

ARHITEKTUURIBÜROO SPORT OÜ
EEP001414, reg kood nr 11497937
Lepiku 3-2, 51007 TARTU
Tel: +372 55601425, e-post: tiit@sportsport.ee

Töö nr DP-21-025

TARTU LINN

PÕHJA PST 2A KRUNDI DETAILPLANEERINGU ESKIIS

PLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK: Abemark OÜ

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

PEAARHITEKT: Tiit Sild

PLANEERIJA: Karina Burešina

TARTU 2022

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	4
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4 Liikumisviiside analüüs	6
4.1 Liikluskoormus ja -ohutus Põhja pst 2a ja Jaamamõisa lähipiirkonnas	6
4.2 Planeeringu elluviimisel tekkiv liikluskoormus Põhja pst 2a krundile ja Lääne T1 tänavale.....	7
4.3 Ettepanekud Põhja pst 2a krundi liikluskoormusele	8
5 Planeeringu lahendus	8
5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
5.2 Krundi ehitusõigus	9
5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	10
5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
5.6 Ehitistevahelised kujad.....	11
5.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	12
5.7.1 Veevarustus	12
5.7.2 Tuletõrjerveevarustus.....	12
5.7.3 Reoveekanaliseerimine	12
5.7.4 Sademeveekanaliseerimine	12
5.7.5 Elektrivarustus	12
5.7.6 Sidevarustus.....	12
5.7.7 Soojavarustus.....	12
5.7.8 Välisvalgustus.....	13
5.7.9 Tehnovõrkude koondtabel	13
5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	13
5.9 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide	

kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa- alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	14
5.10 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	14
5.11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	14
5.12 Servituutide vajaduse määramine	14
5.13 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	15
5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
5.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	16
5.16 Planeeringu elluviimise võimalused	16
6 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused	17
7 GRAAFILINE MATERJAL.....	18
7.1 Situatsiooniskeem M1:2000	18
7.2 Olemasolev olukord M1:500.....	18
7.3 Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000 18	
7.4 Põhijoonis M1:500	18
7.5 Maakasutus ja kitsendused M1:500	18

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Abemark OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Põhja pst. 2a krundile (katastritunnus 79515:005:0029) kortermaja ehitusõiguse määramiseks s.h. muuta Põhja pst 2a krundil sihtotstarvet ühe viiekorruselise korterelamu ehitamiseks, vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, samuti täpsustamaks teede ja parkimiskohtade asukohti. Detailplaneeringu algatamine lähtub Tartu linna üldplaneeringust 2040+.

Lähtudes sellest, et planeeringualal on sobiva suurusega krunt olemas, kuid teise sihtotstarbega, tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta krundi sihtotstarve 100% ärimaa-st korterelamumaaks.

Lähtedokumendid

- Põhja pst 2a krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021. a korraldus nr 1392.
- Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 28.06.2018 nr 29
- Kehtivad maakasutuse piiranguvööndid

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusena kasutatud Geodeesia OÜ maamõõdistusbüroo poolt koostatud Põhja pst 2a topo-geodeetilist uuringut. Töö nr GE-2643 ja GE-3150

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu linna üldplaneering 2040+
- Kehtiv Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering nr DP-01-020

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav kinnistu katastritunnusega 79515:005:0029 asub Tartu linnas, Jaamamõisa rajoonis. Kinnistu pindala on 1048 m². Sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeritav detailplaneering puudutab kogu kinnistut, mida idast, läänest ja põhjast piirab Lääne tänav T1 transpordimaa kinnistu. Lõunast piirneb planeeringuala Põhja pst 2 kinnistuga. Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt elamukrundid ja viiekorruselised kortermajad. Planeeringualal asuvad hetkel lõuna küljel kontorihoone, põhja küljel parkla ja ida küljel kõrghaljastusega roheala.

Olemasolev olukord on nähtav allolevatel piltidel ning joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava alal paikneva krundi kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>
Põhja pst 2a	1048	100% ärimaa



Maa-ameti geoportaali väljavõte olemasolevast olukorrast 01.04.22, M 1:500



Google street view väljavõte olemasolevast olukorrast 01.04.22

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartus Jaamamõisa linnaosas, Lääne tänava T1 ääres, Kortermajade Lääne tänav 3 ja Põhja pst 4 vahelisel alal. (vt joonis nr 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtotstarve korterelamumaa (vt joonis nr 3). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad 1970-ndatel ehitatud viiekorruselised, lamekatused kortermajad aadressiga Põhja pst 4, Lääne tn 5, Lääne tn 3, Lääne tn 1. Jaama tn 78 kinnistul asub kolmekorruseline kortermaja ja aadressil Jaama tn 76 asub kolmekorruseline hoone, mille kahel esimesel korrusel on bürooruumid ja kolmandal korrusel korterid. Aadressil jaama tn 74 paikneb kaubanduskeskus „Selver“.

Planeeringuala piirneb kõigist neljast küljest Jaamamõisa piirkonna 1970-ndate stiilis ehitatud kortermajadega. Valdav osa maju on renoveerimata ja välisviimistluseks on punane tellis. Kõik hooned on riskikülkilise põhiplaaniga. Naaberkrundil Põhja pst 4 asub lamekatused korterelamu, mille fassaad on renoveerimise käigus kaetud kollakas-beežika krohviga.

Planeeritavast alast idas ja läänes asuvad naaberkinnistute haljasalad.

Planeeringuala läheduses ei asu ehitismälestisi ega mälestiste kaitsevööndeid.

Planeeringuala lähistel ei esine kaitstavaid looduse üksikobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku, Natura 2000 hoiualasid ega looduskaitsealasid.

Lähim bussipeatus asub Jaama tänaval, krundi lõunaservast linnulennult ca 170m kaugusel.

Kontaktvööndi kruntide sihtotstarbed on:

Põhja pst 2 (79515:005:0012) – Elamumaa 100%

Lääne tänav T1 (79515:005:0043) – Transpordimaa 100%

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4 Liikumisviiside analüüs

Liikumisviiside analüüsi koostamisel on aluseks võetud erinevaid Tartu linna liikluskoormuse uuringuid ja prognoose.

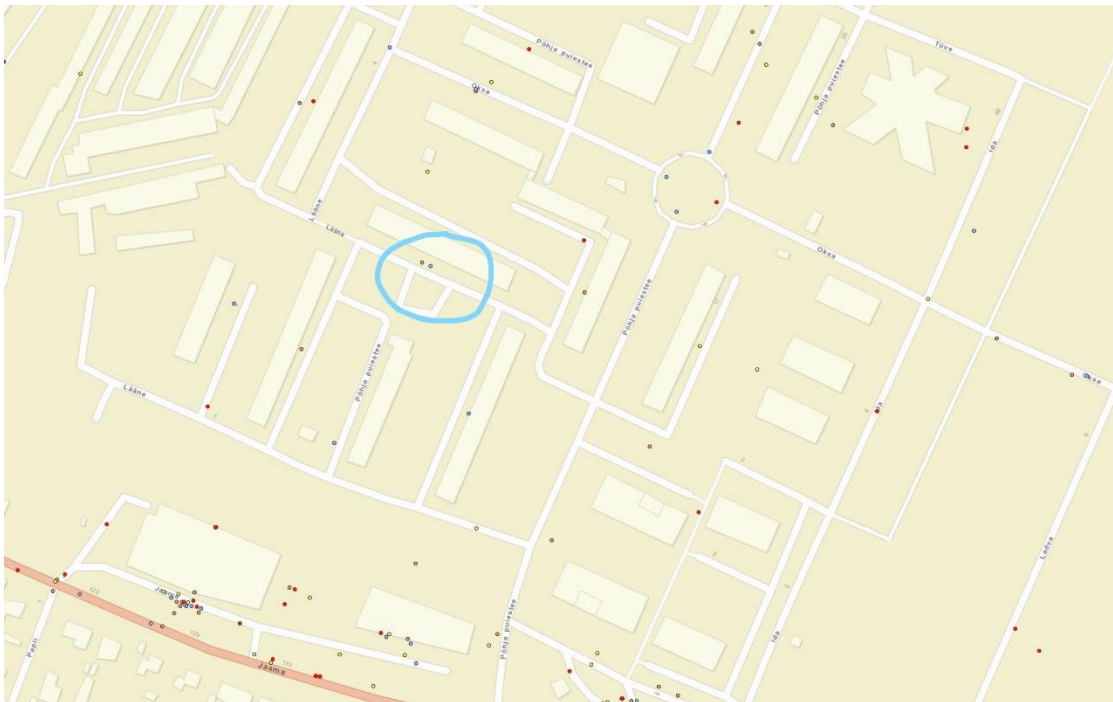
4.1 Liikluskoormus ja -ohutus Põhja pst 2a ja Jaamamõisa lähipiirkonnas

Liikluskoormust planeeringuala lähimal suuremal tänaval Põhja puistee T1 kajastab viimast, 2017. a. Inseneribüroo Stratum poolt läbi viidud uuring „Liikluskoormuse uuring Tartu linnas 2017. aastal“, mille käigus loendati sõiduautosid, veoautosid, busse, mootorrattaid, mopeede ja jalgrattaid. Nimetatud uuringu andmetel on planeeringuala läheduses asuval Põhja puistee T1 tänava lõigul liiklussagedus hommikul tipptunnil 231 sõidukit tunnis ning õhtusel tipptunnil 218 sõidukit tunnis.

Tartu linna üldplaneeringu koostamise raames teostati liikluskoormuse modelleerimine

aastaks 2030 (Tartu linna üldplaneeringu koostamiseks vajalike liiklusuuringute teostamine, Inseneribüroo Stratum, 2016). Liikluskoormust modelleeriti lähtudes erinevatest stsenaariumitest. Liikluskoormuse modelleerimise tulemusena suureneb aastaks 2030 Põhja puistee 2a liikluskoormus planeeringuala lähimal suuremal tänaval Põhja puistee T1 halvima stsenaariumi korral (2030 variant V5- Lammi tn pikendus) 407 sõidukini tunnis. Liikluskoormus suurenemise tingib eelkõige üldine autostumine ning Lammi tänava pikenduse rajamine Ropka sillale, mis muudab mööda Sadamaraudtee koridori ning üle Ropka silla liikuva Annelinna linnaosa suunalise teekonna oluliselt lühemaks ja toob kaasa tänava atraktiivsuse suurenemise. Samas tuleb silmas pidada, et Jaamamõisa tänavatel on pigem kohalik tähtsus ning tänavad jaotavad ümber ümberkaudsete tänavate liikluskoormuse, liiklus suundub nüüd magistraalidele ning liikluskoormus väheneb eelkõige väikematel tänavatel.

Liiklusohutuse seisukohalt analüüsiti liikluskindlustusjuhtumeid aastatel 2019-2021. Kindlustusjuhtumite kaardirakenduse alusel oli Põhja pst 2a krundi esise Lääne tänav T1 kuni Põhja puistee T1 lõigul kindlustusjuhtumeid antud aastatel 2 (2018 ja 2020). Kokku on kindlustusjuhtumeid esile toodud asukohas registreeritud 6 aasta jooksul ainult 3. Kõigil juhtudel oli tegu parkimisega seotud liiklusõnnetusega.



Skeem 1. Liikluskindlustusjuhtumid aastatel 2019-2021 (väljavõte Kindlustusjuhtumite kaardilt).

4.2 Planeeringu elluviimisel tekkiv liikluskoormus Põhja pst 2a krundile ja Lääne T1 tänavale.

Planeeringu koostamise ajal on kõigi ümberkaudsete majade autode parkimine iga kortermaja ees eraldi. Kortermajad Lääne tänav 5 ja Põhja pst 8 kasutavad eraldi ka Lääne tänav 5 maja otsas olevat eraldi parklat. Osaliselt pargitakse mugavusest autosid ka tänavate ääres ning Lääne tänav 5 elanikud ka hetkel Põhja pst 2a asukohas oleval tühjal platsil.

Planeeringualale kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel on vajalik tagada parkimine arvestuslikult 15 sõiduautole, mis on vajalik lisanduvate korterite jaoks.

Tulenevalt planeeringuga kavandatud ehitusõigusest ja parkimiskohtade arvust, on Põhja pst 2a poolt tekkiv liiklusmaht marginaalne ning jääb senisega samaväärseks. Hinnanguliselt säilib senine liikluskoormus planeeringuala lähiümbruses kui ka mõju Põhja puistee T1 tänava liikluskoormusele.

4.3 Ettepanekud Põhja pst 2a krundi liikluskoormusele

Analüüsi tulemusel selgus, et Põhja pst 2a detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimisel krundi lähipiirkonda lisanduv liikluskoormus on marginaalne. Siiski on oluline pöörata tähelepanu eelnevalt välja toodud kitsaskohtadele, muutmaks liiklemise ohutumaks nii kergliiklejatele kui ka sõidukitele.

Põhja pst 2a krundilt tänavale väljasõidu ooteaja vähendamiseks ning liiklusohutuse vähendamiseks nii sisse- kui väljasõidul tuleb auditeerida liiklusohutust ja vastavalt sellele kavandada vajalikud muudatused. Kavandatud lahendus muudaks ohutumaks krundile sisse- ja väljasõidud ning kergliiklejate liikumise tänaval.

Põhja pst 2a krundilt väljasõidul Lääne tänav T1-le on liiklusõnnetuste vähendamiseks soovitatav antud kitsaskohale tähelepanu pöörata edasisel tänava projekteerimisel.

Soovitatav on hoone lääne küljele rajada jalgrattaparkla koos vertikaalhaljastusega, mis parendaks krundi mikrokliimat.

Põhja pst 2a sissepääs ja krundi läbimine, pääsemaks teiste kvartalis asuvate kruntideni, tuleb jalakäijatele muuta liikumine ohutumaks. Selleks on soovitatav rajada krundi osaliselt läbiv kõnnitee, mis tagaks mugava ja hea ligipääsu planeeringualale ka olemasolevatelt kõnniteedelt. Vajadusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise võtteid.

Tulenevalt planeeringu algfaasis läbi viidud suhtlusest kõrvalkinnistutega on kortermaja Põhja pst 2 korteriühistu andnud kooskõlastuse planeeringu algatamiseks, kuid teatanud, et nemad ei luba kasutada Põhja pst 2 kommunikatsioone ning liikumiseks majaesist teed. Mistõttu on juurdepääs planeeringuala krundile Lääne tänav T1 poolt Põhja puistee T1 suunas parim lahendus. Põhja pst 2a krundi ja Lääne tänav T1 liikluskoormuse hajutamise eesmärgil on soovitatav analüüsida ja leida lisavõimalusi ka lisa juurdepääsu rajamiseks Lääne tänav T3 suunalt.

Planeeritud hoone projekteerimisel on soovitatav kaasata krundisisese liikluskorralduse kavandamiseks vastava kvalifikatsiooniga spetsialist.

5 Planeeringu lahendus

Planeerigualal on järgmised piirangud:

- Kinnistu keskel paikneb elektrimaakaabelliini kaitsevöönd laiusena 2m
- Kinnistu põhjaküljel asub gaasipaigaldise kaitsevöönd laiusena 2m

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Lähtudes sellest, et planeeritud hoonestuse jaoks on sobiva suurusega krunt olemas, siis planeeringuala krundi jaotust ei muudeta. Planeeritav hoonestus on sarnaselt ümbritsevate hoonetega 5 korruseline (vt joonis 3).

Hetkel on kinnistu sihtotstarbeks 100% ärimaa. Antud planeeringuga soovitakse muuta kinnistu sihtotstarve korterelamumaaks.

5.2 Krundi ehitusõigus

Planeeritava krundi ehitusõigus on tabelina välja toodud tabelis 4 ja põhijoonisel (joonis 4).

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil,
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala,
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundile planeeritakse korterelamu arvestuslikult 15 korteriga. Hoonestuse maksimaalne korruselisus on 5. Parkimine lahendatakse krundisisesele.

Krundi aadress	Põhja pst 2a
Krundi pindala	1048 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	Muu kolme või enama korteriga elamu (11222)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	Kuni 1 hoone
Hoonete suurim lubatud ehitisealne pind	251+ kuni 8 m ² rõdud (24,0-24,7% krundi pindalast)
Hoonete suurim lubatud ABS kõrgus	61,6 m
Minimaalne tulepüsivusklass	TP2
Lubatud katusetüüp ja -kalle	lamekatus
Hoonete välisviimistlusmaterjalid	Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, betoon. Arh. Detailide osas on vähesel määral lubatud ka put, klaas, metal (ka kombineerituna). Plastikust või plekist imiteerivad materjalid on keelatud.
Hoonete katusekatte materjalid	Katusekaldele vastav materjal: SBS rullmaterjal, PVC

Tabel 4. Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete tabel

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud tuleohutuskujadega. Kaugus krundil Põhja pst 2 olemasolevast hoonest on alla 8m, mistõttu pole tuleohutuskuja võimalik rakendada ja tuleohutusnõuded ning tule levikut piiratakse ehituslike abinõudega.

Krundi Põhja pst 2a hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4.

Krundil Põhja pst 2 säilib olemasolev hoone, täiendavat hoonestusala ei ole planeeritud.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala jääb Jaamamõisa linnaosa, lääne tänav T1-st lõuna poole. Krundi juurdepääsud on planeeritud olemasoleva Põhja pst T1 pikenduse Lääne tänav T1 poolt, mida mööda käib liiklus ka praegu ja on tagatud optimaalne juurdepääs hooneni nii jalgsi mööda rajatavat kõnniteed kui ka autotranspordiga. Väljasõit krundilt on lubatud ainult parempöördega. Naaberkindistuse Põhja pst 2 esist parklat kasutada ei tohi. Detailplaneeringuga ei muudeta tänavate liikluskorraldust.

Planeeringualal uuendatakse olemasolevat asfaltkatet ja rajatakse juurde parkimiskohad. Parkimine on lahendatud krundi siseselt, mis võtab vastu lisanduva liikluskorralduse. Parkimiseks on projekteeritud 15 kohta (minimaalselt 1 parkimiskoht korteri peale). Planeeringuala sisese tee ja parkla äärde rajatakse ka kergliiklusteed, et tagada mugav liikumine ka jalakäijatele ning ratturitele. Planeeritud parkla ja juurdepääsutee katteks on soovitatud kasutada asfaltkatet.

Juurdepääsutee ja parkla lahendus täpsustatakse vastava projektiga.

Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on hoonete lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimisnormatiiv toodud tabelis nr 2. Lähtudes aga aina enam pead tõstvast mikromobiilsuse trendidest, linna roheesmärkidest ning soovi vähendada õhusaastet ja linnatänavate autostumist ning aina suureneva hulga inimeste alternatiivsete liikumisviide kasutamist on hoonestusale planeeritud ainult hädavajalik arv parkimiskohti (korteri arvu). Nii jääb rohkem ruumi rohealadele/loodusele ja tervet ala ei kaeta parklaga.

Kaaluda tuleks ka rattahoidjate paigaldamist hoone peasissepääsu juurde, et toetada rohkem alternatiivsete ja roheliste liikumisviiside harrastamist.

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Pos nr	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Eeldatav suletud brutopind, m ²	Parkimis-normatiiv	Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv
1	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	1250	1 / 50	1,5 / 1,0

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on Loovmaastik OÜ poolt märtsis 2022 läbi viidud haljastuslik hinnang (töö nr: 232DI22), mille käigus hinnati kõiki üksikpuid, mille kõrgus oli üle 2 m ja rinnasdiameeter suurem kui 8 cm ning hinnati 5-astmelisel skaalal puude väärtusklasse vastavalt kehtivale määrusele. Vastavalt tehtud hinnangule on olemasoleva kõrghaljastuse seisukord hea, enamikel puittaimedest vigastusi, kahjustusi või kuivamistunnuseid ei esine. Selliseid puittaimi, mis kujutavad endast ohtu inimestele või hoonetele on uuritud alal kaks. Likvideerida puittaimedel kuivanud oksad. Lisaks on antud soovitus III väärtusklassi puud võimalusel säilitada, kuid IV väärtusklassi puud likvideerida.

Põhja pst 2a kinnistu haljasaladel kasvab regulaarselt niidetav klassikaline muru, millest lähtuvalt ei esine alal ka kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus paikneb kortermajade vahel üksikute puudena. Säilitatakse võimalikult suur osa olemasolevast haljastusest ja likvideeritakse ainult hädavajalik. Eemaldatavate puude asemele tuleb rajada vähemalt samas mahus kõrghaljastust. Eelduslik asukoht oleks rajatava parkla parkla ida poolsesse serva, kust jätkub ka naaberkruntide haljasalad, kuid tuleb järgida, et vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016 võib haljasribale, mis on kitsam kui 3m, või kõvakattega alale, istutada puu vaid siis, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil.

Planeeritav ala korrastatakse ja haljastatakse. Vastavalt üldplaneeringu nõudele peab korterelamumaal rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks olema haljastatud ala vähemalt 40% krundi pindalast ja kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Detailplaneeringuga on parklate, juurdepääsuteede ja hoonestusalade alla jääv haljastus planeeritud likvideeritavana. Täpne haljastuse säilimine otsustatakse projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete tegelikust paigutusest ja haljastuse kontseptsioonist. Uushaljastus, väikevormid ja nende asukohad ning planeeringuala üldine heakorrasutus lahendatakse hoonete projektiga.

Peale elektripaigaldiste demonteerimist, tuleb krundi pind planeerida tasaseks ning haljastada. Asendiplaanil on toodud madalhaljastuse võimalik paiknemine.

Kruntidele piirdeid ei planeerita.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga antava asendiplaanilise lahendusega. Hoone ümbruse maapinna planeerimisel vältida sadevete valgumist naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

5.6 Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist.

Hoone planeeritakse ehitada külj küljega vastu olemasoleva hoone seina. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike või muude abinõudega. Kaugused Täpne hoonete paigutus

hoonestusalas ja kujud antakse hoonete projektidega.

Planeeritud hoonestusest asuvad lähimad naaberhooned ida suunas 37,5m kaugusel (Põhja pst 4) ja lääne suunal 40,5m kaugusel Lääne tn 3. Lähim naaberhoone väljaspoole planeeringuala asub planeeritud hoonestusalast ca 11,7 m kaugusel Lääne tn 5 krundil (vt joonis nr 3).

Krundi hoone minimaalne lubatud tulepüsisusklass on TP2.

5.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuala krundile rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega.

5.7.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

5.7.2 Tuletõrjeveevarustus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasolevate juurdesõiduteede kaudu. Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Jaama tänaval (X:6474612,67; Y:660921,02), Lääne tänaval (X:6474738,53; Y:660949,89) ning Põhja puiestee tänaval (X:6474642,94; Y:661095,34), (vt joonis 1). Tee laius on piisav (>3,5m) tagamaks päästemeeskonna ligipääs.

5.7.3 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

5.7.4 Sademeveekanaliseerimine

Veevarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

5.7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt. Krundi läbib olemasolev elektrimaakaabelliin, mis jääb planeeritava hoone alla ja tuleb ümber paigutada kirde suunas planeeritavale haljasalale. Täpne lahendus tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

5.7.6 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

5.7.7 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimiseks taotletakse tehnilised tingimused võrguvaldajalt ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

5.7.8 Välisvalgustus

Krundist põhja suunas jääv Lääne tänav on hetkel osaliselt valgustatud. Kaaluda tuleks lisa tänavavalgustuse postide paigaldamist.

Krundi Põhja pst 2a hoonele paigaldada liikumisanduritega välisvalgustid.

5.7.9 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tabel 3. Planeeritud tehnovõrkude koondtabel

	<i>Planeeritav tehnovõrk krundil pos 1, m</i>	<i>Planeeritav tehnovõrk tänava maa-alal</i>
Veetrass	-	-
Reoveekanaliseerimine	-	-
Sademeveekanaliseerimine	-	-
Madalpinge maakaabel	-	-
Sidekanaliseerimine	-	-
Soojatorustik	-	-
Gaasitrass	-	-

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeerimise tulemusel ei mõjutata oluliselt sotsiaalset ja looduskeskkonda. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariiolekordade esinemise võimalusi.

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte, alal pole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Seega planeeritav tegevus ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale, äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlike tegevusi.

Sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Ehitus ja lammutusjäätmed tuleb koguda eraldi tüüpide järgi ning üle anda jäätmeveoteenuse õigust omavale isikule või lähimasse vastavat luba omavasse käitluskohta. Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Tekkinud jäätmed tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole muude käitlusemoodustega võrreldes ülemäära kulukas. Prügilasse võib ladestada vaid neid jäätmeid, mille taaskasutamine ei ole tehnoloogiliselt võimalik või muul põhjusel õigustatud.

Prügikonteinerid paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleksid piisavalt

varjatud ja esteetilised. Kogumiskonteinerite täpne paigutus ja varjamise lahendus antakse hoonete projektidega.

Võimalikud krundil tekkivate jäätmete kogumise korraldab krundi omanik ja käitleb vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või annab need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse sorteeritult.

5.9 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub

5.10 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

5.11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatava hoone arhitektuur peab väljanägemiselt sobituma olemasoleva Põhja pst 2 hoonega ja olema keskkonda sobilik. Hoone põhiplaan peaks olema ristkülikulise kujuga ja jäljendama ümbritsevate majade stiili.

Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on kivi, krohv, betoon. Arh. Detailide osas on vähesel määral lubatud ka puit, klaas, metall(ka kombineerituna).

Plastikust või plekist imiteerivad materjalid on keelatud. Katusekatte materjalina on soovitatav vastavalt katusekaldele: SBS rullmaterjal, PVC.

Planeeritava hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel on silmas peetud, et tulevane hoone sobituks olemasolevate korrusmajade vahele rütmi ja mahulise tasakaalu poolest. Seejuures peab hoone jääma kõigi oma detailidega määratud hoonestusala piiridesse.

Krundile pole lubatud ehitada ajutisi hooneid. Abiruumid(panipaigad jms) tuleb lahendada kavandatava hoone mahus, nt hoiuruumide majaosana soklikorrusel.

Kavandatav hoone peab olema energiatõhus, võimaldama säästlikku majandamist, sobituma keskkonda ning jätma koosmõjus naabruskonna hoonestusega tervikliku mulje.

5.12 Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 4 on äratoodud planeeringuga potentsiaalsed servituudi vajadusega objektid. Ülejäänud servituudi vajadusega alad fikseeritakse projekteerimise käigus.

Tabel 4. Servituudi vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Põhja pst 2a	Olemasolevad ja ümberpaigutatavad maakaabelliinid	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks

5.13 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur, standardist EVS 809-1:2002 ja Tartu linna kontaktvööndi ühisplaneeringust.

Kuritegude vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Planeeringuga luuakse hästivalgustatud teedevõrgustik tagamaks füüsiline ohutus liiklejatele. Pimedad nurgatagused jätavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu on vajalik tagada piisav tänava ja hoonete valgustuse kombinatsioon.

Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele, mis võimaldavad suuremat sotsiaalset kontrolli ja avaliku ruumi loomulikku jälgimist kohalike elanike poolt. Ei planeerita läbipaistmatuid piirdeid ning olulisemaid vaateid varjavat haljastust.

Ümbrus peab olema heakorrastatud, sest halvasti korras hoitud haljasalad ja hoonestus loovad mulje hooletusest ja heaperemehetunde puudumisest. Regulaarse hoolduse korraldamine ja kahjustuste operatiivne likvideerimine on vajalikud loomaks piirkonnas kõrge heakorraseme kuvandit. Hooldatavusega arvestada ka kasutatavate materjalide valikul.

Planeeringualal on oluline luua ka ühiskasutatavaid alasid ja pakkuda erinevaid tegevusvõimalusi, mis võimaldavad elanikele paremaid vaba aja veetmise võimalusi ning loovad suurema sotsiaalse kontrolli ühisalade üle.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- × Planeeringuala ja lähiümbrus on valgustatud.
- × Parkimisalad on vahetult hoonete läheduses, mis tõstab kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- × hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- × kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- × sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;

- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Olemasoleva Lääne tn 3 hoone loodepoolses seinas asuvad kaks geodeetilist märki (vt joonis nr 2). Geodeetiliste punktide andmekogule pole antud geodeetiliste punktide (SM515, SM869) kaitsevööndit.

Geodeetiliste märkide kaitsevööndis tegutsemisel tuleb järgida keskkonnaministri 28.06.2013. a määrust nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“.

5.16 Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale avalikult kasutatava tee ja üldkasutatav haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kohustust ega vastavate kulude kandmist.

Krundile planeeritud teenindava juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Krundi ehitusõiguse ja haljastuse realiseerib vastava krundi igakordne omanik.

Krundi omanik rajab sademeveekanaliseerimise krundi ulatuses.

Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneering sätestab planeeringu eesmärgiks omaaegse isoleeritud territooriumi sidumise linna kui tervikuga. Kuna Põhja pst 2a krunt asub arhitektuurilises üksuses Jaamamõisa J3, kus on seatud eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamine ja keskkonna parandamine läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise, oleks planeeritav hoonestus koos lisatava parkla, kõnnitee ning haljastuse lisamisega sobilik täiendus antud elamupiirkonda.

6 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1	Põhja pst 2	Korteriühistu	28.10.21	Põhja pst 2	Korteriomanikud nõustuvad uue kortermaja ehitamisega, kuid kasutada ei lubata Põhja pst 2 maja kommunikatsioone ja majaesist teed. Korteriühistu soovib, et neile edastatakse edaspidi eskiis- ja ehitusprojektid.
2	Lääne tn 5	Korteriühistu	-	Lääne tn 5	Lääne tn 5 krundi omanikud, kes kasutavad hetkel Põhja pst 2a krundi parkimiseks, seisukohta ei esitanud.

7 GRAAFILINE MATERJAL

7.1 Situatsiooniskeem M1:2000

7.2 Olemasolev olukord M1:500

7.3 Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

7.4 Põhijoonis M1:500

7.5 Maakasutus ja kitsendused M1:500