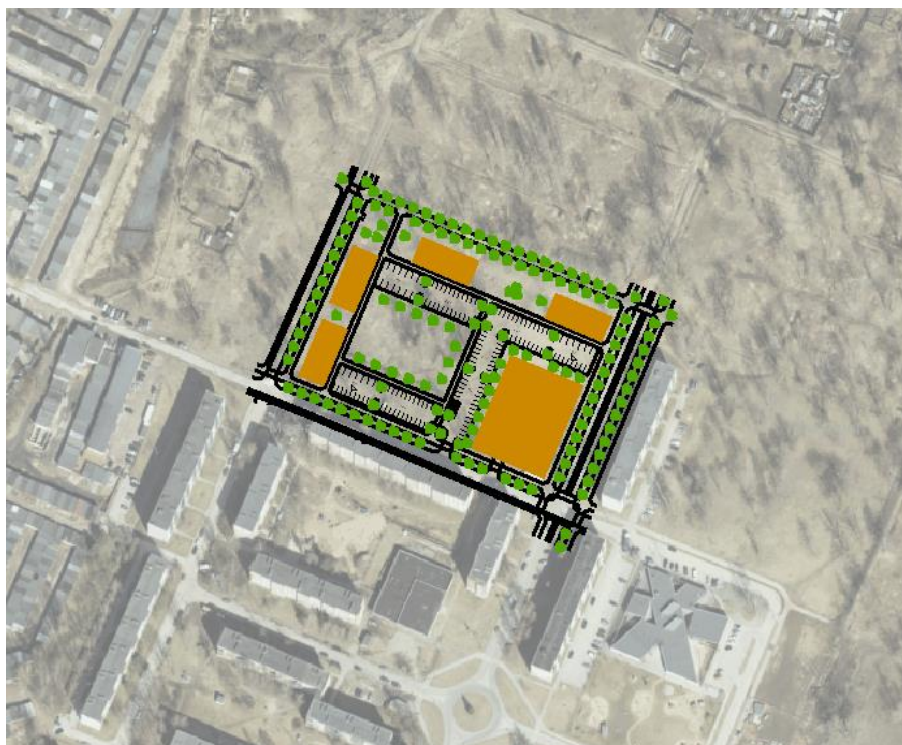


Põhja puiestee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelisele ala detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



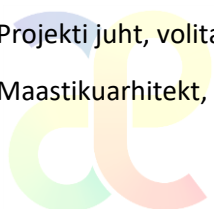
Töö nr: 1831DP3

Tartu 2018

Huvitatud isik: Tartu linn

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
1.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
1.6. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	6
1.7. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	6
1.8. Liikluskorralduse põhimõtted	7
1.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
1.10. Tehnovõrgud	8
1.11. Kujad	11
1.12. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
1.13. Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	11
1.14. Servituutide seadmise vajadus	11
1.15. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	12
1.16. Planeeringu elluviimine	12
2. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	13

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Planeeringu põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Põhja puistee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelist maa-ala. Planeeringuala suurus on u 25800 m². Planeeringu eesmärk on leida alale terviklahendus Tartu linna üldplaneeringu kohase ehitusõiguse realiseerimiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 2. aprilli 2018. a korraldus nr 326 „Põhja puistee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelisele ala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks REIB OÜ poolt 2018. a aprillis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr TT-4806T. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused on EH2000 süsteemis.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud ala asub Tartu linnas, Jaamamõisa linnaosas. Planeeritud alal asuvad Tartu linnale kuuluvad Tüve tn 7, Ladva tn 24 ja Põhja pst 16 elamumaa krundid, Ladva tn 22 üldkasutatava maa krunt ning nendega piirnevate Põhja puistee, Tüve Lääne ja Ladva tänavate maa-alad. Ehitisregistri andmete alusel on Põhja pst 16 krundil 5291 m² suurune kruusakattega parkla ja 73 m² ehitisealuse pinnaga ajutine parkla valvurimaja - taarapunkt, ülejäänud ala on hoonestamata. Enamikku planeeringualast on loodusliku isetekkelise taimkattega.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on lõuna suunast Tüve tänavalt ning ida suunast Põhja puistelt. Tüve tänaval on u 6,8 m laiune sõidutee ning 1,5 m laiune ühepoolne kõnnitee. Põhja puisteel on u 6 m laiune sõidutee, kõnnitee puudub. Lääne ja Ladva tänavatel on kitsad jalgrajad. Kontaktvööndis olevate korruselamute juures on parkimiskohtasid kordades vähem, kui on nõutud kehtivas standardis, autosid pargitakse nii tänavatel kui haljasaladel; planeeringualal olevat parklat ilmselt ei kasutata kuna see on tasuline.

Planeeringuala reljeef langeb edela suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 3 m. Ala on liigniiskuse tõttu kraavitatud.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohasest Jaamamõisa asumis asustusüksusel J4. Planeeritava maakasutuse juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala, kus üldplaneering seab eesmärgiks hoonestamata alade juhtotstarbekohase edasiarendamise, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamise ning sellel eesmärgil uue detailplaneeringu koostamise. Kortelamu maa-alal on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-,

lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Põhja pst 16 krundile on osaliselt ette nähtud parkimisehitiste maa juhtotstarve.

Planeeritava alal kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Uute hoonete lubatud korruselisus on kuni 4 maapealset elamisfunktsiooniga korrust ja vajadusel üks tehnoloogiline korrus. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid abivahendite jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Umbes 30% maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak ja krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringualast lõuna ning ida suunda jääb vabaplaneeringulise lahendusega 5-korruseliste korterelamute ala. Lääne poole jääb roheala, mida läbib Jaamamõisa oja. Rohealast omakorda lääne ja lõuna suunda jääb garaažide kompleks.

Planeeringuala idaserva läbib Põhja puistee on üldplaneeringu kohaselt põhimagistraal, mis on ühenduseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Põhja suunas on Põhja puistee perspektiivseks ühenduseks Tartu ringtee kaudu Tartu (ja Luunja) vallaga. Kinnistutele ligipääs mootorsõidukitega sellelt tänavalt on suurel määral piiratud.

Planeeringuala jääb maa-alale, mille kohta on 2018. a koostatud töö „Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale“ (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1769DP3). Nimetatud töös on määratud võimalik hoonestuse paiknemine, haljastuse põhimõtted, tänavate lahendus ning sademevee ärajuhtimine üldplaneeringu arengualade J4 ja J1 kohta terviklikult.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

1.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Ladva tn 22, Ladva tn 24, Tüve tn 9 ning põhja pst 16 kruntidest on planeeritud moodustada üks korterelamu maa krunt ning üks parkimisehitise maa krunt. Piisava laiusel tänavate planeerimiseks on Tüve tn 9 Põhja pst 16 ning Ladva tn 22 kruntidest planeeritud eraldada kolm tee ja tänava maa krunti. Planeeritud krundipiirid on esitatud joonisel 4. Planeeringu elluviimisel on lubatud projektlahenduse alusel elamutele eraldiseisvate kruntide moodustamine.

1.6. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

1.7. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Planeeritud põhihoonete tulepüsivusklass on TP1, võimalikul abihoonel TP3, juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Korterite arvu määramisel tuleb vastavalt üldplaneeringule lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda või vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Korterite arv määrata projekteerimisel vastavalt üldplaneeringu põhimõtetele.

Pos 1 hoone(te) mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4.

1.8. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalg- ja kergliikluse ühendusi kruntidele võib teha igast krundi küljest sõltuvalt krundisisest asendiplaanilisest lahendusest. Mootorsõidukite juurdepääs planeeritud kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud lõuna suunast Tüve tänavalt.

Tänavate ruumivajadus on esitatud põhijoonisel. Jalgratta- ja jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohutusala.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Planeeringuala tänavamaadele planeeritud tänavaelemendid ja kruntidele Pos 1 ja Pos 2 planeeritud hooned (va alajaam) ja teed peavad vastama puudega inimeste erivajadustest tulenevatele nõuetele.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu Pos 1 krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Kuna tegemist on tavapärasest erinevate hoonetega (rohkem liikumispuudega inimesi) tuleb projekteerimisel arvestada reaalse erinevate liikumisvahendite paigutamise vajadusega.

Pos 1 mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) või üldplaneeringule. Joonisel 4 on illustratiivsena esitatud 154 parkimiskohta, sh 28 invakohta. Planeeringu koostamise hetkel on teada, et planeeringualale kavandatakse ehitada 12 3-toalist ning 100 1...2 toalist korterit, mille puhul normatiivne parkimiskohtade arv on 148. Normatiivsest suurem invakohtade arv tuleneb asjaolust, et krundile kavandatakse ehitada sotsiaalkorterid.

Parkimiskohtade arvu ja paiknemist täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete paiknemisest, korterite arvust ja suuruselt ning normatiivist. Parkimiskohtade rajamine on lubatud põhijoonisel teede piirjoonte ning planeeritud hoonestusala tingmargiga tähistatud aladel – oluline on tagada ka krundi sees olev terviklik haljasala. Maa-aluse parkla rajamine on lubatud kogu krundi piires (joonisel pole esitatud eraldi tingmargina maa-alust hoonestusala). Parklate projekteerimisel tuleb tagada, et jalakäijatele jääb parklaga piirneval alal vähemalt 2 meetri laiune käimisruum + ohutusriba 0,5 m; projekt peab füüsiliselt välistama, et parkiv auto hõivab nimetatud 2,5m-se ala.

Pos 2 on planeeritud kuni 4-korruseline parkimishoone, kuhu on võimalik mahutada ligikaudu 300 sõiduauto parkimiskohta. Parkimishoone on mõeldud Jaamamõisa piirkonna olemasolevate korterelamute parkimisvajaduse rahuldamiseks.



1.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal olemasolevat väärtuslikku säilitatavat kõrghaljastust ei ole. Soovitav on säilitada olemasolevaid normaalselt arenenud võraga ning heas tervislikus seisukorras olevaid puid, millel on tagatud kasvuruum.

Krundile Pos 1 koostada volitatud maastikuarhitekti poolt haljastus- ja kujundusprojekt, millega määratakse istutatav taimmaterjal ning puhke- ja mänguotstarbelised väikevormid. Alale projekteerida puhke-, mängu- ja tervisespordi funktsioonid erinevatele vanuserühmadele, juurdepääs nendele peab vastama puudega inimeste erivajadustest tulenevatele nõuetele. Pos 1 krundi kõvakattega ala pindala kokku ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa kokku (põhijoonisel esitatud lahenduse puhul on see nõue täidetud). 30% Pos 1 krundi maa-alast peab olema haljastatud. Joonisel 4 on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Parklatesse on soovitav istutada laiuva võraga puud, mis suureks kasvades annavad autodele varju. Pos 1 planeeritud puud, mis asuvad Pos 2 piiri ääres, tuleb valida kitsa võraga (nt püramiidsed vormid), et mitte takistada Pos 2 hoone ehitamist. Pos 1 parkla liigendamiseks planeeritud puudele on joonisel 4 näidatud 2 m laiused haljasribad, kuhu puude istutamiseks tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil. Parkimiskohtade arvu vähenemisel laiendada puude aluseid haljasribasid vähemalt kolme meetrini. Keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine. Kui Pos 2 rajatakse maapealne parkla, tuleb see liigendada kõrghaljastusega.

Pos 1 tekkivad olemejäätmed on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, konteinerid kavandada maa-alustena.

Planeeringuala sademevee käitlemisel kasutada võimalusel säästlikke lahendusi juhindudes tööst „Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale“ (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1769DP3). Arvestada, et immutamine ei ole geoloogiliste omaduste tõttu antud alal võimalik. Arvestada tuleb ülejäänud nimetatud töös käsitletud Jaamamõisa piirkonna perspektiivse sademevee süsteemi ühendamise võimalusega käesoleva planeeringuala lahendusega. Põhijoonisel on Pos 1 krundile näidatud võimalikud sademevee viibenõvad, kuhu juhtida katustelt, kõvakattega pindadelt ning vajadusel ka haljasaladelt tulenev sademevesi. Krundi Pos 1 haljasala kavandada muust pinnast madalam, et erakordselt suure sademete koguse korral oleks seda võimalik kasutada ajutise veereservuaarina. Võimalusel rajada viibenõvad ka tänavatele planeeritud haljasribadele. Projekteerimisel võib kombineerida kõrghaljastust ja säästlikke sademeveelahendusi nii tänava alal kui krundisisesele.

1.10. Tehnovõrgud

1.10.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5, keskpinge elektriliini ühendus olemasolevate alajaamadega ning reoveekanalisatsiooni ja sademeveekanalisatsiooni ühendused väljaspool planeeringuala joonisel 2.

1.10.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/588 tänavatele planeeritud ühisveevõrgu veetorustikust. Põhja pst ja Tüve tn DN 200

malmtorustik on ette nähtud rekonstrueerida, paralleeltorude asemele on planeeritud üks veetoru. Ladva ja Lääne tänavale on planeeritud uus veetorustik.

Kõikidele elamutele võib planeerida eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud Lääne tänavale ning Põhja puiesteele ühisveevõrguga ühendatud hüdrandid.

1.10.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Planeeritud hoonete reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/588. Elamute reovee eesvooluks on planeeritud Lääne tn kanalisatsioonitorustik DN 200 ja Põhja pst kanalisatsioonitorustik DN 300. Lääne tänav kanalisatsioonitorustikku tuleb piki Lääne tänavat kuni planeeringuala vajalike ühenduskohtadeni pikendada. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorud elamutele. Põhja pst äärde planeeritud hoonetele on planeeritud reoveeühendus Põhja pst torustikust. Põhja pst torustik tuleb tänav planeeringujärgse ümberehituse korral rekonstrueerida.

Lääne tänaval asuv reovee eesvool (keraamilistest torudest vana kanalisatsioonitorustik) tuleb kuni Lääne 1 kinnistuni rekonstrueerida ning ühendada piki Lääne T1 ja Jaama 80 tänavamaa kinnistuid Põhja pst-l asuva DN 300 reoveetorustikuga (ligikaudne asukoht vt joonis 2). Lääne tn reovee juhtimine läbi Lääne 1 ja Jaama 74 kinnistute katkestada. Torustik tuleb ehitusprojekti koosseisus perspektiivse vooluhulga järgi ümberdimensioneerida.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on Põhja pst sademeveetorustik DN 500. Planeeritud tänavatele on planeeritud sademeveekanaliseerimise torustik. Planeeringu koostamisel on lähtutud Jaamamõisa linnaosa elamurajooni detailplaneeringust. Torustik on planeeritud Tüve tänavale ning Lääne tänavale (Lääne 1 ja Jaama 78 eest mööda) kuni Põhja pst DN 500 kollektorini. Lääne tänavale planeeritava torustikuga ühendada projekteerimisel külgnevad ja ristuvad tänavate ja kinnistute sademeveetorustikud ja restkaevuühendused (nt Lääne 7, Lääne 9, Oksa tn sademeveetorustikud jne). Põhja pst-ga külgneva parkimismaja ja elamu sademevesi juhtida kruntidelt otse Põhja pst sademeveetorustikku. Põhja pst torustik tuleb tänav planeeringujärgse ümberehituse korral rekonstrueerida.

Pos 1 planeeritud haljasala ning parkimisalade serva ning Ladva tänavale planeeritud jalgratta- ja jalgteed serva on planeeritud sademevee viibenõvad, kuhu tuleb suunata võimalikult palju planeeringuala sademeveest. Võimalusel näha sademevee viibenõvad ette ka teistele tänavatele planeeritud haljasribadele. Viibenõvade alla on planeeritud drenaaži torustik. Drenaaž projekteerida selliselt, et see saaks kuivendada nii tänavat kui võtta vastu viibenõvast tuleneva vee. Projekteerimisel näha drenaažitorustikule ette ka nõva põhjast kõrgemal asetsevad restkaevud, kuhu juhtida nõvade ülevool nende täitumisel või ajal, mil pinnas on külmunud.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringuala kruntidelt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Pos 1 on planeeritud reguleeriv maht (mahuti, torud vmt), mille tüüp ja asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Piirangud täpsustatakse tööprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust

paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja -rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Projekteerimisel otsustada, kas on võimalik kasutada parklate kattena vett läbilaskvat katendit. Juhul kui vett läbilaskavat katendit ei kasutata, tuleb parklate sademevee puhastamiseks ette näha I-klassi õlipüüdurid enne sademevee tänavatorustikku suubumist. Õlipüüdurite asukohad täpsustada projekteerimisel.

Vajadusel võib projekteerimisel kavandada täiendavaid drenaažisüsteeme (nt vundamentide drenaaž), mille võib juhtida planeeritud sademeveekanalisatsiooni. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

1.10.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 315307 on Pos 1 krundile planeeritud komplektalajaama rajamine. Alajaama asukohta võib projekteerimisel kooskõlastatult elektrivõrgu valdajaga planeeritud hoonestusalal muuta. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Sõpruse 293 ja Gogoli 91 alajaamadest (vt joonis 2). Planeeritud alajaama juurde on planeeritud Pos 1 liitumiskilp. Pos 2 liitumiskilp on planeeritud Tüve tänava poole hoone seinale ning sellest 0,4 kV maakaabelliin Sõpruse 293 alajaamani. Planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele. Planeeritud tänavate äärde on planeeritud võimalik elektrivalgustuse maakaabli asukoht, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel.

1.10.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud kaugküttega vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 182/18. Ühendus olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Tüve tänaval asuvas soojuskambris soojustorustikult DN150. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

1.10.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 30715383, mille kohaselt tuleb pikendada sidekanal alates sidekaevust 2917 planeeringuala keskele. Paigaldada sinna sidekaev KKS2 1/2. Planeeritud sidekaevust viia igasse hoonesse 1x50mm sidetoru. Paigaldada alates POH jaamast 4-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni. Planeeritud sidekaevu paigaldada FOSC400-A8 ning sinna ¼ splitter. Splitterist viia igasse hoonesse 4-kiuline singlemode metalliga kaabel. Igasse hoonesse paigaldada 1x32 splitter. Otsastada kaablid. Olemasolevad telekommunikatsiooniliinid on planeeritud tänavate rekonstrueerimise korral ümber tõsta.



1.11. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav seinosa vastama tulemüüri nõuetele. Soovitav on Pos 1 ja Pos 2 krundil ehitada hooned vähemalt 4 m kaugusele naaberkrundi piirist, krundiomanike kokkuleppel on võimalikud ka teistsugused lahendused.

1.12. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

1.13. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada planeeringuala idaküljele kavandatava Põhja puistee magistraaltänavaga – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks elamukrundil. Eluruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

1.14. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud keskpingeakaablile tuleb vajadusel ette näha liiniservituut või isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks Lääne tn 7 ja Ida tn 8 kruntidele.



1.15. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

1.16. Planeeringu elluviimine

Planeeringu realiseerimise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa väljaehitamine planeeringu ala ulatuses.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

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

2. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: *Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud: *Lahendatakse edasisel planeerimisel.*