

Eesti Veeprojekt OÜ  
Pikk 12, 51009 Tartu  
veeprojekt@veeprojekt.ee  
Tel 7 409 361  
Faks 7 409367

Reg. nr. 10913769  
EK 109137690001  
EP 109137690001  
MP0068-00  
531MA MM002211  
EEG000015  
ISO 9001:2001

Urban Mark OÜ  
Niine 11, 10414 Tallinn  
info@urbanmark.ee  
Tel 6 279 250  
Faks 6 279 251  
Reg. nr. 10858356  
MTR  
EK 108583560001  
EP 108583560001  
EO 108583560001

ÜLEJÕE LINNAOSA, TARTU LINN

# RAATUSE, PIKK, FORTUUNA JA PÕIK TÄNAVATE VAHELISE KVARTALI DETAILPLANEERING

1. KÕIDE - planeering

Töögrupp:

**Eesti Veeprojekt OÜ**

Juhataja: Toomas Kooskora

Projektijuht: Rutt Sööt

**Urban Mark OÜ**

Juhataja: Ülar Mark

Projektijuht: Kristine Kurro

**Liiklusbüroo OÜ**

Töö nr:

**07-06**

Detailplaneeringu tellija:

**Tartu Linnavalitsus**

Planeeringu koostamisest

huvitatud isik:

**OÜ PIIBELEHT ARENDUS**

/Madis Soodla (nõukogu liige)

E-kiri: [madis.soodla@vestman.ee](mailto:madis.soodla@vestman.ee)

Tel: 517 7130

# SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI</b>	<b>4</b>
<b>1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</b>	<b>4</b>
<b>2 Olemasoleva olukorra iseloomustus</b>	<b>6</b>
<b>3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>10</b>
<b>4 Planeeringu linnaehituslik idee ja planeerimissetpanek</b>	<b>12</b>
4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	13
4.2 Krundi ehitusüigis	13
4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	13
4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	15
4.4.1 Liikluskorraldus	15
4.4.2 Liiklusloenduste tulemused	16
4.4.3 Parkimiskorraldus	19
4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	19
4.6 Ehitistevahelised kujud	20
4.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	21
4.7.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon	21
4.7.2 Soojarvarustus	23
4.7.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus	24
4.7.4 Sidevarustus	24
4.7.5 Gaasivarustus	25
4.7.6 Tehnovõrkude koondtabel	26
4.8 Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	26
4.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	27
4.10 Servituutide vajaduse määramine	27
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	28
<b>5 Planeeringu elluviimise võimalused</b>	<b>29</b>
<b>B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÖLASTUSED</b>	<b>30</b>

C - KAARDID

41

*Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:3000*

*Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500*

*Kaart 3: Linnaehituslikud seosed, M 1:2000*

*Kaart 4: Põhikaart, M 1:500*

*Kaart 5: Liikluskorraldus, M 1:1000*

*Kaart 6: Maa-alune parkimine, M 1:1000*

*Kaart 7: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:500*

*Kaart 8: Jäätmete kogumise skeem, M 1:1000*

*Kaart 9: Skeemid, M 1:2500*

*Kaart 10: Lõiked, M 1:500*

*Kaart 11: Vaated*

*Üldplaneeringu muutmise joonis*



## A - SELETUSKIRI

### 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalikogu 02.12.2004 otsus nr. 366 detailplaneeringu algatamise kohta Tartu linnas Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelisel kvartalil. Linnavalikogu otsuse lisana on kinnitatud Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-04078.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 11. joonisel. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku.

Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

#### Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

##### Planeerijad:

Rutt Sööt (Eesti Veeprojekt OÜ);  
Remi Kübar (Eesti Veeprojekt OÜ);  
Ülar Mark (Urban Mark OÜ);  
Kristine Kurro (Urban Mark OÜ).

**Veevarustus, reovee- ja sademeveekanalisatsiooni lahendus:**  
Andres Nigol (Eesti Veeprojekt OÜ).

**Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:**  
Sulev Sannik (Liiklusbüroo OÜ).

**Planeeringu tellija:**  
Tartu Linnavalitsus.

**Planeeringu koostamisest huvitatud isik:**  
Piibeleht Arendus OÜ/ Madis Soodla.

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering  
Töö nr 07-06

Detailplaneeringu eesmärgiks on lähtuvalt Tartu Linnavolikogu otsusega kinnitatud lähteülesandest kvartali enamuse kruntide ehitusõiguse muutmine ning kruntidele kombineeritud äri- ja korterelamute ehitamiseks ehitusõiguse määramine, aluseks võttes antud kvartali hoonestuskava arhitektuurivõistluse võidutöö „Õnneloomus“.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks (vt seletuskiri pt. 4).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a. määrusega nr. 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 10.05.2001 otsusega nr. 347 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Jalgrattateede arenguskeem“;
- Narva mnt - Raatuse - Põik - Fortuuna tänavate vahelise kvartali hoonestuskava (Ülejõe Ärikeskus) 1992;
- Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali hoonestuskava arhitektuurivõistluse võidutöö „Õnneloomus“;
- Tartu Linnavolikogu 28.09.2006. a. määrusega nr. 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a. määrusega nr. 27 Lisa 5 kehtestatud Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Eesti Veeprojekt (litsents 531 MA, MM002211; RETTER EEG00015) poolt 2006 aasta aprilli ja maikuu mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr. GA06011.

#### **Planeeringuala omandisuhe:**

2009. a septembri seisuga maaomandi suhteid illustreerib Skeem 2 (vt kaart nr 9: *Skeemid*).



## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu linnas Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali, mille asukohta illustreerib *Situatsiooniskeem* (vt kaart nr 1). Planeeringuala suuruseks on ca 5 ha.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.

Valdavalt on krundid väikeelamumaa sihtotstarbega, kuid paljud on jäänud aja jooksul kasutseta. Põik tn 10 asub Tartu Vanasuliste Kogodus. Kirik on keivas seisukorras, selle hoovipoolsem osa on varemeis. Põik tn 4 on ainuke ärimaa sihtotstarbega kinnistu. Raatuse tn 45 on üldmaa.

Silmapaistvaimad ning paremini säilinud hooned alal on Fortuuna 11 krohvitud elumaja ning kaks punastest tellistest hoonet Raatuse tn 37 ja 41. Valdav elamutüüp planeeringualal on kahekorruline viilkatusega puiihoone.

Kvartal on neljast küljest ümbritsetud tänavatega, millest Fortuuna, Pikk ja Raatuse on tipptundidel suure liikluskoormusega, seega on linna funktsioneerimise ja arengu seisukohast olulised tänavad.

Ala siilukujuline krundijaotus ning kunagine hoonete koondumine tänava perimeetriile ühtse frondina rõhutavad kvartalisisest privaatsuurt. Praeguseks on aedadega piiritletud suletud alast saanud metsistunud õunapuuaed, kuhu avalikkusel on tekkinud juurdepääs, kuid ala kehva seisukorra tõttu puudub huvi.

Planeeringuala haljastuse seisukohast kujundavadki õunapuud üldmulje. Osaliselt liigniiskel alal leidub siiski ka elujõulisi tammesid, kaskesid, vahtraid, pihlakaid, remmelgaid. Paari isendiga on esindatud ka hobukastan, jalakas, lehis, pappel, saar ning toomingas. Raatuse ning Põik tänavate nurgale on kontsentreerunud ala pea ainukesed okaspuud. Raatuse 37 telliskivihoone küljel asub suurem grupp Serbia kuuskesid.

Haljastusele on planeeringuga antud hinnang, jagades puud väärtuslikeks ja väärtusetuteks (viljapuude hindamine peab toimuma juba järgmises etapis - haljastusprojekti mahus). Käesoleva planeeringuala kõrghaljastuse hindamise aluseks olid puu kui isendi esteetilisus, kompositsioon grupis ning puu tervislik seisund (vanus, haigused, vigastused).

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering  
Töö nr 07-06

Olemasolev krundijaotus, krundi sihtotstarbed, hoonete paiknemine ning  
haljastuse hinnang kajastub *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2).

### Emajõe veetasemed

Planeeringuala asub Emajõeist vaid 30 m kaugusel. Planeeringuala madalaim  
osa asub merepinnast 30,9 m kõrgusel, kuid jõe veetase võib tõusta üle 33  
m. Jõest eraldab käsitletavat ala kaldatamm. Olemasoleva olukorra  
maapinna kõrgusi illustreerib Skeem 5 (vt kaart nr 9: *Skeemid*).

Veetasemete määramiseks on Tartus (Tartu kesklinnas ja Kvissentalis) tehtud  
juba pikka aega. Emajõe määramiseaegne ajalooline kõrgeim veeseis 33,46 m  
oli 6. mail 1867. aastal. 1956. aastal püsis suurvesi 4-6. maini kõrgusel  
33,18 m.

Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituudi andmetel on Emajõe-Tartu  
hüdromeetriposti (F=7828 km<sup>2</sup>, kaugus suudmest 46,2 km) maksimaalsete  
veetasemete andmed järgmised:

Emajõe maksimaalsed veetasemed (arvutusperiood 1941...2002)

Ületustõenäosus	1%	2%	5%	10%	25%	50%
Veeseis	33.22	33.02	32.73	32.49	32.1	31.69

Ülejõe piirkonda eraldab Emajõeist kaldatamm, mille harja kõrgused  
planeeringuala kõrval on ca 33,90...34,70. Detailplaneeringu alal on  
maapinna kõrgused 31,00...33,50.

### Geoloogilised tingimused

Planeeringuala ehitusgeoloogilise ülevaate koostas Alus-Geoloogia OÜ, töö  
nr. 26046. Aruanne koostati varem piirkonnas tehtud uuringute põhjal,  
ehitusgeoloogia fondi aruanded: nr. 12297 (Tartu, Uus-1. Mai-Pikk tn.  
kvartal), nr. 12658 (Tartu, Pikk tn soojusvarustuse vahepumbajaam), nr.  
21042 (TÜ ühiselamu Tartus, Raatuse 22), nr. 22008 (Tartu, Pika tänava  
rekonstrueerimine lõigus Paju tn - Roosi tn), nr. 22009 (Tartu, Uue-Turu ja  
Paju tn jalakäijate sild), nr. 23077 (Tartu Emajõe kaldakindlustused lõigus  
Võidu sild-Turu sild), nr. 29845 (Büroohoone ja korterelamu Tartus Raatuse  
tn 23/25/27 ja Põik tn 3) ja nr. 98023 (Árihoone Tartus, Pikk tn 40).

Planeeringuala asub Suure-Emajõe maetud ürgoru kohal. Puuraukude  
suudmete absoluutkõrgused on jäänud vahemikku 30,55...33,4 m.



Kaasaegne reljeef on kujundatud valdavalt täitepinnasega, mille kogupaksus jääb vahemikku 1,45...3,5 m. Täitepinnas on väga erineva koostisega: muld, turbamuld, savi, möll, savimöll, liiv, kruus, killustik, veerised, kohati suured munakad, ehituspraht, telliskivi tükid, puidupraht. Tihedus ja veesisaldus on samuti väga erinevad: kohev kuni kesktihe ja kuiv kuni veeküllastunud.

Täitepinnase all lasub valdaval alal turvas kihi paksusega 0,3...2,7 m. Kihi ülemine pind jääb abs kõrguste vahemikku 29,29...31,05. Turvast ei esinenud Emajõe kaldalt puuritud puuraukudes - PA-3/ 23077 ja PA-2/ 22009. Turvas on mustjaspruun, kohev kuni tihenenud, hästi kuni keskmiselt kõdunenud, enamjaolt veeküllastunud, kohati esineb järvelubja ja liiva läätsi.

Turba all lasuvad erineva terasuurusega liivad, kohati ka savimölli ja möllsavi kihid.

Savi, mergli ja mölli vahekihte sisaldav nõrgalt tsementeerunud Devoni liivakivi algab 4,5...9,0 m sügavuselt maapinnast, absoluutkõrguselt 24,35...28,45. Liivakivi on maapinnale kõige lähemal kvartali kaguosas ja kõige sügavamal loodeosas.

Pinnakattes esineb kvaternaari veelade, mis toitub sademetest. Vee üldine liikumine toimub Emajõe suunas. Enamjaolt on veetase maksimumaegadel 1 m sügavusel maapinnast. Tööde käigus on veetasemed mõõdetud väga erinevatel aastaaegadel ja veetaseme sügavus maapinnast jääb vahemikku 0,5...2,0 m, absoluutkõrgustele 30,05...32,4 m.

Pinnasevee äravoolugradient ja tase sõltub ka Emajõe veetasemest. Viimase 50 aasta jooksul on veetase ühel korral (1956.a.) tõusnud üle absoluutkõrguse 33 m ja sel ajal oli suur osa uuritavast alast üle ujutatud.

28.04.1998. on võetud Pikk tn 40 rajatud puuraukudest pinnaseveeproove. Lõuna-Eesti Keskkonnakaitse Laboris tehtud analüüside alusel pinnasevesi betoonile sulfaatselt ega üldhappeliselt agressiivne ei olnud.

Ehitusgeoloogilised tingimused on keerulised. Täitepinnas oma ebaühtlase koostise ja paksuse, ning turvas väikese kandevõime tõttu vundamendialuseks pinnaseks ei sobi. Ehitamist raskendab ka kõrge pinnaseveetase ja ala üleujutamise oht.

Hooned on otstarbekas ehitada vaivundamentidele. Vaiad tuleb süvistada Devoni tsementeerunud liivakivisse.



Rammvaiade kasutamisel tuleb neile ette puurida juhtaugud devonikompleksi pinnasteni, paigaldada vaiad ja siis liivakivisse kinni rammida. Vaiade rammimine ilma juhtauke ette puurimata ei ole võimalik ning võib olla ohtlik ümbritsevatele ehitistele. Ohutum on rajada kohtvaivundamente. Vaiade süvistamist võivad segada täitepinnase alla maetud vanad vundamendid ja müürid.

Käsitletavas kvartalis tuleb enne ehitiste projekteerimist kindlasti teha korralikud ehitusgeoloogilised uuringud.

### 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed



Skeem 2: Tartu keskusala skeem (Allikas: Tartu linna üldplaneering 2005)

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali lähiumbrus kuulub Tartu kesklinna kiireimini arenevasse piirkonda. Kvartal asub südalinnas, külgnedes peamiste liiklustrassidega Anne-linnast kesklinna (Pikk ja Raatuse tänav) ning kesklinnast Annelinna (Fortuuna tänav). Hetkel on Pikk, Põik ja Raatuse tn kahesuunalised ning kaherealised, Fortuuna tn osaliselt ühesuunaline.

Planeeringu liiklus- korralduse lahendamisel on osaliselt arvestatud 1992. aastal koostatud Narva mnt - Raatuse - Põik ja Fortuuna tn kvartali hoonestuskavaga. Täpsemalt vt seletuskirja liikluskorralduse peatükis p. 4.4.

Kontaktvööndi hoonestus ja krundistruktuur on multifunktsionaalne ja mitmeilmeline, kus omavahel põimunud elu- ja äri(teenindus)funktsioon. Planeeringualast üle Emajõe on kujunemas Tartu uus kesklinn - nn city - Tartu Kaubamaja, Tasku moe- ja vabaajakeskuse ning esimeste kõrghoonetega (Tigutorn). Turu jalakäijate silla vahetusse lähedusse Pikk tänava äärde plaanitakse samuti kehtestatud detailplaneeringu alusel (Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneering, Tinter-Projekt OÜ, DP-02-032) veel ühe 15-korruselise kõrghoone (hotell) rajamist, mis otseselt ja oluliselt mõjutab koos käesoleva planeeringulahendusega uue ja moodsa linnasüdame kujunemist.



Aktiivne ehitustegevus on käinud ka Raatuse, Pikk ja Kivi tänava ning Narva maantee vahelises kvartalis. Rajatud on uus üliõpilaste ühiselamu ning kuni 5-korruselisi korterelamuid. Raatuse tänavast on saamas atraktiivne äritänav, kuhu lisaks Raatuse ärikeskusele uusi väiksemaid kaubanduspindu juurde tekib.

Planeeringuala külgneb idast Annelinna vanima osaga: 60ndate lõpus 70ndate alguses tüüpprojektide alusel rajatud 5-korruseliste korterelamutega ning osaliselt säilinud kuni 2-korruseliste viilkatusega puitelamutega.

Lisaks kiiresti arenevale elu- ning ärifunktsioonile on kontaktvööndis tagatud ka hea ühendus ühiskondlike ning avalikku teenust pakkuvate sotsiaal- või puhkeotstarbeliste objektidega. Kontaktvööndis asuvad bussijaam, teater, lasteaed, üldhariduskoolid, turg ja sadamakohd.

Vahetult planeeringualaga külgnev Emajõe kaldahaljastus, pargid ning puhkealad (Anne kanali ümbrus, Ülejõe park) toimivad linna rohevõrgustiku osana. Muus osas on tegu tänavahaljastusega (Narva mnt) ning nii kortermajade kui eramute ümbruses oleva kõrg- ja madalhaljastusega.

Kontaktvööndi maakasutusest, korruselisusest, olemasolevast ja planeeritavast hoonestusest ning seotusest rohealadega annab ülevaate *Linnaehituslike seoste kaart* (vt kaart nr 3).

## 4 Planeeringu linnaehituslik idee ja planeerimisettepanek

Lahenduse linnaehitusliku idee alustalaks on mõte keskinnast, mis väärtustab funktsioonide, sotsiaalsete gruppide ja linnaruumi mitmekesisust ja põimumist.

Aktiivse ehitustegevuse tagajärjel muutub hoonestus planeeringuala ümbruses aina kompaktsemaks ning pürgib kõrgusesse. *Citylik* lähenemine ei rõhuta ainult linnalikku miljööd, vaid väärtustab ka maa kasutamist, võimaldades luua omanäolisi isetoimivaid asumeid linnasiseselt väiksemal maa-alal. Vajalike teenuste kättesaadavus aga vähendab pendeldamist ning mõjub hästi linna sisekliimale. Planeeringu linnaehitusliku idee aluseks on arhitektuurivõistluse võidutöö „Õnneloomus” hoonestuskava, mida krundiomanike soovidest lähtuvalt on võimaluste piires kohandatud.

Võidutöö järgi on kvartalile ette nähtud kuni kuuekorruseline hoonestus, mis võimaldab tagada kvartali funktsionaalselt ja ruumiliselt tervikliku arengu ning tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Käesoleva planeeringuga on kuuekorruselised hoonemahud lubatud Raatuse tänava äärde.

Tartu Üldplaneering näeb kvartalile ette 3-5-koruselise sega- ja elamufunktsiooniga hoonestuse. Seetõttu näeb käesolev planeering ette **üldplaneeringu muudatuseettepaneku**, et lubada alale Ek3-5 asemel kuni 6-korruselisi hoonemahte.

Suurema korruselisuse osas toetab käesoleva planeeringu lahendust ka alaga vahetult külgnev 6-korruseline ühiselamu (Raatuse 22). Planeeritavad hoonemahud vähenevad ühiselamu poolt (Raatuse tänavalt) Emajõe suunas, et Fortuuna tänaval säilitada jõe ürgoru madal ja avar miljöö.

Planeeringuala hoonestuse kõrgus on samas ka sujuvaks üleminekuks suurema korruselisuse suunas areneva kesklinna (nt Tasku moe- ja vabaajakeskus, Fortuuna 1, Tigutorn jne) ning madalama hoonestusega Ülejõe linnaosa vahel. Lisaks on planeeritav ala siduvaks linnaruumi osaks ka oma kombineeritud maakasutuselt (äri- ja elamumaad).



Planeeringus on püütud hoiduda äärelinnalike tüpoloogiate soodustavatest teguritest nagu autostumine, privaatalade ja tarastamise maksimeerimine ning monofunktsionaalsus. Selle asemel on loodud kogu kvartalit siduv avalik haljasala, mis pakub tänu ümbritsevatele liigendatud mahtudega hoonetele mitmekülgeid puhke- ja ajaveetmise ruume. Atraktiivsust lisavad mõned kõrgematel terrassidel paiknevad kohvikud/restoranid.

Planeeritavate hoonemahtude insolatsioon on näidatud Skeemil 4 (vt kaart nr 9: *Skeemid*). Ristlõiked tänavatelt on ära toodud Lõigete kaardil (vt kaart nr 10: *Lõiked*).

#### 4.1

##### **PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE**

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud *Maakasutus, kitsendused ja tehnoõrgud kaardil* asuvas tabelis „Andmed kruntide kohta“ (vt kaart nr 7).

Pikk tn 19T kinnistuga liidetavatest kruntidest (Raatuse tn 45, 45a, Pikk tn 33, 37, 39, 41, 43, 45, Fortuuna tn 32, 33 Pika tänava poolsetest osadest) tuleb Pos 4, 5 ja 6 kõrvale moodustada ajutised transpordimaa krundid.

Olemasolev ja planeeritav krundijaotus on näidatud Skeemil 1 (vt kaart nr 9: *Skeemid*).

Krundistruktuuri muutmise põhimõtted tulenevad planeeritava hoonestuse iseärasustest (vt seletuskiri p. 4.3).

#### 4.2

##### **KRUNDI EHITUSÕIGUS**

Andmed planeeritavate kruntide ehitusõiguse kohta on esitatud *Põhikaardil* asuvas tabelis „Kruntide ehitusõigus“ (vt kaart nr 4).

Kruntide ehitusõigused tulenevad planeeritava hoonestuse iseärasustest (vt seletuskiri p. 4.3)

#### 4.3

##### **KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE**

Hoonestusalad on käsitletavad tänavate kaupa, millest tulenevalt moodustuvad selge identiteediga alad mitmekesise struktuuri ja olemusega

kvartali. Olenemata mahust ja struktuurist järgivad hooned kindlalt tänavajoont.

Linnaruumi avatust ja suletust illustreerib Skeem 3 (vt kaart nr 9: *Skeemid*).

### **Fortuuna tänava äärne hoonestus**

Fortuuna tänava hoonestusfront kulgeb terrassimaastikuna Emajõe suunas üle krundipiiride ulatuvate mahtudega. Ushoonestuse paiknemise ja planeeringuala kruntimise idee aluseks on ajalooliselt väljakujunenud krundistruktuuri järgimine. Tänavaaärne killustatud hoonefront on madalam ning võimaldab seeläbi krundi sügavuses olevatele kõrgematele hoonetele samuti jõeavaateid. Kruntide kiilukujuline struktuur annab lisaväärtuse tekitada krundi sügavusse oma hooviala.

### **Pikk tänava äärne hoonestus**

Pikk tänava hoonestus suhestub üle tee asuvate kontaktvööndisse jäävate 5-kordsete paneelilamutega. Sealsetele hoonetele on lubatud juurde ehitada väljasteid (vt kaart nr 4) ning määratud on ka sisseastete alad. Hoonete alt kulgevad juurdepääsuteed ja parkimisalad. Pikk ja Fortuuna tänava nurgal on lubatud maksimaalselt 5-korruseline hoonestus.

### **Raatusse tänava äärne hoonestus**

Raatusse tänav on just jalakäijate seisukohast oluline ühendus vanalinna ja teiste Ida-Tartu linnaosadega. Areneva äritänavana nõuclid tänava-äärsed mahud suuremaid ja atraktiivsemaid müügiipindu.

Lahendus säilitab olemasolevate hoonete (Raatusse 37 ja Raatusse 41) mahu ja fassaadi. Rekonstrueeritavate hoonete taha on planeeritud uus hoonemüür, jättes enda ette ruumi linnaväljakutele ning olles delikaatselt vanade majade taga madalam.

Raatusse tänava äär planeeritakse atraktiivse äritänavana - terrassidel/väljakutel olevate kohvikute ja muude vaba aja veetmise võimalustega. Ärifunktsioon kulgeb kogu tänava pikkuses kahel tasandil. Pikk - Raatusse nurgahoone (Pos 4) sisaldab suuremat büroomahtu, Põik - Raatusse nurgal (Pos 2) olev maht büroosid/kaubanduspindu. Nende vahele jääb korruselamu (Pos 3).



### **Põik tänava äärne hoonestus**

Põik tänav säilitab enim oma ajalooliselt väljakujunenud ilme. Hoonestuse fronti jääb suurem avaus Vanausuliste palvemajale.

Pos 17-19 ja 21 hoonestus on korruselamutele. Põik ja Fortuuna tänavate nurgal säilitatakse ja vajadusel rekonstrueeritakse olemasolev roosa kivimaja. Planeeritavad ümberkaused mahud järgivad väärikalt selle mahtu.

## **4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS**

### **4.4.1 Liikluskorraldus**

Planeeringuga ei muudeta olemasolevate avalike sõiduteede parameetreid ning enamasti ei muudeta sõidusuundade asetust. Kruuntidele peale- ja mahasõidud on planeeritud Pikk, Fortuuna ja Põik tänavatele.

Vastavalt kehtivale Üldplaneeringule tuleb Pikk tn 19T kinnistuga liidetavatest kruntidest (Raatuse tn 45, 45a, Pikk tn 33, 37, 39, 41, 43, 45, Fortuuna tn 32, 33 Pika tänava poolsetest osadest) Pos 4, 5 ja 6 kõrvale moodustada ajutised transpordimaa krundid.

Planeeritavale Fortuuna tänava lõigule nähakse ette kolm sõidurada. Mõlemas suunas üks läbiv sõidurada ja lisaks Annelinna suunas rida vasakpöörteks planeeringualale ja Pärna tänavale. Sõidutee äärekivi asukohta ei ole planeeritud muuta. Nähakse ette võimalikud asukohad jalakäijate ülekäiguraja tähistamiseks. Kui planeeringujärgne hoonestus realiseeritakse, võib vajalikuks osutada Fortuuna ja Pikk tänavate ristmiku reguleerimine koordineeritud foorisüsteemiga.

Pikal, Raatuse ja Põik tänavatel säilib tee laiuse ja sõidusuundade osas olemasolev olukord. Pika tänava sõidutee äärde planeeringuala poolsele küljele on ette nähtud parkimisalad, mis on sõiduteest eraldatud haljasribadega.

Planeeringuala sees nähakse ette kergliiklusteede ristumisel sõiduteedega tõstetud ülekäikude või künniste kasutamine. Mahasõidud planeeringualale on lahendatud nn „uputatud äärekiviga“, mitte pööratud äärekiviga, et tagada ohutus kergliiklusteega ristumisel.

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering  
Töö nr 07-06

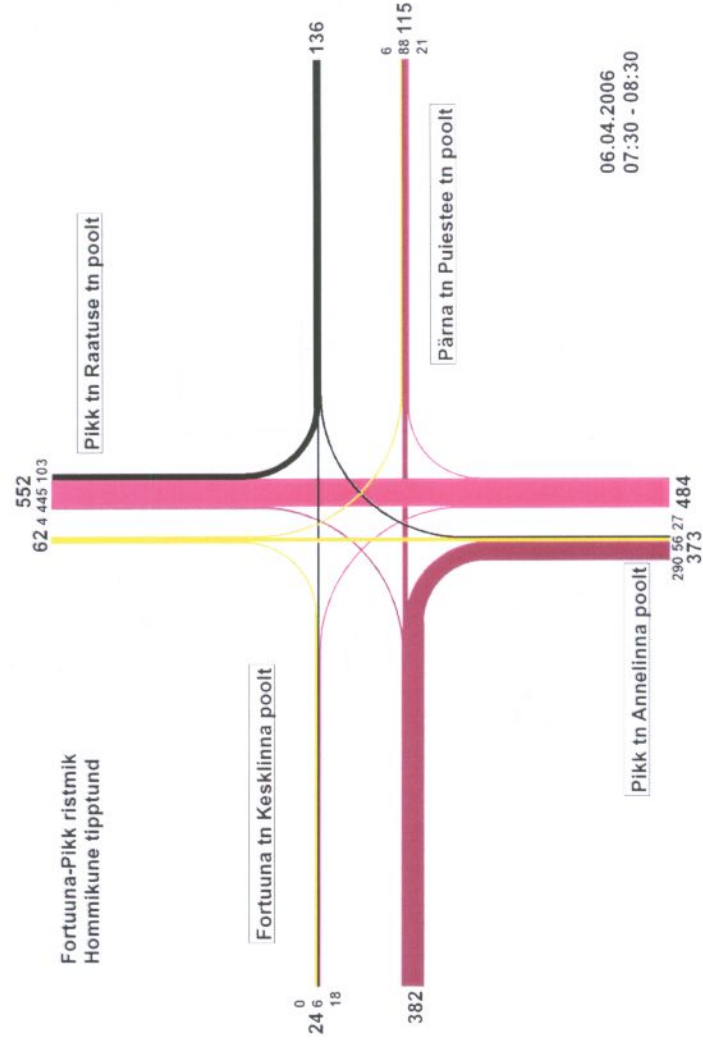
Põik tänava äärsed planeeritavad hooned, kust toimub maa-alustest parklastest väljasõit tänavale, on tagatud nähtavus hoone esimese korruse tagasiaste näol (vt kaart nr 10: Lõiked, lõige D-D'). Juhi nähtavuse tagamiseks tuleb kasutada lisaks peegleid.

Jalakäijate ohutuse tõstmiseks Põik tänava maa-alustest parklastest väljasõitudel tuleb kasutada jalakäijate tähelepanu tõstmiseks erineva värvi ja fraktuuriga teekattematerjale ning hoiatussilte. Mootorsõidukijuhi tähelepanu tõstmiseks tuleb kasutada liiklusrahustusmeetmeid (fraktuurne teekattematerjal või künnised vahetult jalakäiguraja ees).

Lumevallitus sõiduteedelt tuleb ette näha vastavalt EVS 843:2003 (rahuldav). Fortuuna tänava lumevallituseks võib vajadusel kasutada esimest sõidurida Annelinna suunal.

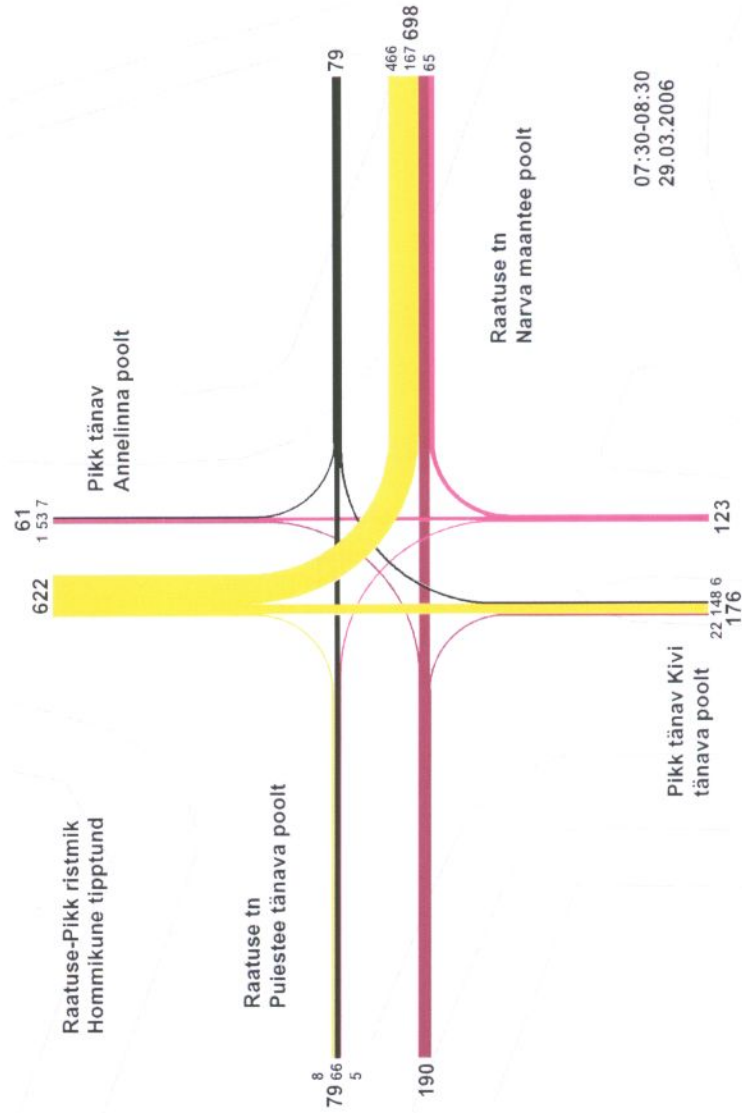
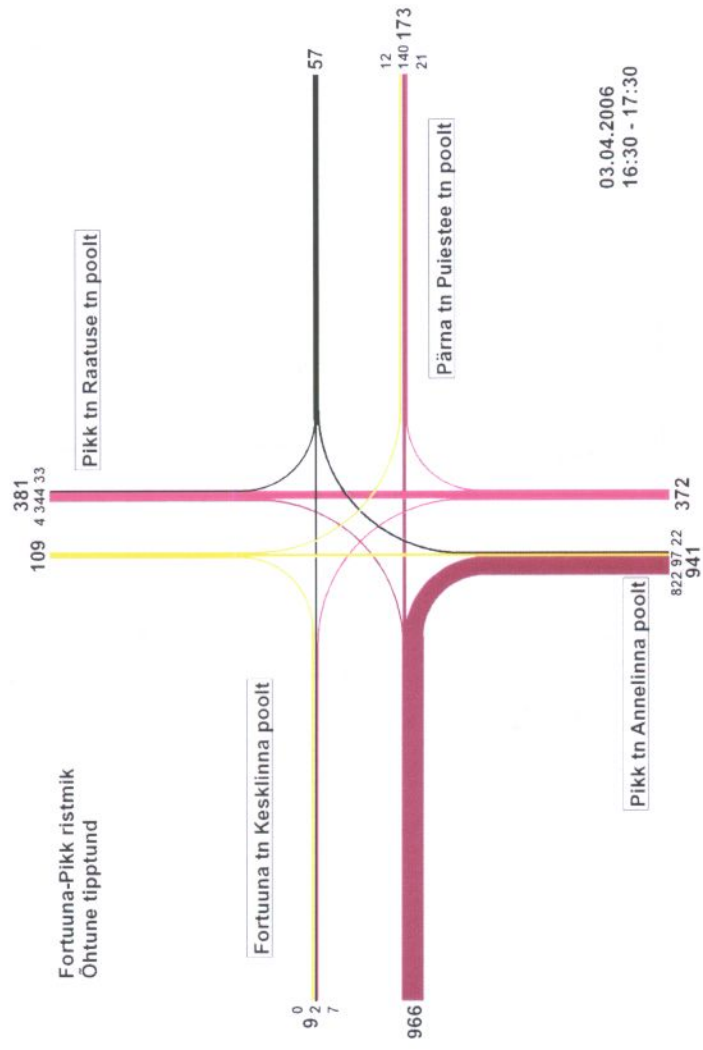
Alal tuleb tagada võimalused puuetega inimeste liiklemiseks.

#### 4.4.2 Liiklusloenduste tulemused





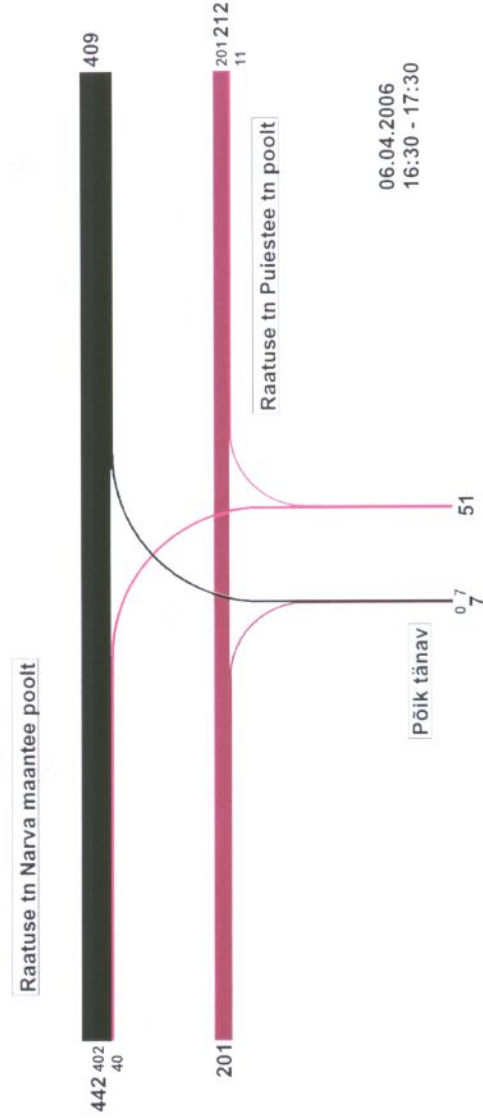
Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering  
Töö nr 07-06



Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering  
Töö nr 07-06



**Raatuse-Põik ristmik**  
Õhtune tipptund





### 4.4.3 Parkimiskorraldus

Parkimise lahendamisel on lähtutud parkimisnormatiivist (EVS 843:2003) ning Tartu linnavalitsuse kaalutusotsusest, mille kohaselt tuleb korterite planeerimisel planeerida vähemalt 1 parkimiskoht korteri kohta.

Parkimine on kvartalis lahendatud nii maapealsena, hoonealusena kui maaalusena, säästes seejärgi avalikku üldkasutatavat linnaruumi.

Parklate rajamisel tuleb tagada kaitse tulvavete eest. Vastavad tehnilised ja arhitektuursed probleemid lahendatakse planeeringujärgselt asjakohaste projektidega.

Parkimisalade piiritlemisel ei ole lubatud tõkkepuude kasutamine.

Pos 3 ja Pos 4 maa-aluseid parklaid on võimalik vajadusel ühendada (vt kaart nr 6: *Maa-alune parkimine*).

Parkimislahendus on kajastatud graafiliselt *Liikluskorralduskaardil* (vt kaart nr 5) ning tabelina *Põhikaardil* (vt kaart nr. 4).

## 4.5 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal säilitatakse väärtuslikum kõrghaljastus, viiakse läbi hooldus- ning kujundusraie ning likvideeritakse hoonemahtude alla jääv ja väheväärtuslik haljastus. Väärtusena tuleb käsitleda metsistunud viljapuid, mille hindamine tuleb läbi viia haljastusprojekti mahus. Haljastusprojekt on eelduseks planeeringuala ehitusprojektidele.

Raatus tänava äärde on planeeritud täiendav kõrghaljastus. Soovitatavalt kasutada linnahaljastuses levinud liike nagu suurelehine pärn, harilik pooppuu, arukask jms. Kvartalisiseselt tuleb vana ja uus haljastus grupeerida nn saartena, kus maapinna osaline täitmine või süvendamine säästab võimalikult palju olemasolevat rohelist keskkonda. Väli-alade kujundusprojektiga tuleb ette näha võimalusi aktiivseks puhkamiseks, sportimiseks jne. Eri otstarvetega kõrgendikud tuleb ühendada kõrgema teetammi või laudtee, puitsildadega.

Planeeringujärgselt tuleb koostada terviklik kujundusprojekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava valgustuse, väikevormide,

laste mänguväljakute, teekatete, linnamööbli ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus.

Sademevee juhtimiseks on igale krundile ette nähtud ühendused tänavale planeeritud sademeveetorustikku.

Piirete kasutamine on lubatud detailplaneeringu alal vaid *Põhikaardil* (vt kaart nr. 4) näidatud asukohtades. Säilitatakse ka Põik 10 tänava-äärne juba olemasolev teatava muinsusväärtusega kiviaed. Ülejäänud kvartali ala tuleb käsitleda avalikkuse poolt kasutatava linnaruumina. Fortuuna tänava-äärsete kruntide hoove võib piirata 1,2 meetri kõrguse aiaga, mille läbipaistvusaste on vähemalt 80%. Aiad tuleb dubleerida maksimaalselt 1,5 m kõrguste hekkidega. Ka katusterasside jaotamiseks tuleb kasutada maksimaalselt 1,5 meetri kõrgust hekki ja kuni 1 meetri kõrgust betoonmüüri.

Katusterassidele ja Põik ning Raatuse tänavate nurgal olevale platsile on ette nähtud hooajaline konteinerhaljastus.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal hoonetesiseselt (vt kaart nr 8: *Jäätmete kogumise skeem*). Jäätmekäitlusruumide täpsed asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Tänavatele, siseteeledele ja haljasalale on antud maapinna kõrgusmärgid (vt kaart nr. 4). Täpsem maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

## 4.6

### EHITISTEVAHELISED KUJAD

Planeeritavate hoonemahtude vaheliste kujade planeerimisel ja hoonete minimaalse tulepüsvusklassi määramisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Põhikaartil (vt kaart nr. 4) on planeeringuala hoonestus seotud mõõtkettidega krundipiiride ning naaberhoonetega. Tulepüsvusklassidena on planeeritavatel hoonetel määratud TP1-2 ning olemasolevatel hoonetel ka TP3.

Üle 4-korruselistele hoonetele peab olema tagatud päästetehnika juurdepääs igast küljest. Vastava juurdepääsu pinnas peab olema tugevdatud 4m laiuselt.



## 4.7

### TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on ära toodud kaartil *Maakasutus, kitsendused ja tehnoõrgud* (vt kaart nr 7).

#### 4.7.1 Veevarustus ning roovee- ja sademevee kanalisatsioon

Lähtuvalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr. INF/638 on planeeringuala kruntide veega varustamiseks planeeritud uus veetorustik Fortuuna ja Põik tänavatele.

Vanad, tööst välja jäävad torustikud ja kaevud likvideeritakse. Veetorustik on planeeritud teede- ja tänavate alla ning igale krundile rajatakse tänavatorustikust ühendustorustik. Ühe veeühenduse kaudu tuleb lahendada kõigi kinnistul asuvate/rajatavate hoonete veevarustus. Pikk tn. äärde planeeritud kruntidele rajatakse olemasolevast De 225 veetorustikust uued väljavõtted. Planeeringuala eeldatav veetarbimine on 350 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala roovee eesvooluks on Pikk tn. kanalisatsioonitorustik De 560. Uus rooveekanalisatsioonitorustik on planeeritud Fortuuna ja Põik tänavale, torustike läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti koosseisus. Vanad, tööst välja jäävad torustikud ja kaevud likvideeritakse. Rooveekanalisatsioonitorustik on planeeritud teede- ja tänavate alla ning igale krundile rajatakse tänavatorustikust ühendustorustik. Pikk tn. äärde planeeritud kruntidele rajatakse olemasolevast De 560 roovee-kanalisatsioonitorustiku hoolduskaevudest uued väljavõtted või kasutatakse olemasolevaid toruühendusi.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on Pikk tn. De 936 sademeveekanalisatsioonitorustik. Uus sademeveekanalisatsioonitorustik on planeeritud Fortuuna ja Põik tänavale, torustike läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti koosseisus, lähtudes Tartu linna sademeveeskeemist. Sademeveekanalisatsioonitorustik on planeeritud teede- ja tänavate alla. Planeeritud kruntidele rajatakse tänavatorustikust ühendustorustik. Pikk tn. äärde planeeritud kruntidele, rajatakse olemasolevatest sademeveekanalisatsioonitorustiku hoolduskaevudest uued väljavõtted.

Kinnistutelt ei tohi sademeveekanalisatsiooni juhtida Vabariigi valitsuse määruse „Heitvee veekoguse või pinnasesse juhtimise kord“ tähenduses reostunud sademeveett. Juhul, kui kinnistutelt tulev sademevesi sisaldab saasteaineid üle piirväärtuse, tuleb kinnistutele projekteerida ja

paigaldada eelpuhastid (nt. õli- ja liivapüüdurid). 10 ja enamakohaliste parklatega kinnistutele paigaldada sademeveetorustikule õlipüüdur.

Sademevee kogumine tänavatelt on kavandatud teekatet piiravate äärekivide abil, vee ärajuhtimiseks paigaldatakse restkaevud. Tänavatel asuvad ning ühisvoolse kanalisatsiooniga ühendatud restkaevud ümberühendada sademeveekanalisatsioonitorustikku või asendada uute restkaevudega. Vanad, tööst välja jäävad torustikud ja kaevud likvideerida.

Planeeringuala üleujutuste vältimiseks on vajalik maapinna täitmine. Maapinna täitmine tuleb teha koos piirkonna kuivendussüsteemi rajamisega, et vältida madalamale jäävate hoonestatud kruntide soostumist. Planeeringuala väljaarendamiseks tuleb koostada kogu planeeringuala detailne vertikaalplaneerimise lahendus.

Tänavate teekattealuse kuivendamiseks rajada drenaažitorustik, mis juhtida sademeveetorustikku. Dreanaaži kavandamisel kontrollida olemasolevate hoonete vundamente. Vajadusel näha ette meetmed olemasolevate hoonete vundamentide toetamiseks või tagada, et teekatte aluse kuivendamisel ei alandataks veetaset olemasolevate hoonete vundamentide alusest madalamale.

Planeeritud torustike asukoht täpsustatakse projekteerimisel. Veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad planeeritud kruntide piiril.

Planeeringuala maapinna ja torustike edasisel kavandamisel tuleb arvestada asjaoluga, et Pikk tn. kollektorid töötavad perioodiliselt (Emajõe kõrge veetaseme ja suurte valingvihmade ajal) uputatult. Vastavalt Kinnistu kanalisatsioon EVS 846:2003, on lahkvoolse kanalisatsiooni korral paisutustasemeks lähima kontrollkaevu kaane pind. Torustike projekteerimisel tuleb kinnistukanalisatsioonile vajadusel ette näha tagasivooluklapid.

Kinnistukanalisatsioonis kasutada allpool paisutustaset asuvatel veeneeludel, uputuse vältimiseks tagasivooluklappe. Maa-aluste parklate dreanaaživee ja allpool paisutustaset asuvate veeneelude vee ärajuhtimiseks kasutada kanalisatsioonikollektorite ületäitumise või üleujutuse ajal pumpamist. Projekteeritavad lahendused peavad välistama üleujutuse planeeritud kinnistutel.

Olemasolevad puurkaevud tuleb tamponeerida nõuetekohaselt vastavalt Keskkonnaministri 30. jaanuari 1997. a. määrusele nr. 8 „Põhjavee



uurimise, kasutamise ja kaitse korra ning puurkaevude projekteerimise, puurimise, konserveerimise ja likvideerimise korra kehtestamine”.

#### 4.7.2 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimine on läbi viidud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 93/06.

Planeeringuala soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tartu linna keskküttesüsteemiga, mille soojuskandjaks on ülekuumendatud vesi. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojusvõrgu ühenduskohana on ette nähtud ühendust Pikk ja Fortuuna tänavate soojatorustiku sobivatelt lõikudelt.

Soojuskandja parameetritena arvestada:

- arvutuslik temperatuurigraafik 110/55°C
- $T_1$  min=65°C (võtta aluseks sooja vee arvutamisel)
- maksimaalne rõhk soojusvõrgus 16 bar (katsetuste ajal)
- rõhkude vahe kõikumise piirid primaarpoole sisendil 4,5-0,8 bar

Torustik projekteerida eelisooleeritud maa-aluse seotud torusüsteemina vastavalt:

- eelisooleeritud torude standard EVS-EN 253
- eelisooleeritud liitmike standard EVS-EN 448
- eelisooleeritud ventiilide standard EVS-EN 488
- eelisooleeritud liidete standard EVS-EN 489

Torustik projekteerida rõhuklassiga PN 16 ja sisseehitatud signaalsüsteemiga. Torustiku liited projekteerida polüetüleen hülsi ja termokahanevate lintidega või keevirõngastega paigaldatav jätkuhülss, isoleerida vahtpolüuretaaniga (PUR). Kaevik tuleb varustada dreanaažisüsteemiga. Soovitav on eelsoojendusega paigaldusviis.

Hoonete soojavarustuse tööprojektid ja hilisemad ehituse käigus tehtud projektide muudatused tuleb kooskõlastada AS Tartu Keskkatlamajas. Soojusvõrgu ehitamine peab toimuma AS Tartu Keskkatlamaja esindaja tehnilise järelvalve all. Soojussõlme käikulaskmiseks tuleb eelnevalt kooskõlastada sõlmeseadmete dokumentatsioon, koostada soojussõlme pass vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt kehtestatud reglemendile ning kutsuda kohale AS Tartu Keskkatlamaja esindaja.

Võrguettevõtja ja liituja soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse kokkuleppeliselt ning selle kohta vormistatakse piiriltusakt.

### 4.7.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Eesti Energia jaotusvõrgu Tartu piirkonna väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 87358.

Alale on ette nähtud 10/0,4 Kv sektioneeritud komplektalajaam (vt kaart nr 7: *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud*, Pos 5). Alajaama teenindamiseks saab kasutada juurdepääsuteed Pos 4 ja Pos 5 kruntidele. Alajaama toide on planeeritud sisselõikena „Pikk-Pärmivabriku“ 10 kV kaablisse.

Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks tuleb hoonete koridoridesse (eeldusel, et sinna on võimalik juurde pääseda) või hoonete välisseintesse (ära peidetuna) ette näha 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Transiitkapp planeerida üks kapp vähemalt kahe või enama krundi tarbeks. Suuremate objektide korral on lubatud objekti kohta üks transiitkapp koos liitumiskilbiga (Pos 2-7).

Kõik 0,4 kV transiitkapid on planeeritud ringtoitele uue komplektalajaama 0,4 kV jaotusseadme erinevatest sektiioonidest kaabelliinidega.

Madalpingekaabli koridorid on ette nähtud 10 kV ja 0,4 kV kaablitele.

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel. Samuti määratakse tänavavalgustuspostide täpsed asukohad eraldi projektiga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt VV 31.07.2002. a. määrusega nr. 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord“.

### 4.7.4 Sidevarustus

Planeeritaval alal on sidevarustuse võrguvaldajaks Elion Ettevõtte AS, kelle poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr. 4736083.



Sideühendus on loodud Raatusse RSS Raatus tn 84 a. Objekti haardeulatus on üle 50m.

Sideteenuste tarbimiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani ning hoonetesisese võrgulahendused.

Kaablikanalisatsioon on ette nähtud kõnniteede alla kaablikanalisatsioonis või kaablina alates Raatusse RSS krossist kaablikappidesse. Kaablikappide asukohad määrata projekteerimise käigus hoonetesisest või peidetuna hoonete välisseintesse.

Hoonetesse projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapid. Hoonete sisesidevõrk projekteerida ja ehitada välja tellija vahenditest, kasutades CAT5 sidekaableid ja koaksiaalkaableid. Sidekaablid siduda eelnimetatud ühenduskohaga. Igate korterile, töö- ja teenindusruumile näha ette ühendus: individuaalne andmesidekaabel (CAT5/ CAT6) ja koaksiaalkaabel hoone andmesidejaotlast.

Olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada Tellija kuludega vastavalt Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse sätetest ja Ehitusseaduse §14.

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritluspunktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata. Projekt kooskõlastada Televõrkude Lõuna Kaabliosakonnaga Tartus.

Elioni liinirajatistega ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Elioni poolt väljastatud tööloa alusel.

Tööde teostamine Elion ettevõtetel AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eitel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

#### **4.7.5 Gaasivarustus**

Planeeringuga nähakse ette Fortuuna tänava gaasitorustiku ümberpaigutamine seoses vee-, sadevee-, kanalisatsiooni- ja kütetorustike planeerimisega sama tänava alla.

Fortuuna tänaval paikneva B-kategooria gaasitoru teisaldamine on võimalik selleks koostatud tööprojekti alusel. Lähteülesande selleks väljastab AS EG

Võrguteenus Tartus. Ümberpaigalduse projekteerimise ja teostamise kulud jäävad tellija kanda, ümberpaigaldatav torustik jääb AS Eesti Gaas omandiks.

#### 4.7.6 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrgu liik		Tähis kaardil	Planeeringuga kavandatud maht (m)
Elektrikaablid	10 kV	KPO	50
	0,4 kV	MPO	860
	valgus	WO	333
Sidekaabel		S0	868
Veetorustik		V0	750
Sademevee kanalisatsioonitorustik		SK0	700
Reovee kanalisatsioonitorustik		K0	650
Soojatorustik		T0	580
Gaasitorustik		G0	185

#### 4.8 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS ON VAJADUS LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskonnamõtjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoonestamise ja heakorramisega peab olema tagatud, et sademevesi ei



voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee drenaaztorustikku.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse. Jäätmekäitlus on lahendatud hoonesiseselt. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügiruumide asukohad nähakse ette vastavalt hoone ehitusprojektile.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud kinnistule õlipüüduuri rajamine. Õlipüüduuri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks.

#### 4.9 EHITESTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Planeeritud kruntide ehitusõigus on näidatud *Põhikaardil* esitatud tabelis (vt kaart nr 4).

Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Planeeringuala hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Välisviimistluses on lubatud kvaliteetsed esinduslikud materjalid, keelatud on kasutada immitseerivaid materjale.

Iga hoone peab moodustama visuaalselt eraldiseisva arhitektuurse mahu.

*Vaadete* kaardil (vt kaart nr 11) on esitatud viis mahulist illustratsiooni. Vaated ei viita projekteeritavatele hoonetele, ehituses kasutatavatele materjalidele, arhitektuursetele elementidele ega värvitoonidele, vaid illustreerivad planeeritavat miljööd ja ehitusmahtusid.

#### 4.10 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuala servituudid on jagatud juurdepääsu-, liini- ning üleehitamise servituutideks. Servituudid, teenivad ja valitsevad kinnisasjad/ isikud on toodud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* Servituutide seadmise tabelis (vt kaart nr 7).

Pos 4, 5 ja 6 kõrvale moodustatavatele ajutistele transpordimaa kruntidele planeeritud avaliku kergliiklustee kasutamiseks tuleb seada

juurdepääsuservituut (teeniv kinnisasi: Pos 4, 5 ja 6; valitsev kinnisasi/  
isik: Taru linn). Vastavasisuline krundiomanike ja Tartu Linnavalitsuse  
vaheline kokkulepe on eelduseks Pos 4, 5 ja 6 kruntide arendamiseks.

#### 4.11 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse ette järgnevad meetmed:

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus.  
(Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust  
või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas  
hoonel on hoovipoolne juurdepääs.);
- Tagada avalike alade piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Soodustada naabrivalvet;
- Projekteerimisel vältida varjukohtade tekkimist;
- Selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu  
piiramine;
- Süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine,  
süttiva prügi kiire eemaldamine;
- Tagada kinnistu piisav valgustatus.



## 5 Planeeringu elluviimise võimalused

Tänavate rekonstrueerimine toimub (linna maal) eelarveliste vahendite olemasolu korral, ehituse aeg määratakse Tartu linna arengukavaga. Juhul kui arendaja soovib hoonestamisega alustada varem kui arengukavas märgitud tähtaeg, võimaldab Tartu Linnavalitsus arendajal planeeritavate kruntide teenindamiseks vajalikust mahus välja ehitada juurdepääsutee, tehnovõrgud ning välisvalgustuse oma (st arendaja) vahenditest.

Pos 4, 5 ja 6 kruntide ehitusloa saamiseks on eelnevalt vajalik moodustada Pikk tn 19T kinnistuga liidetavatest kruntidest (Raatuse tn 45, 45a, Pikk tn 33, 37, 39, 41, 43, 45, Fortuuna tn 32, 33 Pika tänava poolsetest osadest) ajutised transpordimaa krundid. Pos 4, 5 ja 6 kruntide arendamise eelduseks on kirjalik nõusolek ajutistel transpordimaa kruntidel oleva kergliiklustee üldkasutamiseks andmise kohta.

Krundi arendamise eelduseks on kirjalik nõusolek kvartalisese jalgte eeldkasutamiseks andmise kohta.

Planeering realiseeritakse krundikaupa. Pos 2 ja 21, Pos 10-16 ning Pos 17-18 katuseterrasse võib välja ehitada ka ükshaaval. Pos 10-16 katuseterrasside väljaehitamine on soovituslik.

Positsioonide, milledele on juurdepääsud üle teiste kruntide, arendamise eelduseks on notariaalselt kinnitatud tõend juurdepääsuseervituute seadmise nõusoleku kohta vastavate naaberkruntide omanikelt.

Krundi arenduse, sh ehitusloa väljastamise eelduseks on tehnoühenduste olemasolu krundi piiril ning krundiseste tehnolahendusprojektide koostamine ja kooskõlastamine tehnovõrkude valdajate ning omavalitsusega.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri - haljastuse, krundile juurdepääsud ning tehnovõrgud krundi piires realiseerib igakordne krundi omanik.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tartu linnaarhitektiga ning arendajat esindava arhitektuuribürooga.

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering  
Töö nr 07-06

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.



## B - Koostöö ning kooskõlastused

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
1	Tartu Linnavalitsuse Linnamajanduse osakond	31.01.2008	Inseneriteenistuse juhataja Mati Raamat	Põhikaart (vt kaart 4)	
2	Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja ehituse osakond	28.01.2008	Linnaarhitekt Tiit Sild	Põhikaart (vt kaart 4)	
3	Lõuna-Eesti Päästekeskus	23.09.2009	Juhataja Margo Lempu	Põhikaart (vt kaart 4)	
4	Maa-amet	29.09.2009	Peadirektori asetäitja Anne Toom	Seletuskiri ptk. B- „Koostöö ning kooskõlastused”	

Tabel 2: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juridiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	Eesti Energia AS	21.09.2009	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tööprojekti koostööstada täiendavalt
2	Elion Ettevõtted AS	22.09.2009	Sideliininsener Valdur Lints	Tööjoonised koostööstada täiendavalt
3	Tartu Veevärk AS	24.09.2009	Arendusjuht Peeter Pindma	
4	Eesti Gaas AS	22.09.2009	Arengu peaspetsialist Ahti Suimets	
5	Tartu Keskkatlamaja AS	24.09.2009	Arendus- ja haldusinsener Ülar Roose	
6	Elpec AS	22.01.2008	Piirkonna juht Ulvi Männama	

Tabel 3: Koostöö koondtabel



## Koostöö ning kooskõlastused

KOOSKÕLASTATUD EE AS-i JAOTUSVÕRGU  
TARTU PIIRKONNAGA TINGIMUSEL

*See projekt ei ole koostöökavatsena  
sainud avaldada*

**Enn Kitsnik**  
juhtivspetsialist  
Tartu piirkond

№ 21 nr ..... 09 ..... 2009. a.

nr. .... 739/2009

### ÜLE VAADATUD

11.22.11 09 ..... 2009. a.

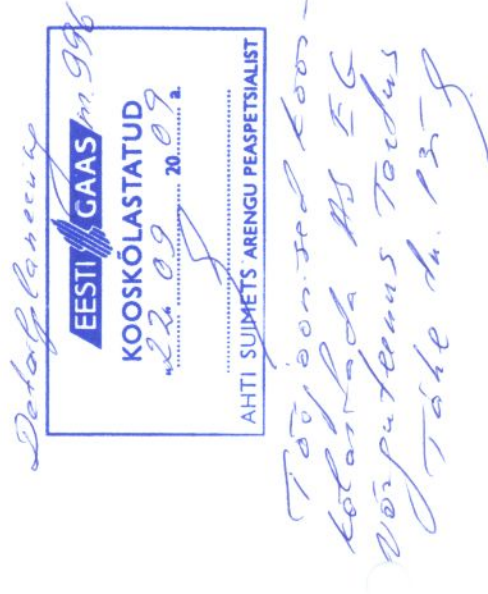
Tööjoonised kooskõlastada  
täiendavalt

**VALDUR LINTS**

Elion Ettevõtte AS  
sideliiniinsener



## Koostöö ning kooskõlastused





## Koostöö ning kooskõlastused

AS-i Tartu Veevärk poolt  
ÜLE VAADATUD

"24.09" 2009.a. nr. 449



285
35
73
72
1
80
52
09
7

- olemasolev krundipiir
- plan. krundipiir ja positsiooninumber
- plan. ajutine krundipiir ja positsiooninumber
- plan. hoonestusala
- plan. elumumaa (001;E)
- plan. ärimaa (002;Ä)
- plan. ühiskondlike ehitiste maa (016;Üh)
- plan. üldkasutatav maa (017;Üm)
- plan. transpordimaa (007;L)
- juurdepääsu-/ liini-/ üleehitamise servituut
- säilitatav puu
- olemasolev viljapuu (säilimine määratakse haldusprojektiga)
- plan. puu
- likvideeritav objekt



**ÜLE VAADATUD**  
 "24" aastas 2009. a.

**ÜLAR ROOSE**

AS Tartu Keskkatlamaja  
 haldus- ja haldusinsener

- V0 — V0
- K0 — K0
- SK0 — SK0
- T0 — T0
- G0 — G0
- S0 — S0
- KP0 — KP0
- MP0 — MP0
- W0 — W0



**Urban Mark OÜ**  
 Niine 11 - Tallinn 10414  
 info@urbanmark.ee  
 Tel: +372 6279250  
 Fax: +372 6279251  
 Litsents: EP 10 658 656 - 0001

Automid  
 Ülar Mark,  
 Indrek Tiigi,  
 Kai Kuusik,  
 Taavi Kuri

Projekti juht-projektseerija  
**Kristiine Kurro**

**veeprojekt**  
 MAASTIKUARHITEKTID  
 Pikk 12, 51009 Tartu  
 Tel. 7 409 361  
 Faks 7 409 367

Juhataja  
**Toomas Kooskora**

Projekti juht  
**Rutt Sööt**

Maastikuarhitekt-planeerija  
**Rutt Sööt**

Detailplaneeringust huvitatud isik

Tartu Linnavalitsus

Töö nimetus

**Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering**

Joomise nimetus

**Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud**

Kuupäev

18.09.2009

Mööd

1:500

Töö nr

07-06

Leht

7

Lehti

11



laste mänguväljakute, teekatete, linnamööbli ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus.

Sademevee juhtimiseks on igale krundile ette nähtud ühendused tänavale planeeritud sademeveetorustikku.

Piirete kasutamine on lubatud detailplaneeringu alal vaid *Põhikaardil* (vt kaart nr. 4) näidatud asukohtades. Säilitatakse ka Põik 10 tänava-äärne juba olemasolev teatava muinsusväärtusega kiviaed. Ülejäänud kvartali ala tuleb käsitleda avalikkuse poolt kasutatava linnaruumina. Fortuuna tänava-äärsete kruntide hoove võib piirata 1,2 meetri kõrguse aiaga, mille läbipaistvusaste on vähemalt 80%. Aiad tuleb dubleerida maksimaalselt 1,5 m kõrguste hekkidega. Ka katusterasside jaotamiseks tuleb kasutada maksimaalselt 1,5 meetri kõrgust hekki ja kuni 1 meetri kõrgust betoonmüüri.

Katusterassidele ja Põik ning Raatuse tänavate nurgal olevale platsile on ette nähtud hooajaline konteinerhaljastus.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal hoonetesiselt (vt kaart nr 8: *Jäätmete kogumise skeem*). Jäätmekäitlusruumide täpsed asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Tänavatele, siseteeledele ja haljasalale on antud maapinna kõrgusmärgid (vt kaart nr. 4). Täpsem maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

## 4.6

### EHITISTEVAHELISED KUJAD

Planeeritavate hoonemahtude vaheliste kujade planeerimisel ja hoonete minimaalse tulepüsvusklassi määramisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Põhikaartil (vt kaart nr. 4) on planeeringuala hoonestus seotud mõõtkettidega krundipiiride ning naaberhoonetega. Tulepüsvusklassidena on planeeritavatel hoonetel määratud TP1-2 ning olemasolevatel hoonetel ka TP3.



# Koostöö ning kooskõlastused

**KOOSKÕLASTATUD**  
Nr. 13/12-07/12.08

LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS  
INSENERITEHNILINE BÜROO  
juhataja spetsialist Peeter Käitsoo  
Käitsoo

ÜLE VAADATUD

"14" 12.2007.a.

Tööjoonised kooskõlastada  
täiendavalt

VALDUR LINTS  
Elion Ettevõtte AS  
sideliininsener



AS-i Tartu Veevärk poolt  
ÜLE VAADATUD

"11" 01.2008. a. nr. 7



ÜLAR ROOSE  
AS Tartu Keskkatlamaja  
arendus- ja haldusinsener



ÜLE VAADATUD

"11" 01.2008. a.

KOOSKÕLASTATUD

00 jaotusvõrk Tartu piirkond

9.5.64/2007

Enn Kitsnik  
juhtivspetsialist  
Tartu piirkond

"13" 12.07.2007  
TINGIMUSTEL: tööprojekti  
koostööks täiendavalt

Detailplaneering

<b>EESTI GAAS</b>
KOOSKÕLASTATUD
nr. ....; kpv. 01.2008
.....

Koostöölastatud

AS Elpac Püükanõuvald

Mari Mämmamaa

22.01.08





Pr Rutt Sööt  
Projektijuht

Eesti Veeprojekt OÜ  
Pikk 12

51009 TARTU

Tartu Linnavalitsus  
Raekoja plats 3  
51003 TARTU

Teie 21.09.2009 nr K137-09

Meie ~~19.09~~.2009 nr 6.2-3/2514

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate  
vahelise kvartali detailplaneering

Eesti Veeprojekt OÜ on edastanud Maa-ametile veelkordseks läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks Tartu linnas Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu. Detailplaneeringu alasse on kaasatud riigi reservmaa piiritepanekutega AT0412070032, AT0603150013 ja AT0501170031 kaetud maa-alad ning ligikaudu 0,03 ha suurune jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala.

Maa-amet on oma 28.07.2007 kirjas nr 6.2-3/605 teatanud Eesti Veeprojekt OÜ-le, et Maa-ametil ei ole vastuväiteid 13.12.2007 kooskõlastusele saadetud Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringule. Võrreldes eelnevalt kooskõlastatud variandiga on vähenenud planeeritav ala Pika tänava ääres. Välja on jäetud eelmises planeeringulahenduses Pos 6 all olev ala, seega ka osa riigi omandisse jäetavast Pikk tn 47 maaüksusest (AT0501170031). Muus osas on riigi omandisse jäetavat maad ja reformimata maad puudutav planeeringulahendus jäänud samaks.

Keskonnaminister on oma 23.07.2009 käskkirjaga nr 1197 volitanud Maa-ametit esindama Keskonnaministeeriumi, kui kinnisasja omanikku, kõikides toimingutes ja otsustes, mis on seotud Eesti Vabariigi omandis Keskonnaministeeriumi valitsemisel olevatel maaüksustel, mille volitatud asutuseks on Maa-amet, ja maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleval maal planeeringute koostamisega ja nende planeeringute elluviimisega.

Eeltoodust tulenevalt teatame, et Maa-ametil ei ole vastuväiteid Maa-ametile 21.09.2009 esitatud Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu lahenduse osas.

Juhime tähelepanu planeerimisseaduse § 25 lõikele 5, mille kohaselt peab kohalik omavalitsus saatma kehtestatud detailplaneeringu ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast

arvates riigi maakatastri pidajale. Lisaks eelkirjeldatud planeeringutoimiku maakatastrile edastamisele palume võimaluse korral edastada ka detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsused digitaalsel kujul ning kehtestatud detailplaneeringu põhikaardi ja tehnoõrkude joonis .jpg, .pdf või .dwg vormingus järgnevale e-mailile: [maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee).

Lugupidamisega



Anne Toom  
Peadirektori asetäitja kt

Lisa: Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering (Eesti Veeprojekt OÜ-le)

Triinu Suits 675 0191 [Triinu.Suits@maaamet.ee](mailto:Triinu.Suits@maaamet.ee)



## C - Kaardid

Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:3000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Kaart 3: Linnaehituslikud seosed, M 1:2000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Liikluskorraldus, M 1:1000

Kaart 6: Maa-alune parkimine, M 1:1000

Kaart 7: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:500

Kaart 8: Jäätmete kogumise skeem, M 1:1000

Kaart 9: Skeemid, M 1:2500

Kaart 10: Lõiked, M 1:500

Kaart 11: Vaated

Üldplaneeringu muutmise joonis