamisel Võru ja Teguri tänava ristmikule on paremini tagatud nähtavus ristmikul ning haljasala saab paigutada kompaktselt krundi lõunaossa. Suur eelis on funktsionaalsest seisukohast ärihoone teenindamisel, sest autoga saabuvad kliendid näevad parklat ning selle täituvust ja saavad kiiresti otsustada kaupluse külastamise kasuks, kui parklas on kohti. Seetõttu soovib huvitatud isik põhilahendusena kasutada just ristmikul oleva parklaga paigutust.

Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Võru tn 152 krundile on planeeritud kauplus ja väike pagaritöökoda. Olemasolevad hooned lammutatakse.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kohustuslik ehitusjoon hoone põhimahule on määratud Võru tänava poole tagasiastega krundipiirist.

Krundi piirDED tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, lubatud kõrgus 1,2 kuni 1,5 m. Samas tuleb järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

Arhitektuursed nõuded	
Katuse tüüp	Kaldkatus
Lubatud katusekatte materjalid	Valtsplekk, valtsprofiil või rullmaterjal
Hoone välisviimistluse materjalid	Lubatud on vähemalt 15 cm laudis, kivi, krohv

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringala on hästi ligipääsetav kergliiklejatele ja jalakäijatele. Juurdepääs planeeringualal jalakäijale ja kergliiklejale on Võru ja Teguri tänavalt, perspektiivselt ka sadamaraudtee koridorist. Olemasolev kõnnitee on nii Võru kui ka Teguri tänava ääres. Võru tänavalt suundub kergliiklustee mööda Kesk tänavat kesklinna. Antud kergliiklustee kuulub kergliikluse põhivõrku.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine on kavas lahendada krundisiseselt kehtiva standardi alusel. Jalgrattaparklad on kavandatud hoone lääne küljele sissepääsu lähedusse, raamist lukustamise võimalusega. Jalgrattaparkla on soovitatav katustada (näidatud Põhijoonisel). Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud järgmisest hoone kasutuse jaotusest:

Kasutamise otstarve	Paiknemine hoones	Pindala, m ²	Suhtarv	Norm. parkimiskohti
supermarket/kauplus ehk pagaritoodete ja juurdekuuluvate toodete kauplus	Esimesel korrusel 30%	136,5	1/150	0,91
kohvik/restoran pagaritoodete ja juurdekuuluva kohapealseks tarbimiseks	Esimesel korrusel 60%	273	1/50	5,46
tööstusettevõtte ja ladu ehk pagaritöökoda	Esimesel korrusel 10%, teisel korrusel	500,5	1/200	2,50
asutus ehk äriruumid	Kolmandal korrusel	150	1/100	1,50
KOKKU		1060		10,37

Kokku on vastavalt standardile vajalik rajada vähemalt 11 jalgrataste parkimiskohta, mis mahuvad planeeritud lääne küljele hoone sissepääsude juurde. Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suuruselt ja normatiivist.

Sõiduautode parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud järgmisest hoone kasutuse jaotusest:

<i>Kasutamise otstarve</i>	<i>Paiknemine hoones</i>	<i>Pindala, m²</i>	<i>Suhtarv</i>	<i>Norm. parkimiskohti</i>
supermarket/kauplus ehk pagaritoodete ja juurdekuuluvate toodete kauplus	Esimesel korrusel 30%	136,5	1/30	4,55
kohvik/restoran pagaritoodete ja juurdekuuluva kohapealseks tarbimiseks	Esimesel korrusel 60%	273	1/80	3,41
tööstusettevõtte ja ladu ehk pagaritöökoda	Esimesel korrusel 10%, teisel korrusel	500,5	1/90	5,56
asutus ehk äriruumid	Kolmandal korrusel	150	1/40	3,75
KOKKU		1060		17,27

Standardi alusel on vajalik rajada vähemalt 18 autode parkimiskohta.

Mootorsõidukiga juurdepääs krundile on kavandatud madalama liikluskoormusega Teguri tänavalt ristmikult võimalikult kaugemas asukohas. Parkimine on lahendatud krundisiselt.

Kaupluse ja parkla rajamisega kaasneva liiklustiheduse muutumise hindamiseks koostati liiklusanalüüs (koostaja Sulev Sannik Liikluslahendus OÜst, töö nr 205301). Analüüsi kohaselt on ristmiku peamiseks probleemkohaks väljasõidul Teguri tänavalt vasakpöörde tegemine, mis raskendatud Võru tänava suure liikluskoormuse tõttu. Arvestades liikluse ebaühtlust, on pikimad ooteajad ilma detailplaneeringuga kavandatud lahenduseta 30-40 sekundit. Analüüsi järgi jääb detailplaneeringu elluviimisel pöördeliiklus eeldatavalt samasse suurusjärku. Teiste manöövriritega muret ei ole.

Ristmiku läbilaskevõimet saab suurendada sõiduradade arvu suurendamisega, kuid antud kohas selleks võimalus puudub. Arvestades liikluse ebaühtlust, pikim ooteaeg pärast detailplaneeringu elluviimist hinnanguliselt märkimisväärselt ei kasva, sest Võru-Teguri ristmikul on juba võimalik vasakpöördega samal ajal sooritada ka parempöoret (lisandub iga manöövrile üks auto iga nelja minuti järel). Kõrvalasuval Tehase ristmikul sellist võimalust näiteks ei ole.

Olemasolev juurdepääs likvideeritakse ja rajatakse uus juurdepääs. Sellest tulenevalt tuleb Teguri tänava kõnnitee taastada kogu kinnistu pikkuses.

2.5. Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Krundil puudub kohustuslikus korras säilitamisväärtne kõrghaljastus.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Selle tagamiseks on planeeritud kõrghaljastusega haljasala krundi lõunapoolsesse külge. Joonisel 3 on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Väli alade projekteerimise kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud parklasse sissesõidu tee lähetele, täpne asukoht määratakse hoone projektis.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

2.6.2. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 29.01.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 33353213.

Olemasolev sidekanal tuleb säilitada ning pikendada planeeritud hooneni. Optiline kaabel paigaldada alates sidekaevust 59 kuni planeeritud hooneni.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 21.01.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 341964.

Planeeringuala põhjapoolsesse ossa tuleb paigaldada uus jaotumis-liitumiskilp. Jaotus-liitumiskilbi toide näha ette ringtoite liinina Tehase tn 2b kinnistul asuvast Trusti 147:(Ülejõe) alajaamast (Tehase ja Võru tänava kaudu) ning tänava ääres asuvast õhuliinist maakaabliga.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritavate tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Kinnistu põhjapoolse osa läheduses asuvad 0,4 kV õhuliinid ja nende mastid. Õhuliinide ümber tõstmine või asendamine maakaabliga toimub huvitatud isiku kuludega.

Täpne elektrivarustuse lahendus ja krundisisene välisvalgustuse lahendus antakse projektiga. Projekteerimisel tuleb arvestada, et välisvalgustus ei paistaks naaberelamute (nii Teguri tn 1 kui ka Võru tn 150 ja Teguri tn 2) akendesse.

2.6.4. Veevarustus

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on ASi Tartu Veevärk 30.01.2020 a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/63.

Kinnistul asuva olemasoleva hoone veeühendus on rajatud Võru tn De 315 veetorustikust. Tänavatorustikust maakraanini on veetoru De 32 PE, kinnistu sees toru andmed puuduvad.

Sõltuvalt kavandatava hoone veevajadusest võib kinnistu veega varustamiseks sobivusel kasutada olemasolevat veeühendustoru. Kui olemasoleva ühendustoru läbimõõt ja/või asukoht ei ole sobiv, tuleb see katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga ning kinnistule planeerida uus sobivate parameetritega veeühendustoru.

Kinnistul asuv vana veetorustik tuleb likvideerida.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.5. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev lähim hüdrant asub Võru tänaval Võru tn 71 ja 73 kinnistu nurga lähedal.



2.6.6. Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on ASi Tartu Veevärk 30.01.2020 a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/63.

Kavandatava hoone reovee eesvooluks on Teguri tänava reoveetorustik DN 250. Tänavatorustikust tuleb planeerida kinnistule uus ühendustoru. Olemasolev amortiseerunud ühendus- ja kinnitustorustik tuleb likvideerida.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.7. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademeveevarustuse planeerimise aluseks on ASi Tartu Veevärk 30.01.2020 a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/63.

Kinnistuga külgnevatel tänavatel sademeveekanaliseerimine puudub. Sademeveekanaliseerimise planeerimisel tuleb lähtuda Taga-Karlova ja Ropka linnaosa sademeveetorustike eelprojektist, AS K&H töö nr 1732VK07, mille alusel jääb kinnistu Teguri tänava sademeveekanaliseerimise valgasse. Olemasolev eesvool asub Teguri tänaval Teguri 33 kinnistu kohal. Teguri tänavale tuleb planeerida eelprojektkohane sademeveetorustik alates eesvoolust kuni Võru 152 ühenduskohani.

Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru planeeringualale.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (ühikus l/s) piirata. Vooluhulga reguleerimiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vms). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel tuleb arvestada võimaliku suurima paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademevee eelude kanaliseerimiseks tuleb kasutada pumpamist.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehitritesse ja restkaevudesse. Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Kui planeeringu elluviimise ajaks ei ole sademevee tänavatorustikku välja ehitatud, tuleb kaaluda muid lahendusi nagu sademevee kogumine ja hoones kasutamine hallveena. Selleks tuleb krundile rajada piisava suurusega kogumismahuti. Samuti kaaluda sademevee immutamist.

Immutamisvõimaluse hindamiseks on koostatud vastav eksperthinnang (koostaja Kristjan Karabelnik OÜst Alkranel). Krunt on sobilik sademevee immutamiseks lähtuvalt naabruskonnas tehtud geoloogilistest uuringutest. Kinnistu vahetus läheduses tehtud uuringute andmetest moodustab lähipiirkonna pinnakatte u 0,6...1,3 m paksune peenliiva kiht, mille all lasub saviliivmoreen. Sademevee immutamiseks sobib peenliiva kiht, mille eeldatavaks filtratsioonimooduliks arvestatakse keskmiselt 0,1 m/d.

Arvestades kinnistul immutamiseks sobiliku haljasala pindalaks u 300...400 m², võiks kinnistul pinnasesse juhtida u 30...40 m³ sademeveet vett ööpäevas. Seega u 60...70 m³ suuruse sademevee puhvermahuti olemasolul, millesse sademevesi saab suure saju aja koguneda, on eeldatavalt võimalik kogu kinnistul tekkiv sademevesi pinnasesse immutada. Sademevee käitlemise lahendus

tuleb täpsustada edasistes projekteerimisstaadiumides, millele eelnevalt on vajalik ehitusgeoloogiliste uuringute käigus täpsustada pinnase omadused (sh filtratsioonimoodul).

2.6.8. Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimise aluseks on ASi Tartu Keskkatlamaja 21.01.2020 a väljastatud tehnilised tingimused nr 11/20.

Planeeritava soojustorustiku ühenduskoht soojusvõrguga on Võru tänava ja sadamaraudtee koridori ristmikul asuva soojustorustiku (DN400/630) sobivalt lõigult.

Täpne soojavarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.9. Gaasivarustus

Gaasivõrguga liitumist ei ole planeeritud. Olemasolevad gaasitorud säilivad olemasolevas asukohas.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate intensiivse liiklusega tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks.

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed. Muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata elamutest eemale hoone tehnosüsteemidest (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest) lähtuv müra.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Samuti tuleb vältida veoautodega öisel ajal krundil manööverdämist.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee lähistele.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele peab tehnorajatiste maakasutusõiguse tagama servituudialana toitepunktist ühenduspunktini.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeritavale alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste projekteerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Väljaspoole Võru tn 152 krundi kavandatavate võimalike muudatuste teostamine on Võru tn 152 kinnistu igakordse omaniku kohustus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1.	Elektrilevi OÜ Raul Loog	Nr 341964 21.01.2020	Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.
2.	AS Tartu Keskkatlamaja Leho Lindmaa Aavo Raadom	Nr 11/20 21.01.2020	Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada ASis Tartu Keskkatlamaja Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole. Tehnilised tingimused on kohustuslikud huvitatud isikule ja projekteerivale organisatsioonile. Tehniliste tingimuste kehtivusaeg 1 aasta.
3.	Telia Eesti AS Kalle Kõiv	Nr 33353213 29.01.2020	Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehisregistris Teliale kooskõlastamiseks. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.
4.	AS Tartu Veevärk Peeter Pindma	NR INF/63 30.01.2020	Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest. Detailplaneering kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk.
5.	Päästeamet	08.05.2021	Digiallkirjastanud Pjotr Vorobjov, päästeameti lõuna päästekeskuse ohutusjärelevalve büroo peainspektor. Kooskõlastatud .



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooni skeem
2. Kontaktvööndi seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis (koos tehnoorkudega)

