

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 13.04.2022

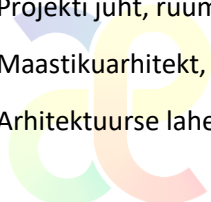
Töö nr: 22051DP3

Huvitatud isik: ASPIN-TARTU OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Arhitektuurse lahenduse koostaja: Arhitekt11 OÜ



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	6
2.	Planeerimise lahendus	6
2.1.	Planeeringulahendus põhjendus	6
2.2.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.3.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	7
2.4.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.5.	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
2.7.	Tehnovõrgud	10
2.7.1.	Üldosa	10
2.7.2.	Veevarustus	10
2.7.3.	Reoveekanaliseerimine	10
2.7.4.	Sademeveekanaliseerimine	10
2.7.5.	Tuletõrje veevarustus	11
2.7.6.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
2.7.7.	Soojavarustus	11
2.7.8.	Gaasivarustus	11
2.7.9.	Sidevarustus	11
2.8.	Kujad	12
2.9.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	12
2.10.	Keskkonnatingimused	12
2.11.	Servituutide seadmise vajadus	12
2.12.	Planeeringu elluviimine	13
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	15

JONISED (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

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 5-korruseliste korterelamute ja ärihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu ala hõlmab vastavalt Tartu linnavalitsuse 31.03.2020 korraldusele nr 360 Tartu linnas Mõisavahe tn 21 krundi suurusega 10 148 m².

Mõisavahe tn 21 krundil kehtib Tartu linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud "Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering", millega on Mõisavahe tn 21 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa, ehitusõigus on määratud ühe kuni kahekorruselise 1780 m² ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks. Planeeringut ei ole ellu viidud. Nimetatud detailplaneering muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 31.03.2020 korraldus nr 360 „Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ 2022. a märtsis mõõdistatud geodeetiline alusplaan, töö nr 22G8898. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud Tartu linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut 2040+.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Mõisavahe tn 21 krunt asub Tartu Annelinna linnaosas. Krundi suurus on 10 148 m², kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil on ehtisregistri andmetel kaks hoonet – kahekorruseline kaubandus-teenindushoone ehitisealuse pinnaga 1 696,7 m² ning kelder ehitisealuse pinnaga 46 m². Kaubandus-teenindushoone on ehitatud ümber nõukogudeaegsest tüüpprojekti kohasest lasteaiast. Maakelder asub krundi kirdeosas.

Juurdepääs autodega planeeringualale on edela suunast Mõisavahe tänavalt, jalgsi lisaks ka põhja poolt, kus piiretes on ava. Krundi edelaosa ja keskosa on valdavalt kasutusel parkimisalana. Krundi lääneosas asub mänguväljak, krundi põhja- ja idaosa on haljasala eriliigiliste puudega.

Planeeringuala reljeef langeb edela suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 1,8 m (v.a maakeldri peal, mis on kõrgem).

Planeeringu käigus on koostatud dendroloogiline hinnang (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 22051HI1), millega on määratud puittaimede väärtusklassid. Dendroloogilise inventeerimise käigus hinnati 67 puud, põõsast ja põõsagrupperi, hinnatud puistus leidis 13 puu ja põõsa liiki. II väärtusklassi puud on inventeeritud puudest 15%, III väärtusklassi puud 24%, IV väärtusklassi puud 58% ja V väärtusklassi puud 3%. Peamised esinevad liigid olid arukask ja torkav kuusk, mis asuvad alal nii ridadena kui ka üksikpuudena. Hinnatud puistust võib väärtuslikumaks pidada arukaski ja suurelehiseid pärnasid Mõisavahe tänava poolses krundi servas. Krundi lääneosas on üks heas seisukorras dekoratiivne alpi seedermand ning üks arukask.

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

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt asub Mõisavahe tn 21 krunt korterelamu maa-ala juhtotstarbega alal Kesk-Annelinna asumis arhitektuuriüksusel KA2. Toetava otstarbena on lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala ning linnaaianduse maa-ala. Eesmärgiks on üldplaneeringus seatud terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamurühmade arendamine.

Planeeringuala piirneb Annelinna läbiva jalakäijate kiirega, üldkasutatava haljasalaga, 5-korruseliste korterelamute maa kruntidega Mõisavahe tn 22, 23 ja 24 ning Mõisavahe tänavaga. Annelinnas on väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus. Piirkonna kujunemise aluseks on olnud 1969. a planeerimise konkurss, misjärel valmis 1971. a Annelinna generaalplaan. 1970ndate jooksul koostasid arhitektid Mart Port ja Malle Meelak I mikrorajooni detailplaneeringu ja II mikrorajooni detailplaneeringu. Planeeringu struktuurseks ja üheks olulisemaks ideeks olid kergliikluse kiired, mis ühte pidi koondusid Anne luhale planeeritud ühiskondlikku keskusesse ning läbisid mikrorajooni ka ristipidiselt (jõega paralleelselt). Teiseks planeeringu ideeks oli varieerida hoonestuse tihedust, vältimaks vabaplaneeringuliste alade puhul sageli probleemiks saavat homogeenset hajutatusest tulenevat ebamäärast laialivalgumist. Elamud on kontsentreeritud jalakäigu kiirte äärde, koolid ja lasteaiaid on paigutatud hõredamalt ja nende vahelt avanevad vaated luhale (maapind langeb Annelinna piirides jõe suunas kuni 30 m). Majade vahelised alad on kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks. Mõlemad ehitatud mikrorajoonid on jõega paralleelselt kulgevas suunas jaotatud kaheks tsooniks: Anne tänavast jõe poole jäävad 5-korruselised, jõest kaugemale 9-korruselised elamud. Kavad viidi elamute ehitamise osas I ja II mikrorajooni detailplaneeringu alusel ellu.

Mõisavahe tn 21 krunt asub Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kahe jalakäijate kiire vahelisel 5-korruseliste elamutega hoonestatud alal. Planeeringualast ida poole jäävad puhkeala maa, lasteaed ja tervisekeskus, lääne ja põhja poole jäävad korterelamud ja nende vahelised haljasalad.

Planeeringuala põhjaküljel olev Mõisavahe tänav on kohalik jaotustänav koos jalgrattatee tugivõrguga. Planeeringuala idaküljel asub Annelinna kergliikluskiir, mis on kergliikleja eelistusega tänav koos jalgrattatee tugivõrguga. Mõisavahe tänaval asuvad bussipeatused vahetult planeeringuala kõrval. Planeeringuala on jalgsi, jalgrattaga ning ühistranspordiga liikujale väga hästi kätte saadav.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2. Mahuline analüüs vt planeeringu lisades.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringulahendus põhjendus

Planeeringuala asub Annelinna korterelamute piirkonnas ning on üldplaneeringu kohaselt samuti korterelamute maa-ala. Piirkonnas on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud ning otseligipäas avalikelt tänavatelt. Praegu krundil asuv hoonestus oli kunagi ehitatud lasteaia tarbeks, kuid ei ole juba aastakümneid lasteaiana kasutust leidnud ning on olnud selle asemel kasutusel hotelli ja kontoripindadena. Praegu krundil asuv hoonestus, sh kelder on kavas lammutada.

Alale korterelamute planeerimine on kooskõlas üldplaneeringuga ehk tegemist on üldplaneeringu elluviimisega.

Vastavalt Annelinnale omasele hoonestuse paiknemisele, mis on tüüpiliselt kinnistu piiri suhtes perimetraalne, on ka käesoleva planeeringuga kehtestatud kohustuslikud ehitusjooned kergliiklustee äärde kinnistu idapiiril ja Mõisavahe tänava ääres. See tagab uushoonestuse paiknemise perimetraalsuse, analoogselt ümbritsevale hoonestusele. Samuti tekitatakse sisehoov, mis toimib ka puhvertsoonina naaberhoonestuse suhtes.

Hoonestuse maht on määratud seoses külgnemisega Mõisavahe tänava ja kergliiklusteega ning arvestades hoone maksimaalset laiust 12 m. Maksimaalne ehitisealune pind on kavandatud vastavalt ümbritseva piirkonna linnaehituslikule struktuurile – perimetraalse hoonestuse ja rohealade omavahelist rütmi arvesse võttes. Uushoonestuse maht on koosõlas kavandatava nelinurkse geomeetrilise plaanilahendusega, mis on liigendatud vastavalt ümbritsevale paneelilamute rütmile (vt Skeem 1 allpool). Krundi täisehituse osakaal vastab üldplaneeringule ning on alla 40%.

Uushoonestuse suurim kõrgus on määratud samaväärsena naabruses paiknevate 5-korruseliste hoonetega. Antud hoonete kõrgus on u 17 m maapinnast.



Skeem 1. Hoonestuse paiknemine Annelinnas ja kavandatav hoonestus (ümbritsetud punase joonega). Skeemil vasakul ja all Kalda tee, millega ristub Kaunase puiestee, all ja paremal Mõisavahe tänav ja paremal Nõlvaku tänav. Tumedama halliga 9-korruseline hoonestus ja heledamalt kuni 5-korruseline hoonestus.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Mõisavahe tn 21 krunt säilib olemasolevana. Krundi piir, suurus ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele.

Hoonestusala on planeeritud arvestades olemasolevate väärtuslike puude säilitamise vajadusega ning selliselt, et hoonestuse joendus lähtuks Annelinnale omasest hoonestusest ja orientatsioonist.



2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Vastavalt üldplaneeringule tuleb Mõisavahe tn 21 krundil hoonestuse kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust, kui tegemist on suurema arendusega – enama kui kolme hoone kogum Tartu linna asustusüksuses. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud uushoonestuse maht lähtub juba väljakujunenud olukorrast Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kergliikluskiire vahelisel maa-alal. Uushoonestus on lubatud kavandada kergliiklustee ja Mõisavahe tänava äärde joondatult. Vastavalt olemasolevale hoonestuslaadile on ka uushoonestusele seatud laiuse piirang kuni 12 m. Olemasolevad paneelelamud on omavahel ühendatud, moodustades sirgeid ja L-kujulisi liigendatud perimetraalseid sisehoovidega mahtusid. Detailplaneeringuga kavandatud uushoonestus järgib seda väljakujunenud linnaehituslikku mustrit. Pikad frontaalsed mahud tuleb liigendada tagasiastuvate ja eenduvate fassaadidega.

Maapealne hoonestusala on paigutatud nii, et on tagatud naaberhoonete insolatsioon, vastavalt standardile EVS EN 17037:2019+A1:2021.

Joonisel 4 on esitatud kohustuslik ehitusjoon, millega on määratud hoone fassaadi paiknemise suund, mis arvestab piirkonnas välja kujunenud hoonete paiknemise suunaga. Fassaadi paralleelsed tagasiastetud joonisel esitatud ehitusjoonest on lubatud.

Suurim lubatud maapealsete korruste arv on viis ja maa-aluste korruste arv kuni üks. Korterite arvu määramisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringus määratud koormusindeksiga, see on krundi pind, mis peab olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda. Kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena, peab olema vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta.

Krunte ei tohi piirata piirdega ega sissesõitudele paigaldada tõkkepuid ega väravaid.

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lahendused peavad kokku sobima kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Joonisel 4 on esitatud näitlik hoonestuse lahendus ühe perimetraalse hoonega, mis on joondatud naabermaaüksustel olevate korterelamute järgi. Krundile moodustub Annelinnale iseloomulik täisnurkne hoonestus koos sisehooviga. Arvestades hoone pikki fassaade, tuleb need arhitektuurivõistlusega lahendada loovalt, dünaamiliselt ja kõrgetasemeliselt. Annelinna paneelelamute laius on u 12 m, planeeritud näitlikus lahenduses on arvestatud samasuguse hoone laiusega. Maa-alune näitlik hoone on esitatud laiemana, et hoone alla mahutada maksimaalselt parkimiskohti.

Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel juhinduda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse määramisel on arvestatud, et kergliiklus võib liikuda nii planeeritava krundi piiridel, krundi sees kui ka krundi läbida. Mootorsõidukite liiklus on kavandatud vaid juurdepääsuks krundil asuvate hoonete ja rajatisteni, sh juurdepääsuks maaalusesse parklasse. Jalakäijate ja jalgratturite ühendused planeeritud krundile on planeeritud Mõisavahe tänavalt ning Annelinna kergliikluskiirelt. Jalgteed tuleb rajada vastavalt standardile EVS 843 vähemalt 2 m laiused. Mootorsõidukite juurdepääs

krundile säilib olemasolevast asukohast Mõisavahe tänavalt, juurdepääsutee laius on planeeritud 4,5 m (EVS 843 kohane kvartalisene tänav tasemel „hea“). Mootorsõidukitega liikumine krundil on kavandatud vaid vähendatud kiirusel kuni 20 km/h, milleks tuleb vajadusel rakendada liiklust rahustavaid meetmeid nagu künnised, tee kitsendused, väikesed pöörderaadiused jms. Jalgteede ja jalgratta- ja jalgteede ristumised sõiduteega tuleb teha tõstetuna kõnnitee või jalgratta- ja jalgtee tasapinnas.

Lume vallitamiseks on kavandatud haljasalad teede ja parkimiskohtade kõrval – lund ei ole lubatud vallitada kergliiklusteedele.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoone siseselt. Planeeringu põhijoonisel esitatud näitlikus lahenduses on arvestatud, et jalgrataste parkimiskohad asuvad hoone mahus. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest, kehtivast standardist (EVS 843 Linnatänavad) ning üldplaneeringust. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Vastavalt standardile tuleb rajada iga korteri kohta kaks jalgrataste parkimiskohta ning kaupluse puhul üks koht 200 m² hoone brutopinna kohta.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843 „Linnatänavad“), üldplaneeringule ning uurimustööle „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ (koostajad Tartu linn ja OÜ inphysis technology, 2022. a). Vastavalt nimetatud uurimustööle võib standardi kohast parkimisnormatiivi planeeritud krundil rakendada 82% normatiivsetest parkimiskohtadest. Vastavalt standardile on 1–2-toalise korteri vajalik parkimiskohtade arv 1,3 ning ≥3-toalise korteri puhul 1,5, s.o keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta. Arvestades 82% normatiivi rakendamise vajadusega on ühe korteri kohta vajalik keskmiselt 1,15 parkimiskohta. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimislahendus, kus planeeritud krundil on 21 maapealset ja 111 maa-alust parkimiskohta, mille puhul krundi näitlik korterite arv on 115. Parkimiskohtade arv täpsustub projekteerimisel.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb rajada igale parkimiskohale elektriauto juhtmetaristu (kaablikaitseturu, millesse on võimalik panna elektriabel laadimispunkti paigaldamiseks). Kui hoonesse rajatakse ärifunktsioon, siis tuleb vastava funktsiooni jaoks mõeldud parkimiskohtadele rajada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt (laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku) vähemalt ühele parkimiskohale.

Planeeringu realiseerumisega kaasneb krundil ligikaudu 132 autot (näitliku lahenduse põhjal). Mõisavahe tänav on vastavalt üldplaneeringule kohalik jaotustänav, kus vastavalt standardi EVS 843 tabelile 4.3 on sobiv liiklussagedus 500...8000 autot ööpäevas. Tipptunni liiklussagedus on standardi järgi 12...15% ööpäevasest liiklussagedusest, mis on kuni 1200 autot tunnis. Arvestades, et tipptunnil väljub planeeritud krundilt ligikaudu 50% autodest, lisandub Mõisavahe tänavale tipptunnil u 65 autot, mis moodustab u 6% standardi kohasest kohaliku jaotustänavaga võimalikust liiklussagedusest. Vastavalt 2015 a modelleerimistulemustele¹ on Mõisavahe tänava liiklussagedus öhtusel tipptunnil planeeringuala poolset sõidusuunal 420 autot tunnis ning vastassuunas 610 autot tunnis, mis on

¹ https://www.tartu.ee/sites/default/files/5172_2015_modelleerimistulemused_liikluskoormus_.pdf



ligikaudu 50% madalam standardi kohasest võimalikust liiklussagedusest kohalikul jaotustänaval. Planeeringu realiseerumisel ei ole ette näha ülemäärast mõju Mõisavahe tänava liiklusele.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on määratud kohustuslikult säilitatavad puud ning juurestiku kaitsealad lähtuvalt dendroloogilisest hinnangust. Säilitada tuleb kõik II väärtusklassi puud ning III väärtusklassi puud, mis ei jää planeeritud hoonestusalale ega rajatiste alale. Projekteerimisel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevaid heas tervislikus seisukorras puid, mis ei jää rajatavate ehitiste alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse, lubatud on säilitada ka planeeringu joonisel 4 likvideeritavana tähistatud puid (v.a dendroloogilise hinnangu alusel V väärtusklassi puid). Vähemalt 40% planeeritud krundi pinnast peab olema haljastatud (joonisel 4 esitatud näitlik lahenduses on haljasala pind 4365 m² ehk 43%), kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Ärimaa otstarbega alal on nõutud kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast 10%. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt.

Planeeritud krundile tuleb rajada mänguväljak, kus on mängu- ja vaba aja veetmise vahendid erinevatele vanuserühmadele.

Jäätmete kogumine on planeeritud lahendada hoonete siseselt, jäätmemajas või maa-aluste mahutitega. Joonisel 4 on esitatud näitlik jäätmemaja või maa-aluste jäätmemahutite asukoht, mida täpsustada projekteerimisel.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Planeeringuala on varustatud vajalike tehnovõrguliinidega (elekter, gaas, vesi, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, kaugküte, telekommunikatsioon).

Projekteerimisel võib vajadusel tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tänavatel on olemasolev tänavavalgustus.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud hoone(te) veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 Mõisavahe tänav T53 veetorustikust De 225 rajatava veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

2.7.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud hoone(te) reovesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 juhtida Mõisavahe tänav T16 reoveekanaliseerimistorustikku De 200.

2.7.4. Sademeveekanaliseerimine

Planeeritud krundilt kogunev sademevesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 juhtida Mõisavahe tänav T53 sademeveekanaliseerimise torustikku DN 500. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikult määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Joonisel 5 on esitatud näitlik maa-aluse reguleeriva mahu asukoht, projekteerimisel võib ette näha muid lahendusi. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks

väljastatavates tehnilistes tingimustes. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Sademeveekanaliseerimise projekterimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Parklate sademevee puhastamiseks on planeeritud liivapüüdurid ja I-klassi õlipüüdurid. Sademe- ja drenameerimise juhtimine reoveekanaliseerimise-torustikku on keelatud.

2.7.5. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeringualaga piirneval Mõisavahe tänaval on olemasolevad ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrandid. Vajadusel võib projekterimisel ette näha täiendava tuletõrjehüdrandi.

2.7.6. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 408937 'Jaotuse 279' 10/0,4 kV alajaama baasil. Kruntide piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektri liitumiskilp planeerida Mõisavahe tn 21 krundile arhitektuurselt sobilikku asukohta. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs.

Kõik elektrikaablid on planeeritud maa-alustena.

Parkimiskohtadele tuleb rajada ehitusseadustiku § 65¹ kohane elektriauto laadimistaristu.

Hoovide valgustus tuleb lahendada projekterimisel vastavalt vajadusele ja normatiividele. Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele.

2.7.7. Soojavarustus

Planeeritud hoone(te) soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 149/22 kaugküttega planeeringualaga piirnevast soojustorustikust DN250/400. Soojatorustik projekterida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

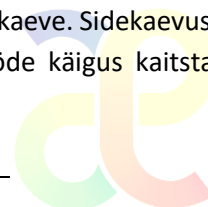
Hoone(te) katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, mis võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse.

2.7.8. Gaasivarustus

Planeeritud hoone(te) gaasivarustus on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele nr 3-5/111-22/07.06.2022 Tartu Ülejõe B3 gaasitorustikust. Gaasi on lubatud kasutada tehnoseadmetes, mitte hoonete kütmiseks.

2.7.9. Sidevarustus

Planeeritud hoone(te) sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36409750 alates Mõisavahe tn 21a maaüksusel olevast sidekaevust nr 1440. Planeeritud on sidekanaliseerimise põhiliin alates sidekaevust 1440. Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanaliseerimise sisendid. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaevu. Sidekaevust 1440 sidekaevu 1441 on sidetorus töötavad valguskaablid, neid tuleb ehitustööde käigus kaitsta.



Optilised kaablid (vähemalt 12 kiulised) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 1435. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuete kohaselt SC/APC adapteritega.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab tule levikut piirama ehituslike meetmetega.

2.9. 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);
- 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.

2.10. Keskkonningimused

Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt tänavatelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoonetes.

Pos 1 kavandatud eluruumides tuleb tagada nõuete kohane insolatsioon. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonete ehitamisel ei muutuks naabermaaüksustel asuvates elamutes insolatsiooni kestus enam, kui on kehtivate nõuetega lubatud.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisse.

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

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud krundile on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevale telekommunikatsiooniliinile võrgu valdaja kasuks.



2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb Mõisavahe tn 21 krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse elluviija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks. Rajatiste väljaehitamise kohustus on Mõisavahe tn 21 krundi igakordsel omanikul. Muu hulgas tuleb omanikul krundile kavandatud kergliiklusteede ühendused välja ehitada väljapoole krundi lähima avaliku kergliiklusteeni.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Päästeamet

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Elektrilevi OÜ

Telia Eesti AS

Tartu Veevärk AS

Gren Tartu AS

