

Töö nr: 47/16

Asukoht: Tartu linn, Aleksandri tn 8 ja Aleksandri tn 8a

Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Tellija:

Tartu Linn

Huvitatud isik:

Ain Loot

/OÜ Kondsor/

Tartu 2022

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	6
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	9
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine	9
	5.2 Krundi ehitusõigus	9
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine	9
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	10
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.	11
	5.6 Ehitistevahelised kujad.....	13
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.	13
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	15
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	16
	5.10 Servituutide vajaduse määramine	18
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	18
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	18
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	20

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsioonijoonis	
Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	
Joonis 3-Olemaolev olukord, M 1:500	
Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500	
Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500	
Joonis 6-Maakasutus ja kitsendused, M 1:500.....	
Joonis 7-Planeeringu lahendust illustreerivad joonised	

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Kondsor. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 17.07.2007. a korraldus nr 905 "Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Aleksandri tn 8 krundile uue ärihoone ehitamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering. Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GeoNik poolt 2016.a juulis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr Ge- 079-2016.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala paikneb Uueturu asumis Aleksandri tänava ääres ning hõlmab Aleksandri tn 8, 8a krunte. Planeeringuala reljeef langeb ca 2,4m Turu tänava suunas. Aleksandri tn 8 krundi suurus on 2023m² ja katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa. Aleksandri tn 8a krundi suurus on 1335m² ja katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa.

Aleksandri tn 8 ja Aleksandri tn 8a kruntidel asuvad kaks kolmekorruselise viilkatusega ärihoonet, mis on omavahel kokku ehitatud.

Hoonetes asuvad planeeringu koostamise ajal erinevate funktsioonidega rendipinnadmitmesugused kaubandus-, teenindus-, büroo-, täiendõppe-jms ruumid. Hoonetes on ruumid näiteks muusika õpetamiseks, füsioteraapiaks, ravivõimlemistundide andmiseks, keeleõppeks ja lasteaed. Samuti mitmed väikebürood ja väikepoed.

Varasematel aegadel on hoonekompleks olnud kasutuses passaažina ning seetõttu on inimesed harjunud kesklinnas viibides jalgsi külastama hoonekompleksis pakutavaid väikeärisid- ja tarbima teenuseid mida tavalised suured kaubanduskeskused ei paku.

Planeeringuala paiknemine elamute vahel loob ka lähipiirkonna elanikele mugava võimaluse jalgsi käepäraste teenuste tarbimisteks.

Aja jooksul on hoones tegutsenud väga erinevad ettevõtted- ja ärid. Seetõttu on ka käesoleva detailplaneeringu koostamisel silmas peetud, et tulevikus oleks paindlikult võimalik hoonetes erinevaid funktsioone võimaldada ja lubatud hoonete otstarvete loetelu määratakse planeeringus laiemalt.

Planeeringuala hoonete välisviimistluses on kasutatud kollast ja valget plekki. Katuste katteks on punane kiviimitatsiooniga plekk. Hoone ees Aleksandri tänava ääres paikneb parkimisplats. Parkimisplats on asfaltkattega, juurdepääsutee ja hoonetevaheline ala sillutiskivikattega. Haljastus on planeeritavatel kruntidel minimaalne – parkla ja Aleksandri tänava kõnnitee vahelisel alal on ca 25 m pikkuselt hekk ja kitsas muruala. Kõrghaljastust planeeritavatel kruntidel ei esine. Planeeritava Aleksandri tn 8 krundi piiri läheduses (teisel pool tugimüüri) paikneb Aleksandri tn 10 krundil piiri läheduses kõrghaljastus- üks suur puu ja piirist kaugemal üks pihlakas. Aleksandri tn 6 krundil planeeringuala piiri ääres kasvab üks laia võraga kasepuu ja kaks kitsamat puud, mille võrad ulatuvad üle piiri planeeringualale.

Kruntide välispiirdeks on võrkaed, Aleksandri tänava ääres kivipostidega võrkaed. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Aleksandri tänavalt Aleksandri tn 6 krundi piiri lähedalt. Ligipääs Aleksandri tn 8a krundile toimub läbi Aleksandri tn 8 maa-ala. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade Aleksandri tänavalt kesklinna poolt





Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Lisaks asub planeeringuala Aleksandri tn 6 mälestise kaitsevööndis (50m). Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Planeeringuala kruntide kitsendused

Tabel 1

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Aleksandri tn 8a	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis	1m mõlemale poole ehitist
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliinist
Aleksandri tn 8	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis	1m mõlemale poole
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliinist

Andmete allikas: www.maaamet.ee

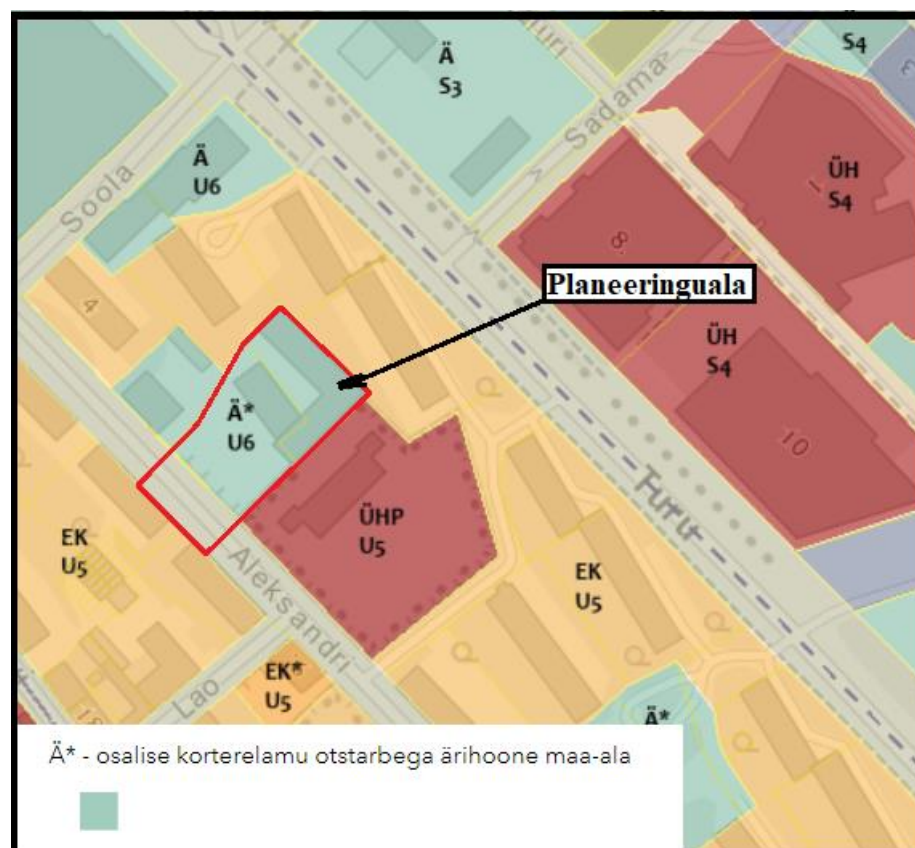
4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vastavalt linna üldplaneeringule moodustavad Uueturu ja Sadama asumid Tartu moodsa ärikeskuse. Üldplaneeringu eesmärgiks on piirkonna arendamisel suurendada selle elujõulisust, laiendades ala rendi- ja büroopindade hulka.

Planeeringuala asub linna üldplaneeringu kohaselt osalise korterelamu otstarbega ärihoonete maa-alal, millest toetava otstarbena kuni 40% ulatuses võib olla korterelamu maa-ala. Täpsemad ehitustingimused on määratud Uueturu asumi U6 järgi, kus on sätestatud, et Aleksandri tn 8 krundil on lubatud erisusena korterite ehitamise suurim osakaal 30%. Kruntide kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.

Uue hoone ehitamiseks ehitusõiguse määramine on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte üldplaneeringust



Aleksandri tänav koosneb asfaltkattega sõiduteest ning äärekiviga eraldatud kahepoolsest asfaltkattega kõnniteest. Planeeringualalt veidi eemalt (Aleksandri tn- Soola tn ristmikust) kesklinna suunas kulgeb kaasaegne jalakäijate promenaad.

Aleksandri tänava hooned Soola tänavast kuni Aida tänavani paiknevad valdavalt ühtsel ehitusjoonel-krundi tänavapoolsel piiril. Planeeringuala naabruses asuvad hooned on kahe- kuni neljakorruselised.

Planeeringualast lääne suunas Aleksandri tänava ääres asub Aleksandri tn 6 äri- ja eluhoone. Hoone on ehitismälestisena riikliku kaitse all (reg. Nr 7090, Elamu Tartus Aleksandri 6, 1908.a).

Planeeringualast ida- ja kagupool, Aleksandri tn 10 krundil, paikneb lasteaed Sass. Lasteaia hoone on kahekorruseline, madala viilkatusega. Lasteaia hoone asub Aleksandri tänava suhtes risti ja tänavast tagasiastega ega asu ühtsel ehitusjoonel. Lasteaia õueala ja laste rühmaruumid jäävad hoonest ida- ja kagusuunda ega oma seega otsest kontakti planeeritava hoonega.

Planeeringuala ja lasteaia krunt on omavahel eraldatud piirdeaia, tugimüüri ja kõrge hekiga.

Üle Aleksandri tänava asuvad neljakorruselised korterelamud. Elamutel on madal viilkatus.

Täiendava ehitusõiguse ja uue hoone arhitektuurinõuete väljatöötamisel on arvestatud Aleksandri tänaval väljakujunenud ehitusjoont, naaberkrundil asuva Aleksandri tn 6 hoone räästa ja harja kõrguseid ning eesmärki tekitada arhitektuurne liigendus ja tagasiaste Aleksandri tn 10 lasteaia poolisel hoone küljel.

Detailplaneeringu algatamisel (2007) väljastatud lähteseisukohadega seati eesmärgiks, et parkimine tuleb lahendada krundidel krundisisesele ning tagada hoonestusele vastav parkimiskohtade arv (sh. ühe korteri kohta tuleb planeerida vähemalt 1,2 parkimiskohta). Käesolevas planeeringus lähtutakse parkimiskohade arvu määramisel uue üldplaneeringuga määratud põhimõtetest ning Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Kuna täpset parkimisvajadust pole detailplaneeringu koostamise ajal

funktsioonide selgusetuse tõttu võimalik hinnata, siis sätestatakse planeeringuga parkimiskohtade arvu ja paigutuse täpsustamise vajadus projekteerimisfaasis. Sealjuures tuleb arvestada, et hoonestusest vabale alale tuleb esmalt kavandada ja rajada puhkeala koos mänguväljakuga, sh tuleb arvestada, et välialad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Arvestades ala asukohta ja head kättesaadavust nii jalgsi kui rattaga liiklejatele, tuleb tagada vajadusele vastav jalgrattahoidla/parkla olemasolu ning sellest vabale alale autode parkimine.

Haljastuse osas on üldplaneeringu koostamise käigus sätestatud nõue, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Arvestades, et tegemist on kesklinnas asuva hoonestatud krundiga, olemasolev haljastus krundil puudub, naaberkruntide piiril kasvab kõrghaljastus, millede võrad ulatuvad planeeringu alale, on planeeringu koostamise käigus jõutud kokkuleppele, et projekteerimise käigus tuleb tagada tingimused naaberkruntide haljastuse kasvutingimuste säilimiseks ning hoonete H2 ja H3 vahel tuleb leida lahendus vähemalt kahe puu istutamiseks (ei tohi olla konteinerhaljastus).

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneering näeb ette Aleksandri tn 8 ja 8a kruntide liitmise.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Planeeringuala krundile määratakse ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Planeering näeb ette võimaluse rajada planeeritud hoonesse osaliselt ka kortereid.

Krundi ehitusõigus on toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, naaberhoonete paiknemist, kujasid ja Aleksandri tänaval välja kujunenud ehitusjoont.

Aleksandri tänava ehitusjoone jätkamiseks paigutatakse uushoonestusala otse krundi piirile Aleksandri tänava äärde. Kui tänavapoolne fassaad liigendatakse väljaehitustega, võib hoone põhimaht astuda krundi piirist tagasi, sarnaselt Aleksandri tn 6 hoonega. Tänaväärsse hoonemahu sügavuse määramisel on lähtutud Aleksandri tn 6 hoone põhimahu sügavusest.

Planeeringulahenduse koostamise käigus on koostatud valgustingimuste analüüs. Detailplaneeringu realiseerumisel ei mõjuta kavandatav hoone oluliselt ümbritsevate hoonete valgustingimusi ja võttes aluseks Eesti Standardi EVS 894:2008

„Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“ sätestatud nõudeid on vajalik insolatsioon tagatud.

Arhitektuurse liigendamise eesmärgil ning et oleks tagatud Aleksandri tn 10 krundi piiriäärsel alal kõrghaljastuse kasvutingimused, on kavandatud uushoone 0,8m ning galerii Aleksandri tn 10 krundi piirist min 1,5m tagasiastega.

Galerii ei või olla hoone laiuses ning tuleb rajada arhitektuurselt õhulisena ja läbipaistvatest materjalidest, keelatud on avadeta tummade seinte kavandamine. Galerii maapinna tasandile on ette nähtud parkimiskorruse rajamine ning selle kohale ühekorruseline kinnine maht. Galerii ei ole lubatud ehitada peale kaetud ruumi ega varjualust.

Uushoonestuslala on seotud mõõteketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt olemasolevast asukohast. Seoses juurdepääsu mõningase laiendamisega tuleb nihutada olemasoleva tänavavalgustusposti asukohta. Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede asukohti on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt, maapealsena avaparklas ja maa-alusena uue hoone maa-alusel korrusel. Kõik parkimisalad on kõvakattega. Parkimine tuleb lahendada vastavalt Tartu linna üldplaneeringule, arvestades Eesti standardiga EVS 843:2016 „Linnatänavad“ määratud põhimõtteid ning arvestades hoone kasutamistarvete osakaalu. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Projekti mahus tuleb esitada täpne parkimiskohtade arvutus sh tuleb kavandada krundile 1 parkimiskoht puudega isikute sõidukitele. Hoonestusest vabale alale tuleb esmalt kavandada ja rajada puhkeala koos mänguväljakuga. Arvestades ala asukohta ja head kättesaadavust nii jalgsi kui rattaga liiklejatele, tuleb esmalt tagada vajadustele vastav jalgrattahoidla/parkla olemasolu ning seejärel autode parkimine sh võimaldada tuleb autoparkla ristikasutust.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest sh on lubatud jalgrataste hoiukohtade rajamine hoonete mahtu.

Parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile**Tabel 2**

Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismnormatiiv / parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimismnormatiiv/ parkimiskohtade arv
Restoran, kohvik	450m ²	1/230- 1,9 kohta	1/50- 9 kohta
Asutused	1250m ²	1/90- 13,8 kohta	1/100- 12,5 kohta
Kauplused	1405m ²	1/100- 14 kohta	1/150- 9,3kohta
1-2-toaline korter	500m ²	0,9- 5,4 kohta	1 koht 0,5 krt kohta- 3 kohta
≥ 3-toaline korter	650m ²	1,1- 6,6 kohta	1 koht 0,5 krt kohta- 3 kohta

Enne tänavamaale jõudmist tuleb krundilt väljapääsule projekteerida vähemalt 5m pikkune horisontaalne ala.

Detailplaneeringuga Aleksandri tänaval liikluskorralduslikke muudatusi ette ei näha.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Uushoonestuse aluse parkimiskorruse rajamiseks süvendatakse maapinda. Galerii juures asuva Aleksandri tn 10 krundi piiriäärse maapinna kõrguse üleminek parklakorruse tasapinnale lahendatakse tugimüüri.

Hoonestusest vabale alale tuleb rajada puhkeala, korterelamu kasutusotstarbe korral koos mänguväljakuga, sh tuleb arvestada, et krundile rajatavad väliavad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Kuna planeeritavatel kruntidel ei esine planeeringu koostamise ajal kõrghaljastust, siis jäetakse planeeringus võimalus naaberkruntide piiri äärse haljastuse säilimiseks ning luuakse lisavõimalus planeeringuala keskele alale kõrghaljastuse rajamiseks.

Planeeritava hoonestuse rajamisel ei tohi naaberkruntidel asuvaid puid ja hekki kahjustada ega likvideerida. Säilivad Aleksandri tn 6 krundi piiri äärsed puud, mille võrad ulatuvad üle piiri planeeringualale juurdepääsutee kohale.

Planeeringuala H2 ja H3 hoonete vahelise parkla keskele tuleb vastavalt planeeringule rajada korrapäraselt kujundatav haljassaar, kus tuleb tagada kasvuks sobilikud tingimused vastavalt EVS-le ja istutada vähemalt kaks puud. Täpne puude liigiline koosseis ja istutustingimused määratakse kindlaks hoonete projektidega.

Galerii ruumide valgustingimuste kavandamisel tuleb arvestada Aleksandri tn 10 krundi piiri läheduses asuva puu okstest tingitud võimalikke mõjusid (langevad lehed, piiratud valgus) ning ei tohi eeldada Aleksandri tn 10 krundi kohal paiknevate okste olulist kärpimist või puu likvideerimist.

Aleksandri tänava ääres pole piirde rajamist ette nähtud, kuna planeeritav hoonepaikneb vahetult tänava ääres. Teistel külgedel võib piirdeid vastavalt naabritega kokkuleppele uuendada, hetkel säilivad olemasolevad võrkpiirded.

Juurdepääsu- ja parkimisalalt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoone külge kinnitatavaid valgusteid, mis lahendatakse hoone projekteerimisel.

Hoonestuse ja haljastuse paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub lähimatest hoonetest kaugemal, kui 8m. Planeeritud hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklassi täpsustada. Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant asub planeeringualal Aleksandri tänava maa-alal.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Aleksandri tn 8 ja 8a olemasolevatel hoonetel on olemas ühendus kõikide tehnovõrkudega. Seoses Aleksandri tänava äärde uue hoone kavandamisega muudetakse osaliselt tehnovõrkude lahendust ja luuakse uued ühendused. Täpne tehnovõrkude lahendus määratakse projekteerimise käigus.

VEEVARUSTUS

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/242 on krundile ette nähtud veeühendus olemasoleva ühenduse kaudu Aleksandri tänava torustikust. Juhul, kui projekteerimise käigus selgub, et olemasoleva veetoru läbimõõt ei ole piisav, tuleb tänavatorustikust krundile suunduva veetoru läbimõõtu suurendada.

Kõik kinnistu hooned tuleb varustada ühe veeühenduse ja veemõõdukõlme kaudu, mis rajatakse Aleksandri tänava äärde rajatavasse hoonesse.

KANALISATSIOON

Krundi kanalisatsioon viiakse üle lahkvoolsele lahendusele. Olemasolevate hoonete ja parklate osas säilib olemasolev kanalisatsioonilahendus, millest eemaldatakse sademeveet koguv torustik. Sademevee kogumiseks rajatakse eraldi torustik. Uue hoone olmekanalisatsioon juhitakse Aleksandri tänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku või ühendatakse krundi sees olemasolevate hoonete kanalisatsiooniga.

SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele on lahkvoolse sademeveetorustiku eesvooluks Turu tänav sademeveetorustik.

Krundilt kogunev sademevesi kogutakse krundil ja juhitakse sademeveetorustikuga läbi Turu tn 7 krundi Aleksandri tn T3 tänavamaal asuvasse DN 300 sademeveetorustikku.

Rajatava sademeveetorustiku projekt tuleb kooskõlastada kirjalikult enne ehituse algust KÜ Turu 7 juhatusega.

Valingvihmade aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel paigaldada krundile sademevee vooluhulka reguleeriv ühtlustusmahuti.

Tänavatorustikku tohib ühelt krundilt sademeveet juhtida maksimaalselt DN 100 läbimõõduga toru kaudu. Vastavalt võrguettevõtja tingimustele tuleb äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt tööprojektide koosseisus kinnistutorustik ja mahtu reguleerivad rajatised dimensioneerida.

Vastav tehniline lahendus (sh ühtlustusmahuti rajamise korral selle asukoht) jms määratakse täpsemalt hoone projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida parklatesse õlipüüdurid.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 250646 tuleb planeeringuala hoonete elektrivarustus lahendada krundi piiril asuvast 0,4 kV elektrikilbist (14579LK). Seoses kavandatava hoone ehitusega nihutatakse elektrikilbi asukohta mõnevõrra, nii et see hakkab asuma planeeritava krundil. Kilbist hooneteni viiakse maakaabel.

Planeeritava krundi lasteaia poolses küljes kulgevad elektri maakaabelliinid ning hoovil asuvad välisvalgusti postid on ette nähtud vajadusel likvideerida.

Hoonete valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohases kaugküttepiirkonnas. Olemasolevate hoonete küte on kaugküte. Planeeritava hoone küttena on samuti ette nähtud kaugküte. Selleks rajatakse Aleksandri tänaval asuvast soojustorustikust kavandatava hooneni torustik.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid.

Soojuspumpade ja päikesepaneelide kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

SIDE

Side varustuse lahendust seoses uue hoone rajamisega ei muudeta ja säilib olemasolev sideühendus.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*). Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse

äri-, töö- ja elukeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine Aleksandri tänaval.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteineri asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav hoone projekteerimisel või olemasolevate hoonete ümber ehitamisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnanäingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. **Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel** (välisviimistluse muutmisel) tuleb lähtuda järgmistest nõuetest:

Katuse tüüp: põhimahul viilkatus.

Katusekatte materjal: plekk, kivi vms katuse tüübile sobiv;

Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid (klaas, kivi, krohv vms, v.a matkivad materjalid);

Uus hoone:

Katuse tüüp: põhimahul viilkatus. Katusele on lubatud teha sisselõikeid ja väljaehitusi, kui need ei ületa 1/3 katuseharja pikkusest.

Uushoone tänavapoolse räästa kõrgus: 47.87 abs/m.

Katusekatte materjal: plekk, kivi vms katuse tüübile sobiv;

Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid, v.a matkivad materjalid;

Uus hoone ühendatakse galeriiga olemasoleva hoonestusega. Ehitiste paremaks funktsioneerimiseks ja parema ühenduse tagamiseks on planeeringuga pakutud ühe võimalusena uue hooneosa

ühendamine parkimiskorrusega ja ühe põhikorruse kaudu olemasoleva hoonega. Hoone parkimiskorrust ei tohi kavandada Aleksandri tänava poolsest küljest nähtavana.

Galerii osale seatakse eraldi arhitektuursed nõuded:

Katusekatte materjal: plekk, kivi vms katuse tüübile sobiv;

Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid, v.a matkivad materjalid;

Arhitektuur: Hooneid ühendav galerii ei või olla hoone laiuses, peab olema õhulise arhitektuuriga ja läbipaistvate materjalidega. Keelatud on tummade avadeta seinte kavandamine. Galeriile ei ole lubatud ehitada peale kaetud ruumi ega varjualust.

Galerii ruumide valgustingimuste kavandamisel tuleb arvestada Aleksandri tn 10 krundi piiri läheduses asuva puu okstest tingitud võimalikke mõjusid (langevad lehed, piiratud valgus).

Keelatud on rammvaiade kasutamine ehitamisel.

Kruntidele kavandatavate rajatiste asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse sisse. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Elektrikilp tuleb kavandada hoone fassaadi sisse.

Aleksandri tn 10 krundilt planeeringuala hooneni H1 viiv trepp säilib kuni Aleksandri tn 8a hoone kasutamiseni lasteaiana.

Krundil olemasolevate hoonete ja kavandatud uue hoone kasutamise otstarbed on- büroohoone (*kood 12200*), kaubandus- ja teenindushooned (*kood 12300, välja arvatud 12317,12332*), majutus-ja teenindushoone (*välja arvatud 12121*) ning muu kolme või enama korteriga elamu (*kood 11200*) ja koolieelne lasteasutus (*kood 12631*).

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatud toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda ja on kooskõlas üldplaneeringuga.

Hoonestusala ja arhitektuursed põhinõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Seoses sademevee torustiku juhtimisega Aleksandri tn T3 tänavamaal asuvasse eesvoolu torustikku tuleb läbida Turu tn 7 kinnistu. Sademeveetorustiku rajamiseks seatakse servituut või sõlmitakse isikliku kasutusõiguse leping vms kokkulepe enne torustike ehitustööde alustamist.

Servituudiala ulatus on 1m kummalegi poole rajatavat torustikku ja selle täpne ala määratakse koostatava ehitusprojekti alusel.

Tänava maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Aleksandri tn 8 ja 8a kinnistutel tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Aleksandri tn 8 ja 8a kruntide ühendamisel tekkivale krundile uue hoone püstitamiseks ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju. Ehitustegevust ei ole lubatud korraldada Aleksandri tn 10 krundi kasutades.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlast ajanimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Keskkatlamaja	30.05.2017	Ü.Roose	Lisade kaust, lk 101	
AS Tartu Veevõrk	31.05.2017	P.Pindma	Lisade kaust, lk 102	-
OÜ Elektrilevi	08.06.2017	T. Borsevitskaja	Lisade kaust, lk 105	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Turu 7 KÜ	05.07.2017	A.Jõela	Lisade kaust, lk 107	“KÜ Turu 7 juhatus annab nõusoleku Turu 7 krundile Aleksandri 8, 8a planeeringuga kvandatud sademeveetorustiku kavandamiseks tingimusel, et rajatavas sademeveetorustiku projekt kooskõlastatakse enne ehituse algust täiendavalt KÜ Turu 7 juhatusega kirjalikult” Teisi kooskõlastuse tingimusi vt KÜ Turu 7 kirjast, lisade kaustas lk 107
Turu 5 KÜ	-	-	Saadetud kiri 31.08.2017 Lisade kaust lk 108	Vastust ei saanud
Turu 3 KÜ	-	-	Saadetud kiri 31.08.2017, lisade kaust lk 108	Vastust ei saanud
Aleksandri 6 Aleksandri Maja OÜ	-	-	Saadetud kiri 31.08.2017, Lisade kaust lk 109	Vastust ei saanud
Aleksandri 10	05.09.2017	L.Laumäe	Lisade kaust lk 110	Mittenõustuv seisukoht
Lõuna-Eesti Päästkeskus	12.12.2017	P.Vorobjov	Lisade kaust lk 112	-
Telia Eesti AS	04.10.2017	A.Kask	Lisade kaust lk 111	-
Muinsuskaitseamet	27.07.2017	Muin.kaitse komisjon nr 14	Lisade kaust	-