



Raid Invest OÜ
Tel: +372 510 9000
E-post: karin@raidinvest.ee

Töö nr: 126/22
Asukoht: Tartu linn, Peetri tn 26,26a,28 ja Liiva tn 41

Peetri tn 26, Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 kruntide DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

OÜ Tartu Metallivabrik

Tartu 2023-2024

Sisukord

Seletuskiri	3
1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	3
1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
1.2. Vastavus üldplaneeringule	6
1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed	7
1.4. Muinsuskaitse eritingimused	9
2. Planeeringulahendus	12
2.1. Planeerimislahenduse põhjendus	12
2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	13
2.3. Krundi ehitusõigus	13
2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	14
2.5. Erinevate liikumisviiside analüüs	16
2.6. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	18
2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	21
2.8. Kujad	22
2.9. Tehnovõrgud ja rajatised	22
2.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	22
2.9.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas	23
2.9.3. Veevarustus	23
2.9.4. Reoveekanaliseerimine	23
2.9.5. Sademeveekanaliseerimine	23
2.9.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	24
2.9.7. Soojavarustus	25
2.9.8. Telekommunikatsioonivarustus	25
2.9.9. Taastuvenergia tootmine ja kasutamine	25
2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	26
2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	27
2.12. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus	28
2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	28
2.14. Planeeringu rakendamise võimalused	28
Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	30
JOONISED (esitatud digitaalselt eraldi failidena):	
Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	
Joonis nr 1: Olemasolev olukord	
Joonis nr 2: Põhijoonis	
Joonis nr 3: Tehnovõrgud	

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Tartu Metallivabrik. Planeeringu ala asub Raadi-Kruusamäe linnaosas Raadi kalmistu, Liiva tänava, Peetri tänava ja Narva maantee vahelises kvartalis. Planeeringuala suurus on ca 23400m².

Kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 3. detsembri 2009. a otsusega nr 24 kehtestatud „Peetri tn 26 krundi detailplaneering“. Kehtiv planeering näeb ette krundi jagamise ja osaliselt maakasutuse sihtotstarbe muutmise, ehitustingimusi ei ole määratud.

Huvitatud isik soovib muuta kehtivat detailplaneeringut määrates Peetri tn 26 krundile üldplaneeringu kohase kasutusotstarbe ja ehitusõiguse.

Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Arvestades seaduses sätestatud ja olemasolevat olukorda, sh arvestades krundi piire ja hoonestust, on ruumilise terviklahenduse leidmiseks planeeringuala laiendatud ning kaasatud planeeringusse Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 krundid, et lahendada ala kasutus, teenindamine, juurdepääsud, parkimine jm terviklikult.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 04.10.2022. a korraldus nr 1083 „Peetri tn 26, Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ 02.11.2022.a koostatud tööd nr: GE-3616 (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala asukoha iseloomustamiseks on koostatud skeem nr 1 situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeritavad krundid asuvad Raadi-Kruusamäe linnaosas Raadi kalmistu, Liiva tänava, Peetri tänava ja Narva maantee vahelises kvartalis, ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg. Nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg. nr 4318), Tartu Raadi kalmistu Telleri kabeli (reg. nr 7084) kaitsevööndis.

Peetri tn 26 krundil asub tööstuskompleks, mille hoonestuse moodustavad 1960. aastatel ja sellest hiljem ehitatud tootmishooned. Hooned on erinevate mahtudega ja kõrgustega. Hoonete seinad on valdavalt laotud silikaattelistest, katusekatteks on viilkatuse puhul kasutatud eterniiti, lamekatused on kaetud rullmaterjaliga. Hooned on amortiseeruvas seisundis. Katastriüksuse pindala on 14777m² ja sihtotstarve tootmismaa.

Peetri tn 26a krundil asub 1950. aastatel ehitatud kolmekorruseline ärihoone, mille seinad on laotud tellistest, esifassaadid üle krohvitud. Hooviküljel on seinad krohvimata, ühekorruseline liituvalt ehitatud maht on kaetud plekiga. Viilkatus on kaetud plekiga. Katastriüksuse pindala on 2299m² ning sihtotstarve on 85% tootmismaa ja 15% ärimaa.

Peetri tn 28 krundil asub 1970. aastatel ehitatud kahekorruseline hoone, mille seinad on laotud tellistest, fassaadid üle krohvitud. Lamekatus on kaetud rullmaterjaliga. Katastriüksuse pindala on 1260m² ning sihtotstarve on 55% tootmismaa ja 45% ärimaa.

Liiva tn 41 krundil asub 1960. aastatel ehitatud hoone, mille viilkatusega põhjapoolne osa on kolmekorruseline, lõunapoolne hooneosa neljakorruseline ning lõunanurk kelpkatusega. Fassaadid on kaetud krohviga. Hoone põhjaküljega liituvalt on ehitatud ühekorruseline, kaldkatusega väike hoonemaht, mis põhimõtteliselt paikneb endisel tänava-alal. Katastriüksuse pindala on 1143m² ning sihtotstarve on ärimaa.

Vaade planeeringualale

Foto 1



Allikas: Maa-ameti fotoladu (13.04.2022)

Planeeringuala on valdavalt kaetud asfaltkattega, isetekkeline haljastus on ala ida nurgas.

Alal on varem tegutsenud põllutöomasinate tehas "Võit", mistõttu võib esineda pinnase jääkreostust. Keskkonnaportaali info kohaselt puuduvad alal läbiviidud uuringud. Maapealne kütusehoidla on likvideeritud, kuid maa sees on lekkeohtlikud endise katlamaja masuudimahuti (50 m³) ja põlevkiviõlimahuti (25 m³) ning teised mahutid, mida enam ei kasutata.

Reostuse leviku piiramiseks leevendusmeetmeid rakendatud ei ole.

Antud informatsiooni arvestades on OÜ Maves koostanud Peetri tn 26 ja 26a kruntidel „Reostusuuringu ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse“ (Töö nr 22090, sept 2022).

Alal kehtivad Kvaternaari põhjaveekompleksi veevaru alaga seonduvad kitsendused - ei ole lubatud rajada potentsiaalselt reostusohtlikku tööstust ega ladusid, bensiinijaamasid, puurkaevusid mitte joogivee või seire eesmärgil (sh avatud ja kinnise soojussüsteemi omasid).

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, vaid kerge langusega põhjast lõunasse. Maapinna absoluutkõrgused planeeringualal on vahemikus ca 54.34 kuni 52.02m. Planeeringualal asuvad mitmed hooneid teenindavad tehnovõrgud ja maa-alused tööstusterritooriumi endised rajatised (mahutid).

Planeeringualal asuva Liiva tn 41 hoone seinas on geodeetiline seinareeper 113 (GPA ID

20597), see säilitatakse antud asukohas. Ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas.

1.2. Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule 2040+ asub Peetri tn 26 krunt Tartu linna üldplaneeringu kohaselt maa-alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa ning arhitektuuriüksuses KR5, kus maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega. Planeeringuala põhjaossa on üldplaneeringuga kavandatud Surnuaia ja Kalmistu tänavaid ühendav tee-ja tänava maa-ala.

Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 krundid kuuluvad arhitektuuriüksusesse KR3. Tegemist on ärihoone, osalise korterelamu otstarbega ärihoone ning ettevõtluse maa-alaga, mis on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Samas elamugruppide sees olevad alad pakuvad kas kohaspetsiifilisi või kohalikele elanikele suunatud teenuseid. Osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-alal on üldplaneeringu kohaselt ärihoone maa-ala, millest kuni 40% ulatuses võib olla korterelamu maa-ala ja ühiselamu maa-ala. Kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast on lubatud planeerida korterelamu otstarvet.

Planeering vastab üldplaneeringule.

Väljavõte üldplaneeringust



1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala naaberkrundil Narva mnt 112 kehtib „Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneering“, mille kohaselt on ette nähtud Surnuaia tänava pikendamine (planeeringus Pos 2) ja avamine Kalmistu tänavale. Nimetatud planeeringus kavandatud Surnuaia tänava pikenduse Pos 2 maaüksust ei ole käesolevaks ajaks krundist välja jagatud. Planeeringu seletuskirja kohaselt on Surnuaia tänava, Pos 2, taastamine põhjendatud, kui seda on võimalik tänavana pikendada kuni Kalmistu tänavani. Vastava võimaluse avanemisel toimub Surnuaia tänava (Pos 2) kruntimine ja tasuta linnale üle andmine 3 kuu jooksul nimetatud võimaluse tekkimisest alates.

Surnuaia ja Kalmistu tänavate ühendamise võimalus luuakse käesoleva detailplaneeringuga.

Arvestades olemasolevat tänavavõrku ning avatavat Surnuaia ja Kalmistu tänavate ühendustänavat muutuvad planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused erinevate liikumisviiside harrastajatele olemasoleva olukorraga võrreldes väga heaks.

Lähim Tartu rattaringluse laenutuspunkt „Orava“ asub Narva mnt ääres ca 200m kaugusel planeeringualast.

Planeeringualale lähimad bussipeatused asuvad Narva mnt-l ja Puiestee tänaval ca 200-300m kaugusel planeeringualast.

Tulenevalt krundi asukohast ning selle headest ligipääsuvõimalustest, on mõistlik planeeringuala kasutuselevõtt ning piirkonna omaduste võimalikult otstarbekas kasutamine.

Planeeringuala muinsuskaitse eritingimuste koostamisel on kogutud lähiümbrusest olemasolevate hoonete näitajad.

Tabel 1.a. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kinnistute linnaehituslik analüüs

Aadress, ehitusaeg EHR kood Katastritunnus	Hoone kasutusotstarve Maa sihtotstarve Krundi pindala	Korruselisus Hoone kõrgus Ehitisealune pind	Täisehitus %	Katuse tüüp ja katusekate Seinamaterjalid
Liiva 41, 1960.a. EHR 104016200 KÜ 79512:025:0041	12201 Büroohoone Ärimaa 100% 1143 m ²	4 18 m 911,8 m ²	79,8	Viilkatus – plekk Seinad – tellis, väikeblokk, krohv
Peetri 26a, 1953.a. EHR 104024534 KÜ 79512:025:0046	12201 Büroohoone Tootmismaa 85%, ärimaa 15% 2299 m ²	3 13 m; 17 m 1586,7 m ²	69	Viilkatus – plekk Seinad – tellis, puit, krohv
Peetri 26, 1960.a. 1. EHR 104024531 2. EHR 104037022 3. EHR 104037024 4. EHR 104037028 KÜ 79512:025:0068	12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone 12519 Muu tööstushoone Tootmismaa 100%, 14777 m ²	2; 2539 m ² 2; 2730 m ² ; 11 m 1; 723,1 m ² ; 8 m 2; 2817 m ² ; 10 m Kokku: 6397,1 m ²	43	Viilkatus, lamekatus – bituumen, PVC, eterniit Seinad – Tellis, väikeplokk, metall, plekk
Peetri 28 1970.a. EHR 120703132 KÜ 79512:025:0069	12519 Muu tööstushoone Tootmismaa 55%, ärimaa 45% 1260 m ²	2 11 m 1044 m ²	83	Lamekatus - PVC Bituumen Tellis, väikeplokk, metall, krohv
Peetri 62 1906/1991.a. EHR 120266579 KÜ 79512:025:0060	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100%, 727 m ²	2 12 m 179 m ²	25	Viilkatus – plekk Seinad – tellis
Peetri 62a 1938/1947 EHR 104035986 KÜ 79512:025:0043	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100 %, 1092 m ²	3 13 m 212 m ² + 98,3	28	Kelpkatus –plekk Seinad – tellis, krohv
Peetri 62b 1997.a. EHR 104038746 EHR 120846261 KÜ 79512:025:0040	12431 Garaaž 12439 Muu garaaž Elamumaa 100% 95 m ²	1; 24 m ² 2; 70 m ² 4 m	74	Lamekatus – plekk bituumen PVC Seinad – tellis
Narva mnt 108 1977.a. EHR 104033234 KÜ 79512:025:0045	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100% 1556 m ²	2 12 m 445 m ²	29	Kelpkatus – plekk Seinad – krohv
Narva mnt 110 1977.a. EHR 104035257 KÜ 79512:025:0044	11222 Muu kolme või enama korteriga elamu Elamumaa 100% 1739 m ²	2 11 m 447 m ²	28	Kelpkatus – eterniit Seinad – tellis, krohv

Märkus: Aluseks EHR, Peetri 26, 26a maa-ala plaan (Geodeesia OÜ töö nr GE-2890, 2021.a.). Hoonete kõrgusandmed ümardatult Maa-ameti 3D kaardilt.

Tabel 1.b.

	Täisehitus %
Keskmine kontaktvööndis	
	50,97
Planeeritud	
Pos 1	29,18
Pos 2	olemasolev
Pos 3	olemasolev

Planeeritud hoonete kõrgus ja maht arvestab ümbruse hoonestust ning kasutusotstarve soosib mugavat ligipääsu kõigile kasutajatele, kes on harjunud piirkonna äri- ja elu hooneid nii jalgsi kui sõidukitega kasutama. Korterite ja ärifunktsioonide kõrvuti eksisteerimine loob piirkonna elanikele mugavad võimalused kodulähedaseks äriteenuste kätte saamiseks, ilma et peaks kaugemal asuvate teenuste järgi teistesse linna asumitesse sõitma.

Arvestades planeeringuala senist osaliselt aegunud kasutusfunktsiooni (tööstusala) ning linna üldplaneeringuga kavandatud korterelamualana kasutusele võtu ideed, on planeeringuga kavandatav hoonestus linnaruumi mahuliselt ja funktsioonilt sobiv lahendus. Piirkonna lagunevate tööstushoonete asemel kvaliteetse ja kaasaegse elukeskkonna ning ärihoonete rajamine on linnakeskkonnale antud asukohas sobivam ja keskkonnasõbralikum lahendus.

1.4. Muinsuskaitse eritingimused

2022.a mais on OÜ DIVI Projekt koostanud „Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Peetri 26 ja Peetri 26a krundile detailplaneeringu koostamiseks“. Muinsuskaitse eritingimuses on käsitletud planeeritava ala krundistruktuuri, tänavavõrku, hoonestust ja haljastust ning antud hinnang käsitlevale planeeringule ajaloomälestiste ja ehitismälestise kaitsevööndi osas vaadeldavuse ja säilivuse seisukohast.

Eritingimustes on kokkuvõtvalt jõutud järgmistele järeldustele:

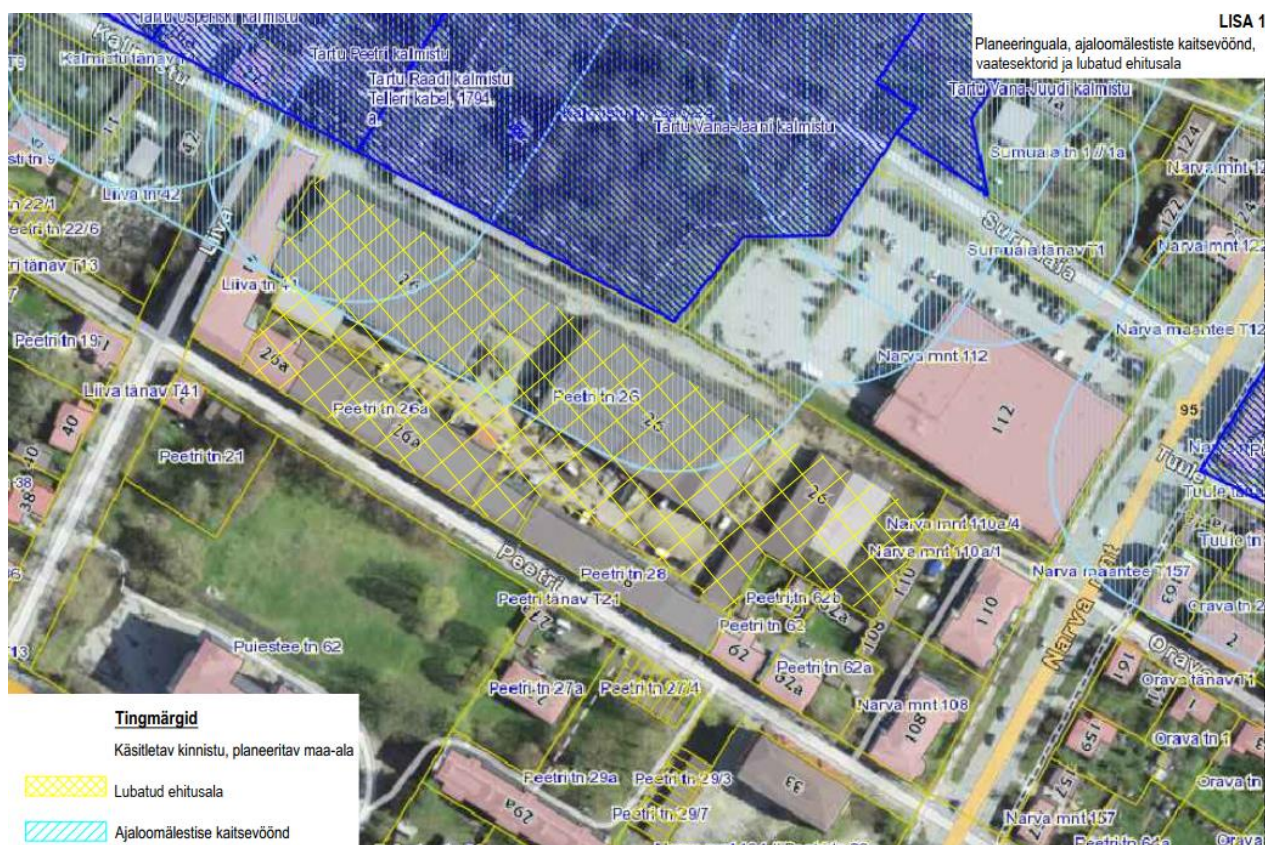
- Säilib linnaruumi struktuur, kus käsitletavale kvartalile on iseloomulik hoonete paiknemine tänavajoonel ning linna ajaloos tekkinud ehitusstiilide mitmekesisus ja hoonestuse kõrguste erinevus.
- Tootmishoonete asemel elamute rajamine parandab lähipiirkonna keskkonda. Planeeritaval maa-alal väheneb hoonestuse täisehitus ning haljastatav osa suureneb märkimisväärselt.
- Paraneb esteetiline vaadeldavus nii Liiva – Kalmistu ristmikult, Liiva – Peetri ristmikult kui kalmistult, kuna kinnistutel ja sealhulgas ajaloomälestiste kaitsevööndis paiknevad 1960. aastatest pärinevad tootmishooned asendatakse sobivama arhitektuuriga. Mahult pisut kõrgemad uushooned ei mõju vaateliselt häirivalt.
- Kavandatav tegevus ei kahjusta ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ning ehitismälestise Telleri kabeli (reg nr 7084) säilivust ning vaadeldavust.

-Peetri 26 kinnistuga külgnev Kalmistu tänavalõik muudetakse taas tänava-alaks ning selle kaudu on perspektiivselt võimalik Surnuaia tänava kaudu pääseda Narva mnt-le. Ajaloolise eeskujul taastatav tänavavõrgustik muudab liiklust märksa sõbralikumaks. Hoovisise parkla ruumimõju tasakaalustatakse haljastuse ja väikevormidega. Hoonestusalal järgitakse ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (hoonestuslaad, ehitusmaterjalid, piirdeaiad, teekatted, haljastus).

Samuti on antud muinsuskaitse eritingimused planeeringuala ehitusjoonte, kõrguspiirangute, lubatud suurimate ehitusmahtude ja võimalike ehitusalade osas, samuti tingimused välisviimistlusmaterjalile, katusekujule ja piiretele ning tingimused arheoloogilisele kultuurkihile.

Muinsuskaitse eritingimused on järgnevad:

1. Peetri 26 ja 26a kinnistutel paiknevad äri- ja tootmishooned on lubatud lammutada ning nende asemel rajada kinnistule uus hoonestus;
2. Peetri 26 ja Peetri 26a krundid on lubatud liita üheks kinnistuks;
3. Peetri tänaval kavandada uushoone ehitusjoon tänavajoonele. Krundi kirdepoolses küljes arvestada varasema ning uuesti tänavana kasutatavaks muudetava Kalmistu tänava-alaga, kus uushoonete ehitusjoon kavandada tänavajoonele. Uushoonete lubatud ehitusala on märgitud plaanile Lisa 1;
4. Peetri tn 26 hoonestuse kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist;
5. Hoonestusala maksimaalne täisehitus (hoonestus) on lubatud kuni 26% ulatuses. Peetri 26 kinnistu maa-alal arvestada haljastatava ala pinnaks vähemalt 40%, sellest 25% kõrghaljastust, Peetri 26a maa-alal 10%;
6. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, uushooned peavad sobituma kõrval oleva hoonestusega. Hoonete välisviimistluses välistada imiteerivaid materjale, sh plekist ja plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms;
7. Uushoonete välisviimistluseks kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale. Välisseinte puhul kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale: keraamilist tellist, krohvipinda, betooni, puitu, klaasi jt;



8. Uushoonete lahenduses on lubatud kasutada erinevaid arhitektuurseid võtteid, hoonemahte liigendamist erinevateks visuaalseteks osadeks nii kõrguses kui laiuses jne. Peetri 28 ja Liiva 41 kinnistutele autoga juurdepääsu tagamiseks on lubatud kasutada uushoonete puhul kangialuseid. Maa-aluste parklate sissesõitude rajamiseks on lubatud kavandada pandused ja tugimüürid;

9. Ajaloomelestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ja ehitismälestise Telleri kabeli (reg nr 7084) kaitsevööndis on kavandatavate uushoonete katuseharja projekteeritav maksimaalne kõrgus maapinnast lubatud kuni 11 m. Kaitsevööndist väljapoole jääval hoonestusalal on kavandatavate uushoonete katuseharja projekteeritav maksimaalne kõrgus maapinnast lubatud kuni 18 m. Mälestiste kaitsevöönd on märgitud plaanidele Lisa 1, 2.

10. Uushoonete katusekujule piiranguid ei seata. Kaldkatuse (viilkatus) puhul kavandada katusekatteks Klassik profiiliga terasplekk või katusekivid. Lamekatuse puhul katusekatte valikule piiranguid ei ole;

11. Peetri 26/26a kinnistut piirdeaiaga ei piirata. Peetri 62, 62a, 62b, Narva mnt 108, 110, 112 kruntidega külgnevad piirdeaiad on lubatud läbipaistva metalliaiana või puitlippaiana kõrgusega kuni 1,5 m;

12. Kalmistut eraldav vanem piirdemüür restaureerida, silikaattellistest ehitatud hilisem müüriosa krohvida üle sarnaselt vanema piirdemüüriga ning katta pealt analoogsete katusekividega;

13. Hoonestusala õuealale koostada haljastusprojekt. Haljastamiseks kasutada Eestis looduslikult kasvavaid, linnahaljastusse vastavalt kasutusotstarbele sobivaid põõsaid ja madala kasvulisemaid puid;

14. Hoonestusala kõnniteede ja parkla katendiks kasutada ajaloomälestise kaitsevööndi miljöösse sobivaid katendeid. Sillutuskivid valida pinnaomadustega, mis tagab kõigi kasutajate turvalise liikumise;

15. Hoonestusala projekteerimisel arvestada ja ehitamisel jälgida, et ehitustööde käigus ei saaks ajaloomälestised Tartu Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318) ning ehitismälestis Telleri kabeli (reg nr 7084) kahjustada;

16. Detailplaneering ja ehitusprojektid kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega. Enne ehitustöödega alustamist tuleb Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusele esitada tööde tegemise luba;

17. Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega (arheoloogiliste) leidude ilmnemisel tuleb tööd peatada ning informeerida sellest Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistust. Muinsuskaitse eritingimused kehtivad viis aastat alates kooskõlastamise kuupäevast

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub tiheda linnaruumiga keskkonnas. Üldplaneeringuga on kavandatud maakasutuse otstarbed, mis näevad ette piirkonnale uut visiooni senise tööstusala asemel.

Lähimatel tänavatel on olemas kõik tehnovõrgud, planeeringualale on juurdepääs nii jalgsi, ratta, auto kui ka ühistranspordiga ning asukoht elamiseks, teenuste tarbimiseks ja töötamiseks on suurepärase.

Mõistlik on planeeringuala hoonestada kaasaegse, linnaruumi mahuliselt ja otstarbalt sobiva hoonestusega. Peatükis 1.3 toodud tabelis on esitletud ümbritseva hoonestuse näitajad. Analüüs näitab, et planeeringualale uue hoonestuse kavandamine on võimalik ja mahuliselt sobilik, sest kavandatud uute hoonete kõrgus ja krundi täisehitusprotsent on väiksem, kui samas kvartalis olemasolevatel ärihoonetel ja elamutel.

Planeeringu lahenduse kujunemisel on aluseks võetud muinsuskaitse eritingimused. Kalmistu poolne hoonestus on kavandatud madalana (64,50 abs kõrgusega). Peetri tänava poolne hoonestus järgib Liiva tn 41 hoonestuse kõrgust (71.09 abs m) ja see langeb Narva mnt suunas Peetri tn 28 krundil kõrguseni 63.60 abs m kõrgusele. Muinsuskaitse eritingimuste koostamisel on määratud krundi täisehitusprotsendiks 26%. Planeeringulahendus vastab nimetatud tingimusele, mööndusel et seoses avalikult kasutatava ühendustänaava rajamisega väheneb Peetri tn 26 krundi pindala ja tekib Pos 4.

Ulatuslik maa-alune parkimiskorrus võimaldab planeeringuala maapealsed alad kujundada puhke- ja haljasaladeks ning luua seeläbi meeldiv sisehooviga hoonete kompleks.

Hoonete parim arhitektuurne lahendus valitakse arhitektuurivõistluse käigus.

2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ühendatakse omavahel Peetri tn 26 ja 26a krundid ja eraldatakse Peetri tn 26 krundist Pos 4 tänava rajamiseks vajalik transpordimaa osa. Pos 3 krundi piiri ei muudeta. Pos 2 krundi põhja külje piiri muudetakse ja krundist eraldatakse samuti Pos 4 transpordimaa moodustamiseks vajalik maa, pindalaga ca 88m².

2.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 2).

Pos 1 krundile määratakse ehitusõigus kuni 5 korterelamu ja 1 ärihoone ehitamiseks, milles on osaliselt korterelamu funktsioon. Hoonetele on kavandatud maa-alune parkimiskorrus. Arvestades, et planeeringualale viiakse läbi arhitektuurivõistlus ja täpne lahendus selgub selle käigus, siis määratakse Pos 1 krundile detailplaneeringuga üks suur hoonestusala ning jäetakse võimalikult lahtiseks maa-alune parkimiskorruse rajamise ala st. maa-alust parkimiskorrust võib rajada terve maa-aluse parkimiskorruse hoonestusala ulatuses.

Pos 2 ja Pos 3 kruntidel säilib olemasolev hoonestus. Pos 2 krundil asub hoone põhjaosas madalam ühekorruseline hooneosa, mis jääb ette Pos 4 ühendustänaava rajamisele ning tuleb tänava rajamiseks lammutada.

Detailplaneeringu põhijoonisel on määratud krundi kasutamise otstarbed. Pos 1 ja Pos 3 krundil (Peetri tänava äärsetes hoonetes) ning Pos 2 krundil (Liiva tänava äärsetes hoonetes) on kohalikul omavalitsusel õigus lubada hoonetesse kõiki üldplaneeringus ärihoonete maa-alal antud asukohas lubatud ehitiste kasutamise otstarbeid (nt ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoonete rajamist, info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone vms). Keelatud on vaid H1 ja H2 hoonetes majutuse rajamine.

Jalgrattavarjualuste või jäätmemajade ehitisealust pindala ei arvestata detailplaneeringu põhijoonisel määratud hoonete suurima lubatud ehitisealuse pindala hulka.

Pos 4 krunt on moodustav transpordimaa ja sellele ehitusõigust ei määrata.

2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) on tähistatud hoonestusala. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning rajada haljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala, kui krundi haljastusnõuded on täidetud.

Üldplaneeringust lähtuvalt on vajalik kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust (mh enama kui kolme hoone kogum Tartu linna asustusüksuses). Linn on detailplaneeringu algatamisel asunud seisukohale, et kuna kavandatakse enama kui kolme hoone kogumit, on parima arhitektuurse lahenduse saamiseks põhjendatud arhitektuurivõistluse läbiviimine.

Detailplaneeringuga määratava ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb Pos 1 krundile parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline kaasaegne linnaruum.

Hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrge kvaliteediga materjale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuurinõuded hoonetele

Tabel 2

Pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
Kohustuslik ehitusjoon	H1 ja H2- Peetri tänava ääres H3,H4,H5,H6-Kalmistu tänava pikenduse tänavajoonel	Liiva ja Peetri tänava poolsel krundi piiril	Peetri tänava poolsel krundi piiril	-
Katusekalde vahemik	vaba	vaba	vaba	-
Katuse tüüp	vaba	vaba	vaba	-
Katusekatte materjal	katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid. Kaldkatuse (viilkatus) puhul kavandada katusekatteks Klassik profiiliga terasplekk või katusekivid. Lamekatuse puhul katusekatte valikule piiranguid ei ole vms	vaba	vaba	-
Katuse harjajoon	Viilkatuse puhul paralleelne tänavaga	vaba	vaba	-
Välisviimistluse materjalid	LUBATUD:kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale. Välisseinte puhul kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale: keraamilist tellist, krohvipinda, betooni, puitu, klaasi jt KEELATUD: imiteerivad materjalid, sh plekist ja plastikust välisvooder, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms	vaba	vaba	-
Hoonemahtude liigendamine	LUBATUD: Kasutada uushoonete lahenduses erinevaid arhitektuurseid võtteid, hoonemahte liigendamist erinevateks visuaalseteks osadeks nii kõrguses kui laiuses jne.			-
Hoonete juurdepääsud	LUBATUD: Galeriid			-

	Maa-aluste parklate sissesõitude rajamiseks on lubatud kavandada panduseid ja tugimüüre; TREPID JA PANDUSED ei tohi ulatuda tänava maale.			
Piirdeaed	Kinnistut piirdeaiaga ei piirata. Peetri 62, 62a, 62b, Narva mnt 108, 110, 112 kruntidega külgnevad piirdeaiad on lubatud läbipaistva metallaiana või puitlippaiana kõrgusega kuni 1,5 m KEELATUD: tõkkepuude paigaldamine maapealsetesse parklatesse. LUBATUD: tõkkepuude paigaldamine maa-alustesse parklatesse sissepääsudele	ei ole lubatud	ei ole lubatud	Kalmistut eraldav vanem piirdemüür tuleb restaureerida, silikaattelistest ehitatud hilisem müüriosa krohvida üle sarnaselt vanema piirdemüüri ja ning katta pealt analoogsete katusekividega

Samuti on lubatud kavandada hoonetele päikesepaneele, sobivalt hoonete arhitektuuriga. Paneelid jt tehnoseadmed ei tohi olla avalikust tänavaruumist vaadeldavad, soovituslikult integreerida need hoone arhitektuursesse lahendusse.

Hoone mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Hoonesisesed jalgrataste parkimisvõimalused tuleb lahendada ilmastiku- ja varguskindlalt selleks otstarbeks ettenähtud ruumis, st mitte üldiste panipaikadena.

2.5. Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringuala ümbritsevad tänavad on üldplaneeringu kohaselt kõrvaltänavad, kus on ette nähtud jalg- ja jalgrattateede paiknemine mõlemal pool sõiduteed. Peetri tänavale on üldplaneeringuga planeeritud jalgrattatee tugivõrk.

Rattateede tugivõrk tihendab põhivõrku, parandab ühendustegurit ja juurdepääsetavust ning teenindab valdavalt asumisisest liiklust. Eelistatud on ühesuunalised, võimalusel eraldi tasapinnas, turvaribadega sõiduteest ja jalakäijate teest eraldatud jalgrattarajad või -teed tänava mõlemas küljes, kuid lubatud on kasutada ka standardikohast teiste liiklejatega jagatud liikumisruumi - eraldamata jalakäijate ja jalgratturite liiklemise tee, alla 300 autot/h

liikluskoormusega lõigul jagatud ruum autodega, kahesuunaline jalgrattatee tänava ühel küljel jms.

Planeeringuala liiklus on planeeringu koostamise ajal avatud sõidukitega liiklejatele Liiva tänavalt. Planeering näeb ette Kalmistu tänava pikendamise läbi planeeringuala ning sõidukitele uue juurdepääsu rajamist Peetri tänavalt. Täiendavate sõidukite juurdepääsude rajamine võimaldab kvartali liikluskoormust paremini hajutada ja muuta seda kasutajasõbralikumaks.

Jalgsi liiklejatele on Liiva ja Peetri tänavate äärsetele hoonetele mitmeid erinevaid juurdepääse.

Arvestades, et planeeringualale viiakse läbi arhitektuurivõistlus, siis on lubatud arhitektuurivõistluse tulemuse alusel kõikide hoonete juurdepääsude asukohti täpsustada.

Planeeringuala ümbritsev tänavate võrk on välja ehitatud, planeeringuala teenindamiseks piisav ja täiendavaid liikluskorralduslikke muudatusi ei vaja.

Arvestades Tartu linnaenergia- ja kliimakavas *Tartu energia 2030*

(https://tartu.ee/sites/default/files/uploads/Linnavarad/SECAP/Tartu_Energia_2030.pdf)

toodud modaaljaotuse eesmärke on prognoositav, et kõikidest liikumisviisidest moodustab jalgsikäijate hulk 23%, bussireisijate hulk 24%, jalgrattareisijate hulk 17% ja autodega reisijate hulk 30%.

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist väljakujunevas elu- ja ärihoonete piirkonnas, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede, bussipeatuste, tänavatega ning läheduses asuvaid rattaringluse rattalaenutuse punkte, on selge, et planeeringuala tulevastele elanikele ja teenuste tarbijatele on tagatud erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõimalused.

Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb projektlahenduse ja krundisisese liiklusskeemi koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele.

Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

2.6. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Inseneribüroo Stratum on koostanud „Tartu linn, Peetri tn 26, 26a, 28 ja Liiva tn 41 kinnistute detailplaneeringu liiklusuuringu“ (juuli 2023, töö nr 2023-T077).

Uuringus on läbi analüüsitud planeeringuala realiseerimisel kaasnev liikluskoormus ning jõutud liiklusproгноosiga järgnevatele tulemustele:

- summaarne autoliiklus hommikusel tipptunnil on 114 a/h ja õhtusel tipptunnil 140 a/h;
- summaarne jalgrattaliiklus on 148 jr/h nii hommikusel, kui ka õhtusel tipptunnil.

Uuringus on tehtud ettepanek: jätta Peetri tänaval olemasolev põhjapoolne kõnnitee jalgteeks (ainult jalakäijad) ning tänavale märkida maha jalgrattarada. See vastab tüüpskeemile B tööst „Tartu jalgsi ja rattaga liikumise võrgustikud, 2020“. Lõunapoolsesse külge võib näha ette tänava äärse parkimise kohad, kui teemaa laius (12,5 - 12,7m) seda võimaldab.

Uuringu kokkuvõtte kohaselt saab Peetri tn 26, 26a, 28 ja Liiva tn 41 kinnistute detailplaneeringu objektid olemasolevat tänavavõrku kasutades välja ehitada. Ühendus Surnuaia teele aitab jaotada liikluskoormust Narva mnt ja Puiestee tänava vahel. Oluline on Peetri tänaval jalgrattaraja rajamine – see eraldab jalgsi liikluse jalgratatest ning loob eelduse ohutumaks keskkonnaks Peetri tn poolsete hoonete sissekäikude juures.

Täismahus uuring asub planeeringu lisadokumentide hulgas.

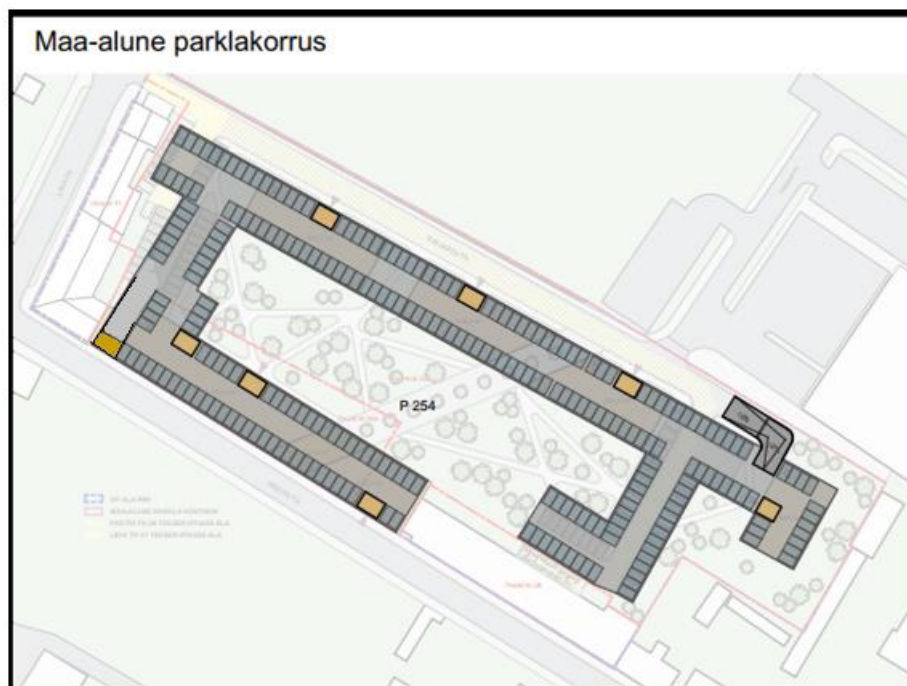
Detailplaneering näeb ette Kalmistu ja Surnuaia tänava ühendamise ja avalikku kasutusse määratava tänava moodustamise (Pos 4).

Sõidukite parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel, lähtudes standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimisnormatiividest. Parkimisvajaduse analüüsil on kasutatud parkimiskohtade arvu täpsustamiseks kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustaset) vastavalt Tartu ligipääsetavuse uuringule, mille alusel on planeeringuala asukoht alal, kus parkimisnormatiivi tuleb rakendada 100% mahus.

Pos 1 krundil on lubatud rajada maa-alune parkimiskorrus (vt planeeringu põhijoonist). Seejuures tuleb silmas pidada, et peab jääma piisavalt ruumi maa peal madal -ja kõrghaljastuse

rajamiseks. Täpne maa-aluse parkimiskorruse parkimislahendus antakse arhitektuurivõistluse võidutöö alusel.

Üks võimalik maa-aluse parkimiskorruse lahendus on järgmine:



Nõuded mootorsõidukite parklate projekteerimiseks:

- * Tähelepanu tuleb pöörata liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade mugavale asetusele hoonete sissepääsude suhtes;
- *Samuti peab krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid ja selleks vajalikke hoiukohti, katusealuseid;
- *Mootorsõidukite parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega.
- *Parklates liiklemine peab olema ohutu ja arusaadav;
- *Projekteerimisel tuleb rajada elektriautode laadimiskohad vastavalt projekteerimise hetkel kehtivatele seadustele;
- *Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad;
- *Parkla ja lume ladustamisala sulavee kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatud mudaõlipüüduris.
- *Osa maapealsetest parkimiskohtadest (sisehoovis) peavad olema tähistatud külaliste parklana.
- *maa-aluses parklas peavad tupikteede lõpus olema võimalused sõiduki ümber pööramiseks.

Soovitav on kasutada nutika parkla lahendust, kus info- ja suunatablood juhatavad vaba parkimiskohani.

Nõuded jalgratta parkimiskohtade projekteerimiseks:

- * Lähtuda tuleb Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- * Jalgratta hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgratast lisaks ratastele ka raamist;
- * Ligipääs ratta parkimiskohtadele peab olema hea, st teekonnale tänavalt parkimiskohani ei tohi jääda treppe, väga kitsaid koridore vm ligipääsetavust raskendavaid elemente;
- * Hoonevälised jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt.

Detailplaneeringu koostamisel puudub teave korterite arvu või ärihoonete töötajate hulga kohta ja jalgratta parkimiskohtade arvutus on koostatud hoonete suletud brutopinna kohta. Kui projekteerimisel on teada töötajate arv, siis on lubatud koostada uus jalgrataste parkimise arvutus, tagades 10 töötaja kohta vähemalt ühe jalgratta parkimiskoha olemasolu.

Planeeringualale planeeritud lahenduse parkimiskohtade arvutus

Tabel 3.

	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismatšiiv / planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)	Jalgrataste parkimismatšiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)
Pos 1	Asutused	4221m ²	1/60- 70 kohta	1/100- 42 kohta
	Korruselamu	12633 m ²	1/50- 252,6 kohta	1/40- 315 kohta
	Kokku:	16854m ²	Normatiivne-323 planeeritud-323 (sh maa-alused ja maa-pealsed)	Normatiivne-357 planeeritud- 357 (avaparklas ja hoone mahus)
Pos 2	Asutused	2121m ²	1/60- 35 kohta	1/100- 21 kohta
	Kokku:	16854m ²	Normatiivne-35 planeeritud-9 (servituudi alusel)*	Normatiivne-21 planeeritud- 21 (avaparklas ja hoone mahus)
Pos 3	Asutused	1816m ²	1/60- 30 kohta	1/100- 18 kohta
			Normatiivne-30 planeeritud-19 *	Normatiivne-18 planeeritud- 18 (avaparklas ja hoone mahus)

MÄRKUS:

* Pos 2 ja Pos 3 kruntidel on olemasolevatest hoonetest vaba ruumi väga vähe, st projekteerimisel on tulevikus soovitatav koostada parkimise nõudlust välja selgitav hinnang. Kuna tegu on ärihoonetega, mille täpne kasutusotstarve selgub projektide koostamisel, siis on lubatud parkimiskohtade arvu vähendada nt vahetustega töö vms korraldamisel. Samuti on võimalik kaaluda parkimiskohtade vähendamist, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala maapinna vertikaalplaneeringu olulist muutmist ei kavandata.

Pos 1 osas peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%, millest vähemalt 25% peab omakorda asuma looduslikul pinnasel (st mitte parkimiskorruse peal).

Haljastuslahendus peab arvestama standardikohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks

Pos 2 ja Pos 3- Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Arvestades olemasolevat olukorda st Pos 2 ning Pos 3 kruntide suuruseid, hoonestuse olemasolevat paigutust ning mahte, ei ole neil kruntidel kõrghaljastuse nõude täitmine võimalik.

Planeeringuga on näidatud tinglikud kõrghaljastuse asukohad Pos 1 krundil.

Arhitektuurivõistluse ja edasise projekteerimise käigus võib kõrg- ja madalhaljastuse paigutus muutuda.

Hoonete ehitamisel tuleb krundi kohta koostada iseseisev haljastusprojekt. Haljastusprojekt tuleb esitada koos hoonete projektidega ning realiseerida hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Nõuded haljastusprojektile:

*Välialad krundil peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalusi). Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda ja anda projekteerimisel lahendused kruntide siseselt puhkealade rajamiseks;

*Krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavusega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega;

*Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu-, spordi- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge;

*Kruuntide õuealadel on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peaks tegevust leiduma igale vanusegrupile;

*Haljastamiseks kasutada Eestis looduslikult kasvavaid, linnahaljastusse vastavalt kasutusotstarbele sobivaid põõsaid ja madala kasvulaseid puid;

*Hoonestusala kõnniteede ja parkla katendiks kasutada ajaloomälestise kaitsevööndi miljöösse sobivaid katendeid. Sillutuskivid valida pinnaomadustega, mis tagab kõigi kasutajate turvalise liikumise;

*Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus iga 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu, suured avaparklad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks üksusteks.

Jäätmekäitlus lahendatakse krundil. Jäätmekonteinerite täpsed asukohad määratakse projekteerimisel lähtudes arhitektuurivõistluse võidutööst.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoonetele esitatud nõuetest ja kõrgusest.

2.9. Tehnovõrgud ja rajatised

2.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lähialal olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“.

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega.

2.9.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas

Planeeringualal asuvad tihedalt mitmed olemasolevad tehnovõrgud. Kuni uute tehnovõrkude rajamiseni tuleb tagada olemasolevate tehnovõrkude töö.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, reoveekanaliseerimise-, sademeveekanaliseerimise-, soojatrasside ning side- ja elektriühenduse lahendus.

2.9.3. Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevärgi võrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.12.2022. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/793.

Planeeringuala hoonete veega varustamiseks tuleb rajada veetorustike ühendused Peetri tn veetorustikust. Peetri tänavalt on mitu veetorustiku ühenduspunkti otse Pos 1 krundi piiril.

Lisaks on planeeritud veeühendused Liiva tn veetorustiku kaudu. Liiva tänaval lõigus Peetri tn - Kalmistu tn on olemasoleva veetoru läbimõõt De 63. Detailplaneeringuala veega varustamiseks Liiva tänavalt tuleb De 63 tänavatorustik asendada De 110 veetoriga, selleks on planeeringuga kavandatud Liiva tänavale uus veetorustik mis juhitakse läbi planeeritud ühendustänavale (Pos 4) ja sealt edasi ringtorustikuna Narva mnt-le.

Pos 2 ja Pos 3 kruntidel säilivad olemasolevad veeühendused.

Planeeringuala väline tuletõrjevvevarustus on planeeritud otse planeeringualal asuvast (Peetri ja Liiva tänava nurgal) olemasolevast hüdrantist nr 1065 ning lisaks on kavandatud üks uus hüdrant Pos 4 tänavale.

2.9.4. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.12.2022. a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/793. Detailplaneeringuala reovesi on kavandatud juhtida Peetri tn ja Liiva tänava De250 reoveekanaliseerimisekorustikku. Pos 2 ja Pos 3 kruntidel säilivad olemasolevad kanalisatsioonitorustike ühendused Peetri ja Liiva tänavatelt.

2.9.5. Sademeveekanaliseerimine

Sademevee lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.12.2022. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/793.

Detailplaneeringuala sademevee kanalisatsiooni eesvooluks on Peetri tänava De 315 sademeveetorustik (Narva mnt 108 kinnistu kohal) ja Liiva tänava De 315 sademevee kanalisatsiooni torustik (Puiestee tn - Liiva tn ristmikul).

AS K&H on koostanud Tartu linn, Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademeveetorustike eelprojekti. Planeeringuga nähakse ette sademeveekanalisatsiooni tänavatorustiku rajamine Peetri tänavale alates eesvoolust kuni krundi ühenduskohani vastavalt AS K&H koostatud eelprojektile.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vms).

Kinnistu torustikud ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Katuste sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustökkeseadmeid ning pumpamist.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele projekteerida liivapüüdurid ja I-klassi õlipüüdur.

2.9.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele (nr 431728, väljastatud 18.11.2022). Detailplaneeringualale on planeeritud uus alajaam, mille toide

planeeritud 10 kV maakaabelliinidega "Võit - Surnuaia 473" ja "Võit - Kalmistu 12" alajaamadest, kasutades võimalusel olemasolevaid maakaableid.

Kruntide piiridele on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud liituvale krundile ning see peab olema alati vabalt teenindatav. Parklate ja hoonete krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele. Parkla ja selle haljastuse kavandamisel arvestada elektriautode laadimisvajaduse tagamisega.

2.9.7. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on planeeritud kaugkütte baasil ning tuleb projekteerida vastavalt Gren Tartu AS poolt 04.11.2022.a väljastatud tehnilistele tingimustele 326/22. Liitumine on planeeritud Peetri tänavas asuvalt olemasolevalt soojatorustikult, ühenduskoht on planeeritud Peetri tn 26a kohal olevast soojatorustiku kambri.

Soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

2.9.8. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Telia telekommunikatsiooni alastele tehnilistele tingimustele nr 37431205, 16.11.2022. a.

Pos 2 hoonel säilib sideühendus olemasolevas asukohas Liiva tänaval. Pos 1 ja Pos 3 hoonete sidega varustamiseks tuuakse sidekanalisatsioonitorustik Liiva tänava kaevust nr 484 ja Pos 4 kavandatud ühendustänavaga kaudu hooneteni ja Pos 1 hoonete maa-alustesse parklatesse. Parklatesse tuleb projekteerida sidekapid ning igale hoonele luua eraldi sisend sisevõrgu lahenduse jaoks.

Sidekanalisatsiooni torustikesse paigaldatakse sidekaabel.

Sobivate sidekaevude ja sidekanalisatsioonitorustiku täpne asukoht valitakse projekteerimisel.

2.9.9. Taastuenergia tootmine ja kasutamine

Lubatud on taastuenergia tootmine, edastamine ja kasutamine.

2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Alal on varem tegutsenud põllutöomasinate tehas "Võit", mistõttu võib esineda pinnase jääkreostust. Antud informatsiooni arvestades on OÜ Maves koostanud Peetri tn 26 ja 26a krundidel „Reostusuuringu ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse“ (Töö nr 22090, sept 2022).

Reostusuuringu ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse lühike kokkuvõte on järgmine:

- *Peetri tn 26 kinnistul tegeleti aktiivselt vedelkütusega (põlevkiviõliga) ligi poole sajandi vältel. Kolm õlijääke sisaldavat mahutit ja kütusepumbad on siiani maa sees;
- *Kavandatavat tegevust (äriruumidega elamud) arvestades peab pinnase seisund vastama elamumaale kehtestatud nõuetele;
- *Maa-aluste mahutite ümbruses tuvastati PAH-ide ja naftasaaduste reostus. Kinnistu keskosas ületas PAH-ide kontsentratsioon tööstusmaa piirarvu. Seal fikseeriti ka elavhõbeda ülennormatiivne sisaldus;
- * Hinnanguliselt levib reostus kokku 500 m² suurusel alal, kus on ligikaudu 1500 m³saastunud pinnast. Selle tegelik maht selgub saneerimistööde käigus;
- * Enne pinnase puhastustöid tuleb mahutid ja kütusepumbad jääkidest tühjendada, puhastada ja välja tõsta;
- * Eksperdi arvates on siin ainuke tulemuslik reostuse likvideerimismeetod saastunud kihtide väljakaevamine ja puhta pinnasega asendamine. Kuna uuringuala asub põhjaveehaarde toitealal, peaks saneerimistööd läbi viima vastavat kogemust ja jäätmeluba omav ettevõtte;
- * Juhul kui võimalike ehitustööde käigus tuvastatakse visuaalset (nt vedela õli tilke) või olfaktoorse (tugevasti haisvat) pinnasereostust ka mujal, tuleb kaevetööd peatada ja konsulteerida keskkonnaspetsialistiga sellise pinnase edasise käitlemise osas;
- * Kinnistul on põhjavee tase ehitustegevuse sügavusest madalamal. Praegu tegutsevad siin tootmisettevõtted (metallide töötlemine). Tulevase elamuehituse käigus ja hilisemas eksploatatsioonis ei ole ette näha reostuskoormuse suurenemist. Seega ei avalda kavandatav tegevus Meltsiveski põhjaveehaardele negatiivset mõju. Krundi puhastamine jääkreostusest vähendab veehaarde saastumise riski.

Sademevett ei juhita naaberkinnistutele. Parklatest kokku kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüdurites. Tekkiv reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanalisatsiooni.

Hoonetes ei ole lubatud tegevus, mis põhjustaks ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muid aistinguid (lõhn).

Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- tagada maa-ala korrashoid, mis näitab, et alal on järelevalve, mis vähendab kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

2.12. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus

Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 kruntidel on käesoleval ajal seatud servituudid juurdepääsude tagamiseks üle Peetri tn 26 krundi. Detailplaneering näeb ette servituudialade muutmise parema juurdepääsu ja parkimiskohtade paigutamiseks.

Servituudiala ulatus ja tingimused lepatakse kokku kinnistute vahel ja kantakse kinnistusraamatusse siis, kui selleks tekib vajadus. Planeeritud servituudialad on kajastatud joonisel 2.

Tehnovõrkude rajamiseks seatakse koostatavate ehitusprojektide alusel isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks. Tulenevalt asjaolust, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimise faasis, ei ole planeeringu loetavuse huvides planeeringualale kavandatud tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse või servituudialasid planeeringu joonistele kantud. Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse alaks on vähemalt vastavava tehnovõrgu kaitsevöönd.

2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

Eriti tuleb tähelepanu pöörata projekteerimisel ja ehitamisel Peetri ja Liiva tänava ääres külgekülje kõrval asuvate otsaseinte lahendustele ning tagada igakülgne ohutus lammutustöödel ja hoonete ümber ehitamisel.

2.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu realiseerimise eelduseks on planeeringuala sidumine avalikult kasutatava tänavamaaga ning detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamise ja Pos 4 tasuta Tartu linnale üleandmine.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Liiva tn 41 krundist Pos 4 moodustamiseks vajaliku maa omandamise lepidavad kokku Tartu linn ja kinnistu omanik.

Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste tehnorajatiste, sealhulgas Pos 4 ühendustänaava väljaehitamist ja vastavate kulude kandmist. Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks ja linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab vastava krundi ulatuses vastava krundi igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeringuala kruntide igakordsete hoonestajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus.

Planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada ja tegutseda vastavalt OÜ Maves poolt koostatud Peetri tn 26 ja 26a kruntide „Reostusuuringu ja hüdroteoloogilise ekspertarvamusele“ (Töö nr 22090, sept 2022). Ohtlike ainete sisaldus peab vastama õigusaktide nõuetele.

Ehituslubade väljastamise eelduseks on maa-aluste kütusemahutite likvideerimine ning kogu pinnasereostuse likvideerimine. Enne pinnase saneerimistöödega alustamist täpsustada reostuse leviku ulatust ja jäätmete käitlemise võimalused ja käitluskohad. Reostuse saneerimistööde alustamisest teavitada linnamajanduse osakonna keskkonnateenistust.

Planeeringu realiseerimine on võimalik, kui planeeringuala ohtlike ainete sisaldus pinnases vastab elamumaa jaoks kehtestatud nõuetele.

Enne ehitustöödega alustamist tuleb Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusele esitada tööde tegemise luba.

Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega (arheoloogiliste) leidude ilmnemisel tuleb tööd peatada ning informeerida sellest Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistust.

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	08.02.2024
AS Gren Tartu	16.01.2024
OÜ Elektrilevi	19.09.2023
AS Telia	18.09.2023
Päästeamet	
Liiva tn 41	
Peetri tn 28	