

Oa tn 35a krundi detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 21102DP1

Huvitatud isik: Bigs Eesti OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Esikaanel: maa-ameti kaldaerofoto.



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	Vastavus Tartu linna üldplaneeringule	7
2	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	9
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.6	Tehnovõrgud.....	12
2.6.1	Üldosa	12
2.6.2	Elektrivarustus	12
2.6.3	Sidevarustus.....	12
2.6.4	Veevarustus	12
2.6.5	Tuletõrje veevarustus	12
2.6.6	Kanaliseatsioon.....	13
2.6.7	Sademevee kanalisatsioon	13
2.6.8	Soojusvarustus.....	13
2.6.9	Gaasivarustus.....	13
2.7	Kujad	13
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	14
2.10	Servituutide seadmise vajadus	15
2.11	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	15
2.12	Planeeringu elluviimine	15
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4	Joonised (esitatud eraldi failidena)	19



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Supilinna linnaosas Oa tn 35a krundi. Planeeringuala suuruseks on u 0,28 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamutele.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavolikogu 14.12.2021. a otsus nr 1391 „Oa tn 35a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Tartu linna üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Metricus OÜ 2021. a augustis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 21G8728. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

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

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Oa tn 35a krunt asub Supilinnas, Piiri tänava sihil. Tegemist on tootmismaa sihtotstarbega krundiga, millel asuv puurkaev on tamponeeritud ja pumbamaja on ette nähtud lammutada. Krundi pindala on 2820 m².

Krunt on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Puistu hinnangu järgi (AB Artes Terrae OÜ töö nr 21128HI2) on valdavalt tegemist isetekkelise puistuga, mida on mõistlik võimalikult suures mahus säilitada kui biomassi. Väärtuslikumad isendid on vahtrad, ebatsuuga, elujõulised haavad ning vanemad elujõulised hõberemmelgad. Väärtuslikeks puudeks (2 väärtusklass) on Oa tänaval kasvav noor vaher (puu nr 1) ja krundi põhjaküljel kasvavad hõberemmelgas (puud nr 29 ja 34) ja noor tamm (puu nr 25). Vanemate puude võras esineb hulgaliselt jämedamaid kuivanud oksa, mis võivad olla ohtlikud puude all liikujatele.

EELIS-e andmetel esinevad planeeringualal kaitsealused liigid, vt täpsemalt 2.9.

Planeeringuala asub ca 40 m kaugusel Emajõest ja jääb Emajõe kalda piiranguvööndisse.

Krundil kehtib 2004. a kehtestatud Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering. Kehtivas detailplaneeringus on määratud Oa tn 35a krunt tootmismaks. Krunt on moodustatud tänaseks suletud puurkaevu tarbeks ning krundi piir järgib veehaarde sanitaarkaitseala. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Planeeringuala reljeef langeb kirde (Emajõe) suunas, suurim kõrguste vahe on u 0,5 m.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub Oa tänavalt.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav sõiduautoga, kuid kuna Oa tänaval puuduvad alalised kõnniteed on jalakäijate ligipääsetavus raskendatud. Lähim bussipeatus asub Herne tänaval

planeeringualast u 220 m kaugusel. Kesklinna on kauguse poolest kõige sobilikum liikuda jalgsi või jalgrattaga piki Oa tänavat või Emajõeäärset kergliiklusteed.

Planeeringuala asub väljaspool miljööväärtuslikku ala Supilinna uues kvartalis, mis on välja ehitatud 2004. a kehtestatud EUROPAN-i ala detailplaneeringu alusel. Kehtiva detailplaneeringu järgi on kavandatud madalamad 2-korruselised lametusega hooned Emajõe äärde ning kõrgemad viilkatusega 3-korruselised (kolmas korrus katusealusena) hooned Oa tänav äärde, millele lisanduvad 2- kuni 3-korruselised hooned kvartali sisemuses. Krundile ehitusõiguse andmisel on ootuspärane järgida samu põhimõtteid. Sarnase hoonestuse ja kruntide võrdlus koos kavandatud krundiga on toodud järgnevas tabelis.

Tabel 1. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kinnistute linnaehitusliku analüüsi tabel.

Aadress	Krundi pindala	Hoonestustihedus	Ehitisealune pindala	Korru-selisuus	Katuse tüüp	Korterite arv	Krundi pind korteri kohta
Oa tn 37	1024 m ²	0,30	312 m ²	3	Viil	10	102
Oa tn 39	1003 m ²	0,31	312 m ²	3	Viil	10	100
Oa tn 41/1	2120 m ²	0,25	263 m ²	2	Lame	6	192
Oa tn 41/2			263 m ²	2	Lame	5	
Meloni tn 30/1	2358 m ²	0,25	290 m ²	2	Lame	6	196
Meloni tn 30/2			290 m ²	2	Lame	6	
Oa tn 47	1293 m ²	0,24	310 m ²	3	Viil	8	161
Oa tn 45	1605 m ²	0,19	310 m ²	3	Viil	8	200
Oa tn 33	792 m ²	0,28	223 m ²	3	Viil	6	132
Oa tn 31	920 m ²	0,25	230 m ²	3	Viil	8	115
Keskmine		0,26					150
Planeeritud krunt							
Oa 35a	2820 m ²	kuni 0,19	kuni 310 m ²	kuni 3	Viil	19	148
			kuni 220 m ²	kuni 2	Lame		

Tabelist nähtub, et piirkonna kruntidest on planeeritav krunt kõige suurem ning teistel suurematel kruntidel (üle 2000 m²) asub kaks eluhoonet. Seepärast on mõistlik ka planeeritaval krundil kavandada kuni kaks eluhoonet. Krundi suurst arvestades on kavandatud hoonete suurim ehitisealune pindala suurimate olemasolevate hoonete järgi arvestusega et hoovimaja on tänaväärsest hoonest väiksem. Hoonestustiheduse poolest jääb kavandatav krunt selgelt alla piirkonna keskmise (vaid Oa tn 45 krunt on madalama hoonestustihedusega). Korruselisuses järgib planeeritav krunt piirkonna mustrit, kus Emajõe mitte piirnevatel kruntidel on lubatud kuni kaks täiskorrust, millele lisandub korrus viilkatuse all. Krundi suurusest tulenevalt on võimalik kavandada krundile mõnevõrra rohkem kortereid, kui piirkonnas levinud. Krundil on piisavalt ruumi enamate korterite teenindamiseks, sh nii kompaktset haljasala kui ka autoparkla ala. Korterite arv määratakse

projekteerimisel arvestades üldplaneeringujärgset koormusindeksit ja lähipiirkonna analüüsi. Täiendavalt on korterite arv hetkel kehtivate reeglite kohaselt piiratud autode parkimiskohtade arvuga – vt ptk 2.4 lk 10.

Kokkuvõttes võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatud lahendus sobib piirkonna praeguse hoonestuslaadiga.

1.5 Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon korterelamu maa-ala. Krunt asub arhitektuurilises üksuses SU2, kus maa-alad on hoonestamisel kaasaegsete, Supilinna miljöösse sobilike, säästva arengu põhimõtetel püstitatud korterelamutega. Üksuses on eesmärgiks Supilinna uuema osa hoonestusstruktuuri sidumine ruumilise, kogukondliku ja miljöölise linnaosa vanemate hoonestusaladega, jäädes samas kaasaegse arhitektuurikeele kasutamise juurde.

Arhitektuuriüksuse SU2 kohta on üldplaneeringus esitatud tingimus, et kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud, st juba hoonestatud kruntide täiendav hoonestamine ei ole lubatud ning keeld on sätestatud eesmärgiga tagada Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõe piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneeringuga määratud elamualade ühtne hoonestamine. Planeeringuala ei kuulu selle tingimuse alla, kuna ala ei ole hoonestatud vastavalt üldplaneeringule.

Maa-aladel kehtivad korterelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Uued hooned tuleb kavandada põhimahuga tänava äärde traditsioonilisele ehitusjoonele. Hoonestamisel tuleb arvestada samas tänavafondis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi, st ehitusjoont, avade rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust. Tänaväärne hoone tuleb kavanda samale ehitusjoonele kõrvalkruntide Oa tn 33 ja Oa tn 37 hoonetega. Võimaliku hoovimaja paigutuses tuleb arvestada kõrvalkrundil Oa tn 39 asuva hoonega.

Elamu põhimahu maksimaalne laius on 11 m. Tänavapoolne külj peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs. Katuse väljaehitised on lubatud kuni 2/5 pikkuses räästajoonest, ühe väljaehitise laius kuni 1/5. Väljaulatuvad rõdud on tänavapoolisel fassaadil keelatud. Hoonete maksimaalne korruselisus on kaks. Kolmas korrus on lubatud ainult viilualuse katusekorrusena, kusjuures räästa kõrgus peab järgima piirkonnale omast kõrgust. Sokli kõrgus on lubatud 0,4-0,6 m. Hoone nulltasand on üleujutusohuga aladel 34.50 m (abs).

Kruntideks jaotamise ja hoonestamise põhimõtted määratakse detailplaneeringuga arvestades ümbritsevat krundistruktuuri ja hoonestuslaadi ning üldplaneeringus sätestatud tingimusi (nõuetekohane haljastuse ja parkimise tagamine jm).

Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Elamukrundi haljastatav osa peab üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Hoonete alune maapealne pind ei kuulu kõvakattega ega haljastatava ala sisse. Nimetatud nõude tagamiseks on linnal õigus suurendada krundi koormusindeksit ja/või leevendada parkimisnõudeid. Piiretena on lubatud kuni 1,2 m kõrgune vertikaalne puitlipaep või võrkaed hekiga. Plankaiad on keelatud krundi tänavapoolisel küljel või hoonete peafassaadi ees. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

Kruntide õuealal on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab tegevust leiduma igale vanusegrupile, lisaks võtab märkimisväärse osa krundi pinnast parkimine ja prügimajandus. Uue

hoone kavandamisel peab kortermaja krundile mahtuma haljastus, laste mänguala, prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge. Reegel on, et vähemalt üks hoone akendega külg on mootorsõidukite vaba (tänav, parkla). Hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumiskustega inimestele ning eriotstarbelistele sõidukitele ja tehnikale, jalgteede ja rattateede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni.

Autoparklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega, parklates liikumine peab olema ohutu ja arusaadav. Krundile saab kavandada ainult nii suure maja, kui see krunt suudab teenindada, st kõik hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, peab mahtuma krundile.

Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel, maastiku ilmet muutvate tööde (pinnase täitmine, kaeveload jm) puhul tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust.

Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Krundil paiknenud puurkaev ja pumpla on suletud ning krundi senine kasutusviis on lõppenud. Kruunt asub teiste elamukruntide vahel, üldplaneeringuga elamumaa juhtotstarbega maal. Krundi ees tänaval on olemas kõik tehnovõrgud, krundile on hea juurdepääs nii jalgsi, ratta, auto kui ka ühistranspordiga ning kruunt asub elamiseks suurepärase kohas.

Mõistlik on kruunt kasutusele võtta ümbritsevate uute elamutega sarnases mahus ja välimusega elamute ehitamiseks. Peatükis 1.4 toodud tabelis on esitletud ümbritseva hoonestuse näitajad ning võrdluseks ka kavandatava krundi näitajad. Analüüs näitab, et krundi kasutamine elamumaana on võimalik ja sobilik.

Krundile on paigutatud hooned traditsioonilist hoonestuslaadi järgides, millest suurem hoone asub tänava ääres ning väiksem hoone on lahendatud hoovimajana. Tänaväärse hoone mahu planeerimisel on järgitud naaberkinnistutel asuvate hoonete mahtu. Hoovimaja on naaberkinnistute huve arvesse võttes kavandatud väiksem ja madalam - 2-korruseline ja lamekatusega.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundipiire ei planeerita muuta. Planeeringuala kvartalis asub mitmeid kinnistuid, kus ühel kinnistul on kaks eluhoonet, mistõttu sobib krundi suurust arvestades planeeritud kahe eluhoonega lahendus olemasolevasse asukohta (vt Tabel 1, lk 6).

Kuna Oa tänava ja Emajõe vaheline kvartal on loodepoolses osas laiem, on lisaks jõe ja tänaväärsetele hoonetele ehitatud ka hoovimajasid.

Tänaväärse hoone suuruse kavandamisel on eeskujuks naaberkrundil Oa tn 37 asuv hoone, olles sellega sama suur. Tänaväärne hoone on paigutatud ühtsele ehitusjoonele. Traditsiooniliselt on Supilinnas hoovimaja tänaväärsest hoonest väiksem, nii on kavandatud ka käesolevas planeeringus.

Lisaks eluhoonetele on lubatud krundile ehitada kolm kuni 20 m² suurust abihoonet. Abihooneid võib ehitada väljaspoole hoonestusala, kuid ehitades naaberkrundile lähemale kui 4 m tuleb asukoht läbi rääkida naaberkrundi omanikuga ning vältida naaberkrundile tuleohutusest tulenevate ehituslike kitsenduste seadmist.

Hoonete paigutamisel on arvestatud ka dendroloogilist hinnangut ning säilitavate väärtuslike puude (2. väärtusklass) juurestiku kaitsevööndisse ei ole hoonestusalasid planeeritud.

Lisaks eluhoonetele ja abihoonetele on lubatud ehitada krundi juurdepääsu lähedale kuni 20 m² suuruse pindalaga prügikastide varjualune.

Lubatud ehitise kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 on 11222 kolme või enama korteriga elamud ja elamu abihooned.

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete välimuse peab sobituma ümbritsevasse keskkonda ning arvestama piirkonnas väljakujunenud avade rütmi, katuse kuju ja välisviimistlusmaterjalidega.

Planeeringuga seatakse järgnevad arhitektuurinõuded:

- hoone põhimahu suurim laius on 11 m;



- tänaväärse hoone suurim korruselisus on 3 korrust – kaks täiskorrust, kolmas korrus on lubatud vaid viilualuse katusekorrusena, katusekalle 30...40 kraadi. Tänaväärse hoone tänavapoolne räästakõrgus peab järgima linnapildi ühtse ilme säilimiseks olemasolevat hoonestust (7,0 m maapinnast). Kuna hoone hoovipoolne osa on tänavalt vähe vaadeldav, võib hoovipoolne räästakõrgus olla kõrgem, kui katusekalle püsib lubatud vahemikus. Lahendus täpsustada hoone arhitektuurse projektiga.
- hoovimaja suurim korruselisus on 2 korrust – kaks täiskorrust, katuse tüübiks on sarnaselt Emajõeäärsetele naaberhoonetele lamekatust;
- sokli kõrgus 0,4-0,6 m;
- hoone nulltasand 34.50 m (abs);
- katuse väljaehitised on lubatud kuni 2/5 pikkuses räästajoonest, ühe väljaehitise laius kuni 1/5;
- katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele;
- kohustuslik ehitusjoon on planeeritud Oa tänava äärde naabermajadega samale joonele;
- tänavapoolne külg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs;
- väljaulatuvad rõdud tänavapoolsel fassaadil on keelatud;
- tänaväärse hoone loodeseina ei ole lubatud ehitada terrasse ega rõdusid;
- tänaväärsel hoonel peab olema väljapääs nii tänava poole kui hoovi poole;
- trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänava maale;
- välisviimistluses on lubatud kasutada puitu (laudis, vineer jm, keelatud on ümarpalgi kasutamine), krohvi, klaasi;
- avatäidetes tuleb kasutada puitraamid aknaid ja uksi;
- katusekattematerjaliks on lubatud kasutada valtsplekki, sh valtsprofiilplekk, hoovimaja lamekatusel rullmaterjali;
- keelatud on plastist välisviimistlusmaterjalid ja matkivad materjalid;
- piiretena on lubatud kuni 1,2 m kõrgust vertikaalset puitlippaeda või võrkaeda hekiga. Plankaiaid on keelatud krundi tänavapoolsel küljel. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone;
- parkla tuleb eraldada naaberkrundist heki või plankaiaga;
- hoonete katuselt kogutav sademevett ei tohi juhtida naaberkrundile.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile on planeeritud Oa tänavalt. Oa tänav on üldplaneeringu kohaselt kõrvaltänav. Planeeringuala juures ei ole tänav lõpuni välja ehitatud, st sõidutee on mustkattega ja ajutine kõnnitee on sõelmekattega. Tänavahaljastus puudub. Tänavaaalal on esitatud varem planeeritud EUROPA-i ala detailplaneeringu lahendus. Oa tänaval on kahepoolne kõnnitee, mis on sõiduteest eraldatud haljasribaga.

Kõnnitee ristumisel krundi juurepääsuga tuleb eelistada jalakäijat ning kõnniteed ei tohi katkestada ega alla lasta sõidutee tasemele. Sõiduteest kõrgem kõnnitee toimib ka liiklust rahustava künnisena.

Autode parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeringus on kavandatud krundile 20 parkimiskohta. Korterite arv tuleb kavandada vastavalt Eesti Standardi Linnatänavad EVS 843:2016 parkimisnormatiivile ja Tartu linna ligipääsetavuse rakendusele.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele kui ka ühistranspordiga. Kesklinn on ca 1 km kaugusel, vajalikud teenused on hästi kättesaadavad nii jalgsi kui jalgrattaga liikudes. Kauna tänavale

ja Emajõe kaldale on üldplaneeringuga ette nähtud jalgrattateede tugivõrk. Jõeäärne kergliiklejate promenaad ulatub kesklinna ning on kavandatud ka edasi allavoolu. Oa tn ja Herne tn on olemas ühistranspordi peatused. Planeeringualast ca 200 m kaugusel Herne tänavas asub bussipeatus Piiri, kust väljub buss nr 13 nii kesklinna kui ka spordipargi suunas. Piirkonna kool Kroonuaia tänavas asub samuti ligi 1 km kaugusel, lastehoid on olemas Oa tänav alguses. Tulenevalt planeeringuala heast ühendusest kergliikluse võrgu ja ühistranspordiga ning lähedusest kesklinnale on krundi parkimiskohtade kavandamisel arvestatud Tartu linna ligipääsetavuse rakendust, mille kohaselt on Oa tn 35a krundi teenustase baastase ja parkimisnormi protsent 83.

Krundile planeeritud parkla on liigendatud haljastusega. Täiendavalt on kohustus rajada igihaljas madal hekk parkla ja naaberkrundi vahele, millega varjatakse sõidukite tuledest lähtuvat võimalikku valgusreostust naaberkrundile. Kui hekk ei ole piisava efektiga, tuleb lisaks paigaldada u 1 m kõrgune läbipaistmatu piire.

Krundi kõvakattega aladelt puhastatud lumi ladustada krundi piires haljasalal. Selleks sobivad näiteks parklat liigendavad haljasalad ning kuuride kõrval olevad haljasalad.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud krundil, soovitavalt varikatuste (või räästa) all, lisaks võib rattaid hoida kuuris. Kuna planeeringuala asub kesklinna läheduses on soodne võimalus eelistada jalgrattaga liiklemist. Seetõttu on krundile kavandatud vähemalt kaks jalgratta parkimiskohta ühe korteri kohta, millele lisandub hoiuruum kuuris.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Oa tn 35a krunt on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Haljastuslahenduse määramiseks on läbi viidud dendroloogiline hindamine (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 21128H12 *Oa tn 35a puistu hinnang*), kus on hinnatud puude haljastuslikku väärtust, tehtud ettepanekud säilitatavate puude määramiseks ning näidatud juurestiku kaitsealad vastavalt EVSis 939-3:2020 esitatud meetodikatele. Planeeringuga haljastuspõhimõtete määramisel on eelistatud olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Säilitamisele kuuluvad kõik väärtuslikud (2. väärtusklass) puud, mille juurekaitsevööndisse ei ole hoonestusalasid kavandatud. Naaberkrundi Oa tn 37 lõunanurgas kasvav puu nr 39 tuleb kaitsta ehituse käigus tekkivate võimalike kahjustuste eest vastavalt EVS939-3:2020 Ehitusaegne puude kaitse. Juhul kui puu saab ehituse käigus siiski kahjustada, tuleb see asendada samaväärsusega.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 40% krundi pindalast peab olema haljastatud, millest omakorda 25% peab olema kõrghaljastatud. Selle tagamiseks on planeeritud lisaks olemasolevatele säilitatavatele puudele ka uusistutusi. Põhijoonisel on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Uushaljastust on kavandatud parkla liigendamiseks ja piiramiseks. Piki Meloni tn 30 krundi piiri 1 m kaugusele piirist on kavandatud igihaljas põetav elupuu hekk, et tagada kummalgi krundil privaatsus. Heki kõrguseks on kavandatud 2 m. Kuna hekk on krundipiirist eemal, on seda võimalik hooldada Oa tn 35a krundilt. Varjamaks vaateid Oa tn 30/2 hoone akendesse on planeeritud lisaks hekile ka erinevat kõrghaljastust, mille lubatud liigid on keerdokkeline ja harilik mänd, harilik elupuu (vorm), pooppuu, pihlakas (erinevad vormid), vahtra väiksemakasvulised vormid, viljapuud. Haljastuse projekteerimisel (täpse asukoha ja liikide määramisel) tuleb teha koostööd naabritega.

Puustikute kõrgus peab olema vähemalt 2,0 m, Põõsaistikute kõrgus vähemalt 1,0 m. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema

piisavad istiku edasiseks kasvuks. Istikud peavad vastama EVS EVS939-2:2020 Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuetele. Väli alade projekteerimisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Vastavalt kehtivale EUROPA-i ala detailplaneeringule on Oa tänavale planeeritud kaks kõrghaljastusega haljasriba. Täpne tänava lahendus määratakse tänava projekteerimisel.

Prügmaja asukoht on kavandatud autode parklasse sissesõidu tee lähistele, täpne asukoht määratakse ehitusprojekti.

Krundi vertikaalplaneering tuleb lahendada selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkrundile. Krundi piiri juures vähemalt 2 m ulatuses ei ole planeeritud maapinnakõrgust tõsta. Planeeritud krundi maapinda on lubatud tõsta kuni kõrgusmäärgini 33.90 hoonete juures kuni 5 m ulatuses, välja arvatud juhul kui see on krundipiirile lähemal kui 2 m – siis ei tohi maapinda tõsta. Maapinnale tuleb anda kalle hoonetest eemale.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projekti tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks. Ehitustöödele ette jäävad tehnovõrgud ehitab vajadusel ümber huvitatud isik. Hoovimaja tehnovõrguühendused võivad toimuvad läbi tänavaäärse hoone, täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

2.6.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr 399283.

Planeeritud krundi elektrivarustus on kavandatud olemasolevast Supilinna 467: (Veeriku) alajaamast aadressil Oa tn 35. Alajaamast on planeeritud uus 0,4 kV kaabel ja liitumiskilp koos jaotuskilbiga krundi piiril.

Elektrivarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

2.6.3 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS väljastatud tehnilised tingimused nr 36003000.

Hoonete sidekanalisatsioon on planeeritud alates Oa tänava sidekaevust nr 4723. Optilised kaablid paigaldada olemasoleva ja ehitatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 4723.

Sidevarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

2.6.4 Veevarustus

Veevarustuse lahenduse aluseks on AS Tartu Veevõrk väljastatud tehnilised tingimused nr INF/64.

Krundi veevarustus on planeeritud Oa tänava De 110 veetorust. Veemõõdukõlm on planeeritud tänavaäärsesse hoonesse.

Veevarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

2.6.5 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasoleva hüdrantiga, mis asub Piiri tänaval planeeringualast 60 m kaugusel.

2.6.6 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Tartu Veevõrk väljastatud tehnilised tingimused nr INF/64.

Reovesi on planeeritud juhtida Oa tänava De800 reoveekanalisatsioonitorustikku. Tänavatorust on planeeritud ühendustoru planeeritud krundile.

Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

2.6.7 Sademevee kanalisatsioon

Sademeveekanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS Tartu Veevõrk väljastatud tehnilised tingimused nr INF/64.

Planeeritud krundi kõrgus parkla piirkonnas, kus on eelkõige tarvis sademevett ära juhtida, jääb vahemikku 33.00...33.30 ning seda ei saa naaberkindistute (Oa tn 33, Meloni tn 30) maapinnakõrguse tõttu tõsta. Seega ei ole võimalik sademevett juhtida Oa tänava sademeveekollektorisse DN1500. Krundi sademevesi on planeeritud juhtida Oa tänava sademeveetorustikku De 315, mis suubub pumplasse. Tänavatorust on planeeritud ühendustoru planeeritud krundile. Lisaks parklale võib olla vajalik ka hoonete katuselt sademevesi kanalisatsiooni juhtida. Hoonetele, sh kuuridele tuleb paigaldada katuserennid ja vihmaveetorud. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Kui katuselt tulevate sademete maasse immutamine ei ole tõenäoline, tuleb sademevesi juhtida sademevee kanalisatsiooni. Vastav hinnang tuleb anda projekteerimise käigus.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

2.6.8 Soojusvarustus

Krundi soojusvarustus on planeeritud kaugkütte baasil. Kaugküttetorustik asub Oa tänaval, millest on planeeritud ühendustoru krundile. Läbi planeeringuala on kavandatud soojustorustik ka naaberkrundile Meloni tn 30.

Soojusvarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

2.6.9 Gaasivarustus

Oa tänaval asub gaasitoru. Krundile gaasivarustust ei planeerita.

2.7 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“. Planeeritud hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;



- territooriumile sissepääsu piiramine aiaga;
- välialade valgustus liikumisanduriga;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

EELISE andematel esinevad planeeringualal kaitsealused liigid. Keskkonnaamet on oma 15.11.2021. a kirjaga nr 6-2/21/21819-2 andnud teada, et keskkonnaregistri andmetel ei asu kinnistul looduskaitseaduse § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte. Emajõgi ning selle ümbrus on erinevate kaitsealuste liikide lennualaks ning suviseks varjepaigaks. Kinnistule on registreeritud keskkonnaregistri EELIS kohaselt seitsme erineva II kaitsekategooria nahkhiire liigi leiukoht. II kaitsekategooria kaitsealuste liikide elupaigas rakendub isendi kaitse. Piiranguid liikide isendite kaitseks käsitleb looduskaitseaduse 8. peatükk, eelkõige § 55. Keskkonnaameti hinnangul planeeritud tegevused nahkhiire liigi elu- ja toitumistingimusi eeldatavalt oluliselt ei mõjuta, kui raietegevus jääb väljapoole nahkhiirte ning lindude pesitsusperioodi. Käsiivalistel kestab pesitsus maist augusti keskpaigani ning lindudel loetakse pesitsusperioodiks 15. märts kuni 31. juuli.

Raietegevus krundil tuleb kavandada väljapoole eelpoolnimetatud pesitsusperioode.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmemaja asukoht on planeeritud parkla sissesõidutee juurde. Täpne jäätmekäitluse lahendus määratakse projektis.

Insolatsioonianalüüs on koostatud ConArte OÜ poolt (töö nr 356) lähtudes kahest Eestis rakendatavast meetodikast.

- Eesti Standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ antud soovitude alusel koostatud analüüsist selgub, et Oa tn 35a detailplaneeringu realiseerimine ei too kaasa insolatsiooni vähenemist va Meloni tn 30/2 vaatluspunktis 7 (4-toaline korter), kus insolatsiooni kestus väheneb 7 minutit, mis on vaid 1% enne detailplaneeringu realiseerimist olevast insolatsiooni kestusest. Ka peale detailplaneeringu realiseerimist jääb antud vaatepunktis insolatsiooni tase kõrgeks. Oa tn 33 4-toalises korteris vaatluspunktides 1-3 insolatsiooni tase nii enne kui pärast detailplaneeringu realiseerimist on alla 1,5 tunni. Kuid sama korteri Oa tn poolsetes tubades on insolatsiooni tase kõrge. Oa tn 41/2 hoone puhul on uushoonestuse poole vaid esiku aknad. Kuna insolatsiooni hinnatakse vaid tubades, siis seetõttu ei ole selle hoone kohta analüüsi koostatud.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi juhendi alusel koostatud analüüsist selgub, et Oa tn 35a detailplaneeringu realiseerimine ei too kaasa insolatsiooni olulist vähenemist. Oa tn 33 ja 39 hoonete puhul säilib olemasolev olukord 100%-liselt. Meloni tn 30/1 ja 30/2 hoonete puhul vähenes mõlemas hoones kahes korteris kavandatud uushoonestuse poole olevates vaatluspunktides (akendes) insolatsiooni kestus küll mõne minuti, kuid tagatud on üle 3 kordne normikohane insolatsiooni kestus. Sarnane on olukord ka Oa tn 37 hoone puhul.

Oa tn 41/2 hoone puhul on uushoonestuse poole vaid esiku aknad. Kuna insolatsiooni hinnatakse vaid tubades, siis seetõttu ei ole selle hoone kohta analüüsi koostatud.

2.10 Servituutide seadmise vajadus

Juurdepääsuks vajalike servituutide seadmise vajadus puudub.

Soojustorule, mis on planeeritud teenindama ühtlasi ka naaberkinnistut Meloni tn 30, on planeeritud servituudi seadmise vajadus toru valdaja kasuks.

2.11 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12 Planeeringu elluviimine

Tartu linnale ei kaasne planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone 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. Sademevett ei tohi lasta valguda naaberkruntidele. Kui katuselt tulevate sademete maasse immutamine ei ole tõenäoline, tuleb sademevesi juhtida sademevee kanalisatsiooni. Vastav hinnang tuleb anda projekteerimise käigus.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ Enn Truuts	Nr 9693277004 27.05.2022	Tingimused esitatud kooskõlastuslehel
2	Telia Eesti AS Margus Kukk	Nr 1232669 27.05.2022	Tingimused esitatud kooskõlastuslehel
3	AS Tartu Veevärk Peeter Pindma	Nr 570 14.06.2022	Tingimusteta
4	Gren OÜ Ülar Roose	0722-B1F3-D127 04.07.2022	Tingimusteta
5	Elering AS Enno Bender	12-9/2022/423 17.08.2022	Tingimused esitatud kooskõlastuslehel
6	Päästeamet Pjotr Vorobjov	19.08.2022	Tingimusteta
7	Keskkonnaamet Märt Holtsmann	6-2/22/14722-2 25.08.2022	Tingimusteta



4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asukohaskeem
2. Kontaktvööndi seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud