

A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering

Seotud kultuurimälestised:

Maja, kus elas Jaan Tõnisson (mälestise reg nr 4304);
Elamu Tartus A. Haava 1, 1908.a. (mälestise reg nr 7018)



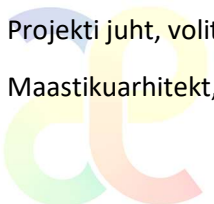
Töö nr: 20065DP3

Tartu 2022

Huvitatud isik: Borg Kinnisvara OÜ

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

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson, MSc



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
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.6. Tehnovõrgud.....	9
2.6.1. Üldosa.....	9
2.6.2. Veevarustus	9
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	9
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
2.6.5. Soojavarustus	10
2.6.6. Gaasivarustus	10
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus	10
2.7. Kujad	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	10
2.9. Keskkonnatingimused.....	10
2.10. Servituutide seadmise vajadus	11
2.11. Planeeringu elluviimine	12
3. 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. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab vastavalt Tartu linnavalitsuse otsusele nr 481 Tartu linnas A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi suurusega on 2954 m². Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi täiendava ehitusõiguse määramiseks kuni kahe korteriga elamu rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 28.06.2017 otsus nr 481 „A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas Geoterra OÜ 2020. a augustis, töö nr 396-2020. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu koostamisel on arvestatud DIVI Projekt OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused A. Haava 7 / 7a krundile detailplaneeringu koostamiseks“ (töö nr 12-16).

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Vaksali linnaosas. Planeeringualal olevate katastriüksuste sihtotstarve on 100% elumumaa. Krundid on hoonestatud. A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundil asub kolm elamut (üks kolmekorruseline ja kaks kahekorruselist) ja üks abihoone, mis on osaliselt lammutatud. Kortrite arv olemasolevates elamutes kokku on 14. A. Haava tn 7 elamu on ajaloomälestis (maja, kus elas Jaan Tõnisson, reg nr 4304). Lisaks asub krunt ehitismälestise (elamu Tartus A. Haava 1, 1908. a, reg nr 7018) kaitsevööndis. A. Haava 7a elamu on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt miljöövärtuslik hoone. Krunt on heakorrastatud (va abihoone ja selle ümbrus). Krundil tänavapoolses servas ning tagaosas asuvad üksikud suured puud (pärnad) ning istutatud on viljapuid. Krundi lääneservas asub laste mänguväljak. Parkimine on lahendatud A. Haava tn 7b hoonel hoone aluses parklas ning teistel hoonetel krundi põhjapoolses osas olevas parklas.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 0,7 m.

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal. Korterealamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab üldplaneeringule.

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgselt asumis VK1, mis omakorda kuulub Toometaguse miljöövärtusliku ala koosseisu. Toometaguse miljöövärtuslikku ala iseloomustavad kahekorruselised puitlaudisega puitmajad ja vähemal määral kahekorruselised krohvitud või tellisest

kivihooned. Majad on rikkaliku dekooriga, eriti Kastani tänaval Näituse ja J. Kuperjanovi tänava vahelises osas. Valdavalt on majadel viilkatus, mille kõrgus võib olla väga erinev, kuid suuremal osal on katus madal, jäädes 20–30 kraadi vahele.

Peale elumajade asub Toometaguse miljööväärtuslikul alal mitu ühiskondlikku hoonet: endine korporatsioon Neobaltia konvendihooned Kastani 1 (arh. R. v. Engelhardt, 1902, praegu Tartu Saksa Kultuuri Instituut), EÜS-i maja J. Tõnissoni 1 (ins G. Hellat, 1901–1902), korporatsioon Sakala hoone Veski 69 (arh. A. Lindgren, 1910–1911) ja Eesti Noorsoo Kasvatuse Seltsi Tütarlaste Gümnaasium (ins Georg Hellat võidutöö alusel, 1914–1915, praegu Miina Härma Gümnaasium).

Ajaloolised krundid (enne 1927) on suures osas säilinud. Majad asetsevad tänavajoonel või 4,3-meetrise tagasiastega, nagu 1882. aasta ehitusmääruses lubatud. J. Kuperjanovi tänaval asuvad kõik majad tagasiastega. Nii tekib vaksali poole suundudes majasteetlik vaade vaksalihoonele. Ajalooliselt on nende J. Kuperjanovi tänava majadel olnud maja ees krundi piiril madal piire, nagu on tänapäeval taastatud J. Kuperjanovi 44 maja ees. Kui enamikku miljööalaseid iseloomustab abihoonete paiknemine tänavaga paralleelselt tänaväärse hoone taga, siis Toometagusel on see vähelevinud. Toometaguse miljööväärtuslikul alal on levinud abihoonete asumine krundi piiril, sest kesklinna läheduse, krundi hinna ja rikkama elanikkonna tõttu oli piirkonna hoonestustihedus suur ning vajadust ja võimalust aiamaa pidamiseks ei olnud. Levinud on 2- korruselised kuurid.

Miljööväärtuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (hoonete ja kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, välimiste avatäidete ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, krundi tänavapoolsed piirded jms). Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

Planeeringualaga piirneb idast Anna Haava tänavaga, kust on rajatud ka kaks sõidukite juurdepääsu ning jalakäijate juurdepääsud. Tartu Raekoja plats on jalgsikäigul 1,4 km kaugusel, raudteejaam koos linnaliinide ühistranspordi peatuse ning rattalaenutusega on 350 m kaugusel, jalgrattateede põhivõrk 200 m kaugusel. Anna Haava tänav on väikese liikluskoormusega ning lisanduv planeeritav kahe korteriga elamu ei mõjuta tänava liikluskoormust, parkimiskohtade arv krundil ei suurene.

A. Haava tn 7 maja (reg nr 4304) on ehitis- ja ajaloomälestis ning omab ajaloo- ja kultuuriloolist väärtust. Krunt paikneb Toometagusel miljööväärtuslikul hoonestusalal ning paikneb A. Haava 7 elamu ja A. Haava 1 elamu (reg nr 7018) kaitsevööndis. Toometaguse miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilitamine.

Vaade aia haljastatud osale krundi kagunurga suunas on nüüdseks suletud uue korterelamuga A. Haava 7b. A. Haava 7 ja 7a majade vaheline kuja on ca 4 meetrit, see moodustab kitsa vaatekoridori õuealale ainult tänavalt otsevaates. Krundi loodeosas on osaliselt lammutatud kõrvalhoone, krundi edela- ja läänepoolses osas on suhteliselt avar haljastatud õueala, kus avanevad vaated A. Haava tn 7 ja 7a elamutele. Täiendav elamu on planeeritud osaliselt olemasoleva abihoonete asukohale, hoone on kavandatud rajada paralleelselt krundi läänepiiriga.

A. Haava tn 7b korterelamu parkimine on lahendatud keldrikorrusel, kavandatava kahepereelamu parkimine on planeeritud lahendada hooneväliselt. Parkimiskohad on võimalik lahendada nii, et hoovi jääb piisava suurusega haljastatud õueala. Planeeritud uue hoone kõrgus ning ehitisealune pind on väiksemad kui planeeringualal ja naaberkrundidel asuvate põhihoonete vastavad näitajad

ning ei ole olemasolevate hoonete kõrval domineeriv. Seetõttu on väiksemamahulise elamu ehitamine praeguse abihooned asukohale sobiv.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 ning planeeringualal ja naabruses asuvate hoonete absoluutkõrgused joonisel 3.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

A. Haava tn 7 // 7a // 7b krunt säilib olemasolevana. Krundi piirid, suurus ja kasutamise otstarve on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Olemasolevad elamud on planeeritud säilitada olemasolevas mahus ja olemasoleval kujul. Krundi loodeosas on planeeritud uue kuni 157 m² ehitisealuse pinnaga kuni kahekorruselise kahepereelamu ehitamine. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt varjualused, mänguväljaku rajatised, teed jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ei tohi planeeritud uue hoone katusehari olla kõrgem A. Haava 7 elamu katuseharjast, lisaks on öeldud, et planeeritava hoone maksimaalseks absoluutkõrguseks võib planeerida kuni 71.20 m (märkus: s.o EH2000 kõrgussüsteemis 71.38). Vastavalt geodeetilisele mõõdistusele on A. Haava 7 elamu absoluutkõrgus 71.59 m, millest tulenevalt on planeeritud hoone absoluutkõrguseks 71.59 m.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Arhitektuurilised tingimused, mis tulenevad muinsuskaitse eritingimustest, on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata muid hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Planeeritud uue hoone projekteerimisel tuleb hoone siseselt lahendada hoiuruumid lastekärude jms tarbeks.

Olemasolev korterite arv krundil on ehitisregistri andmetel 14. Planeeritud hoone on kuni kahe korteriga elamu.

Tulepüsisusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsisusklassi määramisel tuleb juhendada tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kuna planeeritud hoone asub naaberhoonetele lähemal kui kaheksa meetrit tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

Kavandatava hoone projekteerimisel tuleb arvestada ning ehituse käigus peab jälgima, et olemasolevate hoonete konstruktsioonid ei saaks kahjustada.



2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud krundil säilivad olemasolevad juurdepääsud Anna Haava tänavalt – juurdepääs on võimalik jalgsi, jalgrattaga ja mootorsõidukiga. Krundile lisandub üks kahepereelamu, millest lisanduv mootorsõidukite liikluskoormus on väga vähene, lisandub kuni 2 sõiduautot. A. Haava tänav on vähese liiklusega kõrvaltänav, kus liiklussagedus on madal (Tartu linna liiklussageduste uuringutes ei ole A. Haava tänav loendustulemusi esitatud). Planeeringuala asub Tartu kesklinna läheduses, Raekoja plats on linnulennult ühe kilomeetri kaugusel, mistõttu planeeritud krunt on soodsas asukohas jalgsi ja jalgrattaga juurdepääsuks.

Projekteerimisel arvestada, et krundi põhjapoolne juurdepääs A. Haava 7 ja A. Haava 7a hoonete vahel on ühine jakäijatele, jalgratturitele ja sõiduautodele, soovitatav on markeerida jakäijate peamised liikumisteed erineva teekattematerjaliga.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on näidatud näitlikud jalgrataste parkimiskohad välialal.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“), üldplaneeringule ning uurimustööle „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ (koostajad Tartu linn ja inphysis technology OÜ, 2022. a). Vastavalt nimetatud uurimustööle võib standardi kohast parkimisnormatiivi planeeritud krundil rakendada 74% normatiivsetest parkimiskohtadest. Planeeritud krundil on kaheksa parkimiskohta A. Haava tn 7b hoone all olevas parklas ning kümme parkimiskohta krundi põhjaosas olevas väliparklas, mis uue hoone ehitamisel väheneb üheksale kohale.

Tabel 1. Parkimisvajaduse arvutus.

	Ühe- ja kahetoaline korter			Kolme ja enama toaga korter			Kokku esmane vajadus	Uurimustöö lisakoeffitsient	Parkimisvajadus kokku
	Arv	Normatiiv	Vajadus	Arv	Normatiiv	Vajadus			
Olemasolev hoone A. Haava 7b				4	0,9	3,6	3,6	0,74	2,7
Olemasolevad hooned A. Haava 7 ja A. Haava 7a	4	0,7	2,8	6	0,9	5,4	8,2	0,74	6,1
Planeeritud uus hoone				2	1,5	3,0	3,0	0,74	2,2
Summa									11,0

Eespool esitatud tabelis on välja toodud parkimisvajaduse arvutus kogu krundi kohta. Selle kohaselt on kogu krundi parkimisvajadus kokku 11 kohta. Planeeringulahenduse kohaselt jääb krundile kokku 17 parkimiskohta, seega on planeeringuga tagatud kõikidele korteritele minimaalne parkimisvajadus; parkimisarvutuse kohaselt on võimalik veel täiendavate korteriomandite moodustamine. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine. Krundile ei planeerita hoonet, mille teenindamiseks oleks ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta ning elektriauto laadimistaristu rajamine krundile ei ole kohustuslik (ehitusseadustik § 65¹ lg 4), soovi korral on laadimistaristu rajamine lubatud ja võimalik, tingimusi kaablite paigaldamiseks planeeringuga ei seata.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi lääneosas asub heakorrastatud haljasala. Olemasolevad puud ja põõsaid tuleb säilitada ning kaevetöödel kaitsta vastavalt standardile EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ Täiendava haljastuse istutamine on lubatud kogu krundi piires v.a tehnoõrguliinide kaitsevööndis. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Krundi kompaktned haljastatud osa peab olema vähemalt 20% krundi pinnast. Vähemalt 10% krundi haljastatavast osast peab olema kõrghaljastus. Krundi piirab puitlippaed ning krundi loodeosas kivimüür. Krundi A. Haava tänava poolisel küljel on taastatud ajaloolises stiilis betoonpostidele toetuv puitlippaed, uue piirdeaia rajamise vajaduse korral lähtuda Arhitektuuriklubi OÜ poolt koostatud põhiprojektist (töö nr 42-16 20.03.2017), milles aia maksimaalseks kõrguseks on kavandatud 2,15 m. Krundisisesed piirdeaia ei ole lubatud. Naaberkruntidega piirnevate piirdeaedade puhul on lubatud puitlippaed või metallist võrkaed maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m. Krundil asub mänguväljak, mis tuleb säilitada või amortiseerumisel rekonstrueerida minimaalselt olemasolevas mahus, mis sisaldab liivakasti, liumäge ja kahte kiike.

2.6. Tehnoõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnoõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnoõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnoõrguliinid näha ette maa-alustena.

2.6.2. Veevarustus

Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev veevarustuse ühendus AS Tartu Veevärgile kuuluva ühisveevõrguga. Planeeritud uue hoone veevarustus on planeeritud olemasolevast hoonestusalani rajatud ühisveevõrgu torustikust.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Vaksali tänaval asub planeeringuala läheduses kaks tuletõrjehüdranti ning Kooli tänaval samuti kaks tuletõrjehüdrant (vt joonis 2).

2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev reoveekanaliseerimise ühendus AS Tartu Veevärgile kuuluva reoveekanaliseerimise torustikuga. Planeeritud uue hoone reoveekanaliseerimine on planeeritud juhtida olemasolevasse hoonestusalani rajatud reoveekanaliseerimise torustikku.

Sademevesi on juhitud krundil asuvale imbväljakule. Vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr INF/816 on planeeritud sademevesi juhtida A. Haava tänava sademeveetorustikku De 250. Ühenduskohaks on tänavatorustikul asuv olemasolev kaev. Valingvihma-aegse ülekoormuse vähendamiseks tuleb kinnistult tänavatorustikku juhitava sademevee voluhulka (l/s) De 110 toruga piirata. Kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks kinnistul ning valingvihma aegse äravoolu reguleerimiseks tuleb krundile rajada puhvermaht (torud, mahuti vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Projekteerimisel tuleb hinnata olemasoleva imbväljaku piisavust ning vajadusel ette näha täiendavad puhvermahud. Katuse sademeveetorude ühendamine otse torustikku ei ole lubatud. 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. Sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev elektrivarustuse ühendus Elektrilevi OÜ-le kuuluvast elektrivõrgust. Planeeritud uue hoone elektrivarustus on planeeritud olemasolevast hoonestusalani rajatud elektrimaakaablist.

2.6.5. Soojavarustus

Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev soojavarustuse ühendus AS Tartu Keskkatlamajale kuuluva kaugkütetorustikuga. Planeeritud uue hoone soojavarustus on planeeritud olemasolevast hoonestusalani rajatud kaugkütetorustikust.

2.6.6. Gaasivarustus

Gaasivarustust planeeritud ei ole, projekteerimisel on lubatud gaasitorustiku kavandamine.

2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus

Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev telekommunikatsioonivarustuse ühendus AS Telia Eesti telekommunikatsioonivõrguga. Planeeritud uue hoone telekommunikatsioonivarustus on planeeritud olemasolevast hoonestusalani rajatud telekommunikatsiooniliinist.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatava hoone ja olemasoleva hoone vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

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

2.9. Keskkonningimused

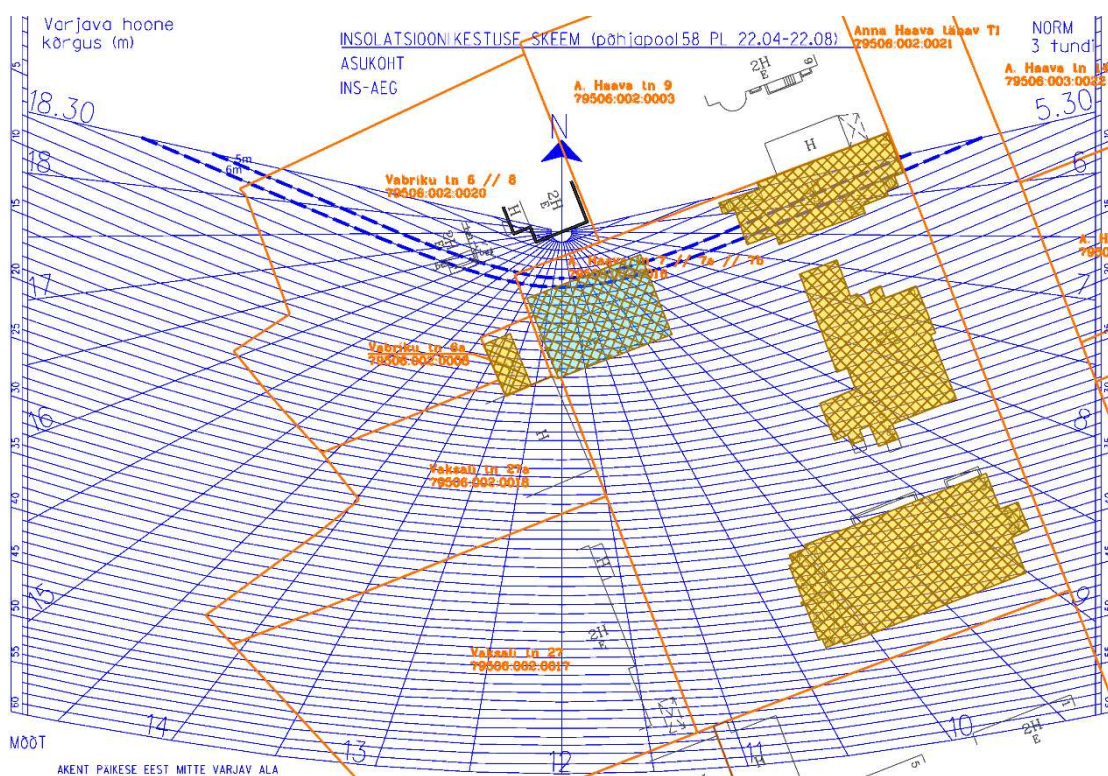
Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimisele või immutada krundil, mitte lasta valguda naaberkrundidele. Sademeveekanaliseerimisele juhitud või maapinda immutatav vesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määramises nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-

kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, joonisel 4 on esitatud näitlik konteinerite asukoht. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Projekteerimisel arvestada Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peatükis 4.3.3 Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon välja tooduduga. Hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis.

Planeeringu koostamisel on uue planeeritud hoone mõju naaberhoonete eluruumide insolatsioonile kontrollitud nomogrammiga (vt skeem 1) ning on leitud, et uus hoone ei avalda ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini naaberhoonete eluruumide insolatsioonile mõju. Ainus potentsiaalselt planeeritud hoone poolt mõjutatav hoone on Vabriku tn 8, kus planeeringuala poolses küljes ei asu elurume.



Skeem 1. Planeeritud hoone mõju Vabriku tn 8 hoone insolatsioonile. Planeeritud hoone (sinine) varjutab hommikul ajal vahesel määral Vabriku tn 8 hoone lõunapoolset fassaadi, kus ei ole elurume.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.11. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub planeeringust huvitatud isik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) või vastavate kulude kandmiseks (edaspidi rajatised). Nimetatud rajatiste väljaehitamine on planeeringuala ulatuses ehitusõiguse realiseerimise eelduseks ning ehitusõigust realiseerida sooviva isiku kohustus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega leidude ilmnemisel tööd peatada ning informeerida sellest Muinsuskaitseametit.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Telia Eesti AS, Aleks Kask 10.09.2021: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 10.09.2021: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 10 ja joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ, Marge Kasenurm 27.09.2021: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- AS Tartu Veevärk, arendusjuht Peeter Pindma 08.11.2021: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad).

