

Tartu linn

Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneering



Asukoht: Tartu linn, Ropka tööstuse linnaosa, Kaupmehe tn 7

Huvitatud isik: Tartu linn

Töö koostaja: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

(Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 736 1242, lpmko@raad.tartu.ee)

Tartu 2021

Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	3
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3.	Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
4.	Planeeringulahendus.....	5
4.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	5
4.2.	Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
4.3.	Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.....	6
4.4.	Ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine.....	6
4.5.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	7
4.6.	Tehnovõrkude- ja rajatiste võimaliku asukoha ja ehituslike tingimuste määramine....	8
4.6.1.	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	8
4.6.2.	Soojavarustus.....	9
4.6.3.	Telekommunikatsioonivarustus	9
4.6.4.	Elektrivarustus.....	10
4.6.5.	Gaasivarustus.....	10
4.6.6.	Taastuv energia.....	11
4.7.	Keskkonnatingimused.....	11
4.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	11
4.9.	Servituutide seadmise vajaduse märkimine.....	11
4.10.	Planeeringu elluviimine.....	12
5.	Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte.....	12

JOONISED (esitatud eraldi failidena):

Joonis 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....

Joonis 2: Olemasolev olukord.....

Joonis 3: Põhijoonis.....

Joonis 4: Tehnovõrgud.....

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kaupmehe tn 7 krunt ja määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

Planeeringu lähtedokumentiks on Tartu Linnavalitsuse 20.10.2020. a korraldus nr 1159 „Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ GPK Partnerid 16.12.2020 koostatud geoalust (töö nr G-376-20, koordinaatsüsteem L-Est 97, kõrgussüsteem EH 2000). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti kaardirakenduste andmeid.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kaupmehe tn 7 krunt suurusega 18 511 m² asub Ropka tööstuse linnaosas Tartu linna äärealal, Turu tänava ja Emajõe vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on tootmismaa, krunt on hoonestamata.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused on vahemikus ligikaudu 31.2 kuni 33.3 m. Ala on liigniiske ja võsastunud, üksikute puudega. Planeeringuala jääb suurvee perioodil üleujutatava ala piiridesse. Vastavalt OÜ Alkranel uurimustööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus 1% tõenäosusega üleujutusala piir on absoluutkõrgusel 33.5 m. Põhjavesi on alal looduslikult väga hästi kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Ala läbib kaks kraavi, krundi lõunapiiril asub nõva ja kagunurgas algab kraav, mis suubub Emajõkke. Krundi on kasutatud pinnase veoks lähialale.

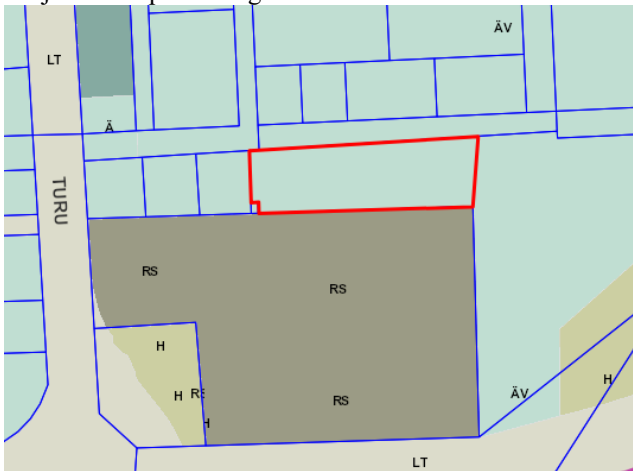
Vaated planeeringualale loodest ja edelast:



Juurdepäas planeeringualale on võimalik Kaupmehe tänavalt, mis on planeeringuala piires välja ehitatud koos kolme mahasõiduga Kaupmehe tn 7 krundile.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kaupmehe tn 7 krunt väike-ettevõtluse ja -tootmise maa-alal. Pikaajalise arengu tulemusena on maa-alal välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid, aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult palju ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-ala mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavalt kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänavaäärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20. Pöörata tuleb tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

Väljavõte üldplaneeringust:



3. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala on hästi ühendatud linna tänavavõrguga nii auto- kui ka kergliiklusele, tänu väljaehitatud teedele ja Turu ning Ringtee tänavate lähedusele. Ala vahetus läheduses asuv Ihaste sild tagab kiire ühenduse ka jõe vastaskalda ning sealsete linnaosadega.

Kergliiklejatele on Ropka tööstuspiirkonnas head juurdepääsu võimalused, kuna väljaehitatud tänavad on valdavalt kahepoolsete kergliiklusteedega. Kesklinna suunal on võimalik valida tiheda liiklusega Turu tänava asemel sellega paralleelselt kulgev, kuid rahulikum Tehnika tänav, mis suubub Turu tänavale Ropka teega ristuva fooriga reguleeritud ristmikul. Planeeringuala läheduses Sepa keskuse juures asub Tartu rattaringluse rattalaenu punkt.

Ühistranspordiga liikumiseks asuvad Turu tänava ääres Turu tn – Kaupmehe tn ristmikust umbes 100 m kaugusel Vangla bussipeatused. Ristmikust 380 m kesklinna suunas, Sepa keskuse ees, asuvad Sepa turu bussipeatused. Bussipeatusi teenindab hetkel üks bussiliin.

Seega on võimalik planeeringualale jõuda erinevate liikumisviisidega.

Planeeringuala piirneb lõunast Turu tn 56 (pindala 93 753 m², riigikaitsemaa – Tartu vangla), idast Turu tn 56a (72 086 m², üldkasutatav maa), läänest Kaupmehe tn 5 (4051 m², ärimaa)

kruntidega ja põhjast Kaupmehe tänavaga. Ala edelanurgas asub Turu tn 54 krunt (100 m², tootmismaa), kus asub alajaam Vangla 59 (Ülejõe), mille tehnovõrkude ühendus ja juurdepääs on ja tuleb tagada läbi Kaupmehe tn 7 krundi. Üle kaupmehe tänava asuvad äri- ja tootmismaa krundid suurusega 3251 kuni 6502 m². Läheduses asuvad Turu tänav ja Idaringtee.

Naabruses väljakujunenud ja planeeritud hoonestus on valdavalt kahekorruseline. Rajatud hoonete välimus on lihtne ja sarnane. Mahult ja struktuurilt eristub vanglahoonestus, mis on kuni neljakorruseline, liigendatud ja värvikirev.

Kehtivate detailplaneeringute kohaselt on lubatud ühele krundile kuni kaks hoonet, hoonete ehitisealused pinnad on 812 kuni 1625 m² (kruntide täisehitus 26 kuni 50%), absoluutkõrgused 39.4 (vähim lubatud) kuni 46.4 m. Hoonete tänavapoolsed fassaadid tuleb arhitektuurselt liigendada. Hoonestusalade kaugus Kaupmehe tänava poolsest krundipiirist on näidatud Kaupmehe tn 7 krundi pool tänavat 17 m kaugusele (kuna parkimine on lahendatud tänava pool) ja teisel pool tänavat 10 m kaugusele. Turu tn 56 krundi piirist (Tartu vangla territooriumist) on hoonestusala planeeritud 15 m kaugusele ja sinna on kavandatud piiratud juurdepääsuga ala ning piirdeaed. Erandiks on alajaam, mis asub nimetatud piirist 7 m kaugusel.

Maapinna kõrgus on Kaupmehe tn 7 krundi kõrval hoonestataval krundil Kaupmehe tn 5 tõstetud kõrgusele 34.00, millega tuleb siduda ka Kaupmehe tn 7 krundi maapind.

Planeeringuala on vaadeldav eelkõige Kaupmehe tänavalt, mis seob tulevikus Turu tänavat ja Emajõe äärde planeeritud sadama-ala.

Mõjuala analüüsist lähtudes ja jätkates olemasolevat rütmi, on sobilik jagada Kaupmehe tn 7 krunt neljaks krundiks, mis teeb ühe krundi suuruseks ligikaudu 4600 m². Hoonestusala ja ehitusõigus määratakse sarnaselt naabruses kehtiva ehitusõigusega (kruntide täisehitus ca 30%, abs-kõrgus 46.00 m). Planeeringuga jäetakse võimalus planeeritavate kruntide liitmiseks, sarnaselt üle tänava kehtiva detailplaneeringu ja sealsete arengutega.

Planeeringuala asukoha iseloomustamiseks on koostatud joonis „Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed“.

4. Planeeringulahendus

Lahendus loob võimaluse jätkata linna ruumilist arengut, arvestades olemasolevat ja ümbritsevat keskkonda, piirkonnas väljakujunenud mustreid ja suundi ning linna strateegilisi eesmärke. Samuti luuakse planeeringuga eeldus tööhõive kasvuks ja sotsiaal-majanduslikuks arenguks.

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Kaupmehe tn 7 krunt neljaks. Planeeritud krunte on lubatud edaspidi liita. Kruntide moodustamisel ja liitmisel tuleb tagada nõuetekohane haljastus ja parkimine krundil. Planeeritud kruntide piirid ja pindalad on toodud põhijoonisel.

4.2. Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Arvestades Emajõe üleujutusala piiri ja kõrval planeeritud maapinda, on kavandatud hoonestusalal ja kõvakattega alal maapinna tõstmise kõrgusele ligikaudu 33.50 kuni 34.00 m. Täpne kõrgus selgub projekteerimisel. Maapinna tõstmisel tuleb tagada lahendus, kus vesi ei valgu naaberkruntidele. Olemasolevad kraavid likvideeritakse, maapinna tõstmisel suunatakse liigvesi Kaupmehe tänaval olevasse sademeveekanalisisatsiooni ja krundi lõunapiiril olevasse nõvasse, mis suubub krundi kagunurgast algava kraavi kaudu Emajõkke ning planeeritud sademeveetoru kaudu Kaupmehe tänava torustikku.

Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jäävad alad tuleb haljastada. Parklad tuleb liigendada haljastusega. Krundi pindalast vähemalt 10% tuleb kõrghaljastada. Haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega. Joonisel on näidatud võimalik haljastuslahendus, mille paigutus võib projekteerimisel muutuda.

Hoonestusala ja Turu tn 56 krundipiiri vahele on kõrghaljastuse ja põõsaste istutamine keelatud ning haljastuse kõrgus aastaringselt ei tohi ületada 0,5 m. Antud maa-ala korrashoiu ja hooldamise eest vastutab Turu tn 56 krundi igakordne omanik.

Kruntidel tuleb tagada heakord vastavalt Tartu linnas kehtivale eeskirjale.

4.3. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine

Hoonestusalad ja ehitusõigus määratakse sarnaselt naabruses (Turu tn 50 krundi ja Ropka tööstuspargi detailplaneeringutega) määratule, järgides nii tänavapoolset kui ka vanglapoolset ehitusjoont ning hoonestustihedust. Hoonestusala ja kohustusliku ehitusjoone kaugus Kaupmehe tänavast määratakse sarnaselt Turu tn 50 krundi detailplaneeringule. Samuti arvestatakse hoonestusalade määramisel perspektiivse kruntide liitmise võimalusega, sarnaselt üle tänava planeerituga.

Planeeringuala vanglapoolsele küljele on jäetud puhverala, kuhu julgeoleku huvides on hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, sarnaselt varem kehtinud projekteerimistingimustele (Tartu Linnavalitsuse 28. veebruari 2017 korraldus nr 177).

4.4. Ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine

Detailplaneeringu põhijoonisel on markeeritud hoonete suurim võimalik ehitisealne pind (hoone võimalik asukoht), mille paigutus võib projekteerimisel hoonestusala piires muutuda, samuti võib muutuda joonisel näidatud kõvakattega alade asukoht.

Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatiseid ning rajada haljastust. Rajatiseid võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid, kui krundi haljastusnõuded on täidetud. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid.

Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoonete tänavapoolsed fassaadid tuleb liigendada ja pöörata tähelepanu sellele, et vaated tänavalt saavad esteetilised ja kvaliteetsed ega ole risustatud avatud laoplatsidega. Tagada tuleb meeldiv keskkond ja jalakäija või kergliikleja turvatunne. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada kõrge kvaliteediga ajas

kestvaid materjale ning anda läbimõeldud värvilahendus. Soovitav on kasutada kohalikke materjale ja tagada võimalikult väike ökoloogiline jalajälg.

Julgeoleku huvides ei ole lubatud akende, uste ja rõdude rajamine hoone Turu tn 56 krundi poolsesse külge. Projektlahendus tuleb kooskõlastada Turu tn 56 krundi omanikuga.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab üldjuhul olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt kehtivatele õigusaktidele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud võimalikud hoonete kasutamise otstarbed on sarnaselt naabruses planeeritule ja tulenevalt määrusest „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

12510 – tööstushooned,
12520 – hoidlad ja laohooned,
12200 – büroohooned,
12310 – kaubandushooned,
12330 – teenindushooned,
12130 – toitlustushooned.

Täiendavalt võib ehitusloa menetlemisel kohalik omavalitsus lubada otstarbeid, mis vastavad üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

Hoonete projektide koosseisus peab olema joonis, mis kajastab haljastuslahendust ja jalakäijate liikumist.

Krundipiiridele on lubatud rajada kuni 1,8 m kõrguseid läbipaistvaid piirdeaedu (nt võrkpiire jms). Väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Lisaks tuleb Turu tn 56 krundipiirist 15 m kaugusele rajada 2 m kõrgune piire, millega peab olema takistatud juurdepääs vanglaga piirnevale alale.

4.5. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted, mida võib projekteerimisel täpsustada.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Kaupmehe tänavalt. Planeeritud kruntidele on juurdepääsud lahendatud olemasoleva kolme mahasõidu kaudu.

Kõvakattega on lubatud katta ladustamiseks, liiklemiseks ja parkimiseks ettenähtud alad. Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada.

Nõuetekohane parkimine tuleb lahendada krundil, seejuures võib parkimist kavandada ka hoone mahus. Avaparkla tuleb liigendada haljastusega. Jalgrattaparklale tuleb rajada varjualune. Parkla projekteerimisel tuleb arvestada ka nõuetekohase elektriautode laadimistaristu kavandamisega. Nõuetekohased parkimiskohad liikumispuudega inimeste autodele tuleb rajada hoone sissepääsule võimalikult lähedale.

Täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja hoone(te) kasutusotstarvetest. Põhijoonisel on näidatud võimalik

parkimislahendus nii autodele kui jalgratastele vastavalt kehtivale standardile maksimaalse võimaliku brutopinna puhul, mille kohane arvutus on toodud siin:

Krundi nimi	Ehitise liik	Suurim võimalik brutopind m ²	Parkimiskohad Autod/Jalgrattad
Pos 1	Tööstusettevõtte ja ladu Kauplus Asutus	2900 50 50	32.2/14.5 1.6/0.3 1.2/0.5 Kokku 35/16
Pos 2	Tööstusettevõtte ja ladu Kauplus Asutus	2900 50 50	32.2/14.5 1.6 / 0.3 1.2/0.5 Kokku 35/16
Pos 3	Tööstusettevõtte ja ladu Kauplus Asutus	2900 50 50	32.2/ 14.5 1.6/0.3 1.2/0.5 Kokku 35/16
Pos 4	Tööstusettevõtte ja ladu Kauplus Asutus	2900 50 50	32.2/14.5 1.6/0.3 1.2/0.5 Kokku 35/16

Projekteerimisel on soovitatav koostada parkimise vajadust selgitav analüüs, mis sisaldab erinevate liikumisviiside kasutamise, juurdepääsetavuse ja ühendustegurite võrdlust. Analüüsi tulemusest sõltuvalt on võimalik normist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

4.6. Tehnovõrkude- ja rajatiste võimaliku asukoha ja ehituslike tingimuste määramine

Planeeringuga määratakse tehnovõrkude ja –rajatiste võimalikud asukohad ning ehituslikud tingimused, mida võib projekteerimisel täpsustada. Võimalik lahendus on näidatud joonisel *Tehnovõrgud*.

4.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Lahendus on antud vastavalt AS Tartu Veevärk 15.12.2020 tehnilistele tingimustele nr INF/865.

Planeeringuala kaks krunti on planeeritud varustada veega Kaupmehe tänava torustikust rajatud veeühendustorude De 90 kaudu, ülejäänud planeeringuala krundid Kaupmehe tänava veetorustikust.

Olemasolev lähim hüdrant asub Tehnika tänaval, Tehnika tn 15 kinnistu nurgal. Lisaks on projekteeritud hüdrandid Kaupmehe ja Inseneri tänaval. Olemasolev ja projekteeritud hüdrandid tagavad nõuetekohase tuletõrje veevõtukohta kauguse (kuni 200 m ehitise sissepääsust).

Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse lähtudes hoone suurima tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusest. AS Tartu Veevärk tagab veevõrgust vooluhulga 10 l/s, millega tuleb hoonete projekteerimisel arvestada. Vajadusel on lubatud täiendava tuletõrjeveereservuaari rajamine krundile.

Reoveekanaliseerimise lahendamiseks on planeeringuala kahele krundile rajatud tänavatorustikust ühendustorud De 160, ülejäänud kruntidele on planeeritud rajada tänavatorustikust ühendustorud.

Planeeritud kruntide sademevee eesvooluks on planeeritud Kaupmehe tänava sademeveetorustik. Selle tagamiseks kavandatakse planeeringuala lõunapiiril oleva nõva ja kagunurgas algava kraavi ühendamine tänaval oleva toruga, samuti planeeritud kruntide tänavapoolsed ühendused.

Valingvihma-aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning rajada kruntidele reguleeriva maht (mahuti, torud vmt).

Krundisise torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kõrge veeseisu ajal hakkab eesvooluks olev sademeveetorustik tööle uputatud olekus. Võimalikust maksimaalsest paisutustasemest madalamal asuvate sademevee eelude ja -rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb rajada kruntidele I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

4.6.2. Soojavarustus

Lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 17.11.2020 tehnilistele tingimustele nr 220/20.

Soojustorustiku planeeritud ühenduskohad olemasoleva soojusvõrguga on Kaupmehe tänaval, Kaupmehe tn 7 krundi piiri lähedal, olemasolevad soojustorustiku otsad (2*65/250).

Soojustorustiku asukoht tuleb projekteerida nii, et torustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid ei kattuks.

Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna ja lähtuda standardi EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Projekteerimiseks tuleb taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepagaaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

4.6.3. Telekommunikatsioonivarustus

Lahendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 16.12.2020 tehnilistele tingimustele nr 34638504.

Sideteenuste tarbimiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani, sealhulgas:

- * Rajada alates sidekaevust 4614 igale planeeritud krundile 4-avaline multitoru. Hoonete valmides pikendada multitorud hoonetesse ja puhuda multitorudesse 24-kiulised optilised kaablid. Otsastada kaablid 4614 sidekaevus asuvas splitteris ning hoonetes. Keevitada kiude vastavalt soovitud toodete arvule.

- * Hoonete sisevõrgud ehitada PON-tehnoloogial, arvestades Telia dokumenti „Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades“.

Telia Eesti AS nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile:

- * Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded";

- * Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine v4";

- * Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.6.4. Elektrivarustus

Lahendus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 04.01.2021 tehnilistele tingimustele nr 367141.

Planeeritud kruntidele on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid Turu tn 54 krundil asuvast olemasolevast "Vangla 59" alajaamast.

Elektrivarustuseks on planeeritud krundipiiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb projekteerida mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on kavandatud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigis on planeeritud servituudialana.

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

Elektrikaablite rajamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud rajada teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Lisaks tuleb projekteerida ja tagada nõuetekohane elektriautode laadimistaristu.

4.6.5. Gaasivarustus

Maagaasi võib kasutada tehnoloogilisel eesmärgil. Olemasolev lähim gaasitorustik asub Tähe tänaval, planeeringualast ligikaudu 870 m kaugusel, lähim planeeritud gaasitoru Kaupmehe tänaval. Gaasiga liitumiseks tuleb taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

4.6.6. Taastuenergia

Taastuenergia tootmine, kasutamine ja edastamine on lubatud ja soovitatav.

4.7. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu elluviimisel, ala kasutamisel ja arendamisel tuleb tagada jätkusuutlik keskkond ja tegevused, mis ei põhjusta ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muud reostust (nt lõhn) ega keskkonda kahjustavaid mõjusid. Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Projekteerimisel, kui hoonete mahud, kasutusotstarbed ja tegevuste sisu on täpsustunud, tuleb lähtuda projekteerimise hetkel kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest ning tagada ohutus nii inimesele, varale kui keskkonnale. Tagada tuleb ka nõuetekohased insulatsioonitingimused. Soovitatav on kasutada kohalikke materjale ja tagada võimalikult väike ökoloogiline jalajälg.

Jäätmete kogumine tuleb lahendada kõvakattega alal, varjestatult ja kinnistes kogumismahutites. Jäätmeid tuleb sorteerida ja koguda eraldi, vastavalt nõuetele. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada tuleb vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine tuleb korraldada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Parklatest kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanalisisatsiooni suunamist õli- ja liivapüüdurites. Reovesi suunatakse ühiskanalisatsiooni.

Planeeringu realiseerimisel ja ala kasutamisel tuleb arvestada võimalike naabrusest tulenevate olemasolevate häiringutega – Turu tänavalt ja Ringteelt tulenev müra ja heited, Tartu Veevärk AS reoveepuhastist aeg-ajalt tulenev lõhnahäiring.

4.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Kuritegevuse riski minimeerimiseks on oluline:

- vanglapoolse ala selge piiritlemine, vaadeldavus ja korrashoid;
- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad liikumisteed;
- hästi valgustatud ja vaadeldavad sissepääsud;
- soovitatavalt videovalve;
- professionaalne arhitektuur, haljastuslahendus ja linnaruumiline tervik;
- kvaliteetsed materjalid ja maitsekad värvid;
- vastupidavad ja süttimatud konstruktsioonid;
- ala eeskujulik korrashoid.

4.9. Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Servituut on vajalik seada Turu tn 54 krundil asuvale alajaamale juurdepääsuks ja alajaama teenindavate tehnovõrkude ühenduse tagamiseks tehnovõrkude valdaja kasuks.

Lisaks on vajalik seada servituut kruntidele ühiste juurdepääsude rajamisel.

Samuti on vajalik seada hoidumisservituut Turu tn 56 krundiga piirnevale 15 m laiusele alale. Hoidumisservituudi kohaselt on kohustus hoiduda Kaupmehe tn 7 krundi koosseisu kuuluva 15 m laiuse maa-ala kasutamisest mistahes viisil ning keelatud on seal viibimine.

Servituudivajadusega alad on näidatud joonisel *Tehnovõrgud*. Servituudialad täpsustuvad projekteerimisel, kui on selgunud täpsed lahendused.

4.10. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) või vastavate kulude kandmiseks (edaspidi rajatised). Nimetatud rajatiste väljaehitamine planeeringuala ulatuses on ehitusõiguse realiseerimise eelduseks ning ehitusõigust realiseerida sooviva kinnistu igakordse omaniku kohustus.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Kaupmehe tn 7 krundi (planeeritud kruntide) igakordsete omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele. Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus.

5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Nimi	Kuupäev
Tartu Veevärk AS	14.05.2021
Telia Eesti AS	17.05.2021
Elektrilevi OÜ	18.05.2021
AS Gaasivõrk	14.05.2021
Fortum Tartu AS	25.05.2021
Päästeameti Lõuna päästekeskus	09.07.2021