



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	4
1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	4
1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
1.2. Vastavus üldplaneeringule	6
1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed	6
1.4. Erinevate liikumisviiside analüüs	8
2. Planeeringulahendus	9
2.1. Planeerimislahenduse põhjendus	9
2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
2.3. Krundi ehitusõigus	10
2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	13
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
2.7. Kujad	16
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	16
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	16
2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas	17
2.8.3. Veevarustus	17
2.8.4. Reoveekanaliseerimine	18
2.8.5. Sademeveekanaliseerimine	18
2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	19
2.8.7. Soojavarustus	19
2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus	19
2.8.9. Gaasivarustus	20
2.8.10. Taastuvenergia tootmine ja kasutamine	20
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	20
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	21
2.11. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus	22
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	22
2.13. Planeeringu rakendamise võimalused	22
Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	24

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

Joonis nr 4: Maa-alune parkimine

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Tartu Metallivabrik.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Peetri tn 26, Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 kruntidele ehitusõiguse määramiseks äri- ja eluhoonetele.

Planeeringuala suurus on ca 19480m².

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.

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“, Tartu linna üldplaneering ja „Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Peetri 26 ja Peetri 26a krundile detailplaneeringu koostamiseks“.

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.

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 ID20597), 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 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.

1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Arvestades olemasolevat tänavavõrku ning kavandatud Surnuaia ja Kalmistu tänavate ühendustänavat on planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused planeeringu realiseerumisel erinevate liikumisviiside harrastajatele head.

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.

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	29,6
Pos 2	78
Pos 3	82,8

2022.a mais on OÜ DIVI Projekt koostanud „Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Peetri 26 ja Peetri 26a krundile detailplaneeringu koostamiseks“ (vt detailplaneeringu lisade kausta).

1.4. Erinevate liikumisviiside analüüs

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 liikluskooormust paremini hajutada ja muuta seda kasutajasõbralikumaks.

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

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 liikluskooormus ning jõutud liiklusprognosisega 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.

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 liikluskooormust Narva mnt ja Puiestee tänava vahel. Oluline on Peetri tänaval jalgrattaraja rajamine – see eraldab jalgsi liikluse jalgratastest ning loob eelduse ohutumaks keskkonnaks Peetri tn poolsete hoonete sissekäikude juures.

Täismahus uuring asub planeeringu lisadokumentide hulgas.

Arvestades Tartu linnaenergia- ja kliimakavas *Tartu energia 2030* toodud modaalkaotuse 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 rattalaenu punkte, on selge, et planeeringuala tulevastele

elanikele ja teenuste tarbijatele on tagatud erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõimalused.

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. Korterite ja äriefunktsioonide kõrvuti eksisteerimine loob piirkonna elanikele mugavad võimalused kodulähedaseks äriteenuste kätte saamiseks.

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

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 ühendustänavaga rajamisega väheneb Peetri tn 26 krundi pindala ja tekib Pos 4.

Planeeritud lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja vastab muinsuskaitse eritingimustele.

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 109m². Kõikide kruntide piire ja pindalaid on lubatud mõõdistamise käigus täpsemate mõõdistusandmete alusel täpsustada.

Pos 1 krunt on lubatud kavandatavate hoonete vahel jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata tingimusel, kui on tagatud nõuetekohane haljastus, juurdepääsud, parkimine jm vajalik. Selle tagamiseks tuleb vajadusel määrata servituudi vajadus (juurdepääs, parkimine jms).

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. Hoonete alla on kavandatud maa-alune parkimiskorrus (vt joonist nr 4-maa-alune parkimine). Pos 1 krundile määratakse detailplaneeringuga üks suur hoonestusala. Väljaspoole hoonestusala hooneid rajada ei ole lubatud. Ehitusõigust on võimalik realiseerida mahus, mille juures on tagatud nõuetekohane haljastus- ja parkimislahendus.

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

Detailplaneeringu põhijoonisel on määratud krundi kasutamise otstarbed. Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 krundil on kohalikul omavalitsusel õigus lubada hoonetesse kõiki üldplaneeringus ärihoonete maa-alal antud asukohas lubatud ehitiste kasutamise otstarbeid. Keelatud on vaid H1 ja H2 hoonetes majutuse rajamine.

Jalgrattavarjualuste või jäätmemajade (rajatiste) 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. Hoonete maapealseid ja maa-aluseid osi võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse.

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

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

Ajaloomälestiste 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.

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 Kohustuslikule ehitusjoonele tuleb kavandada hoone põhimaht.	Liiva ja Peetri tänava poolisel 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.	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 KEELATUD: Kangialused 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 ja ohutuspiirded maa-alustesse parklatesse sissepääsudele	ei ole lubatud	ei ole lubatud	Kalmistut eraldav vanem piirdemüür tuleb restaureerida, silikaattellistest ehitatud hilisem müüriosa krohvida üle sarnaselt vanema piirdemüüriga ning katta pealt analoogsete katusekividega

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

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

Äripindade jalgratta varjualused võivad olla lahendatud ilmastikukindlalt.

2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

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.

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

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

Narva mnt 112 krundi ja Peetri tn vahel on planeeringuga kavandatud otsetee kergliiklejatele.

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

Sõidukite ja jalgratta parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel, lähtudes standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud parkimisnormatiividest. Parkimisvajaduse analüüsil on kasutatud parkimiskohtade arvu täpsustamiseks kruntide teenuste 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 joonist 3 ja 4). Seejuures tuleb silmas pidada, et peab jääma piisavalt ruumi maa peal madal -ja kõrghaljastuse rajamiseks. Täpne maa-aluse parkimiskorruse parkimislahendus antakse arhitektuurivõistluse võidutöö alusel. Parkimine soklikorruusel ei ole lubatud.

Nõuded mootorsõidukite parklate projekteerimiseks:

* tähelepanu tuleb pöörata liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade mugavale asetusele hoonete sissepääsude suhtes;

*krundil peab olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid ja selleks vajalikke hoiukohti, katusealuseid;

*parklates liiklemine peab olema ohutu ja arusaadav;

*projekteerimisel tuleb rajada elektriautode laadimiskohad vastavalt projekteerimise hetkel kehtivatele seadustele;

*parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja masinhooldatavad;

*parkla ja lume ladustamisala sulavee kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatud muda-õlipüüduris.

*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:

* jalgratta hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgratast raamist;

* ligipääs ratta parkimiskohtadele peab olema hea, st teekonnale tänavalt parkimiskohani ei tohi jääda treppe, kitsaid koridore vm ligipääsetavust raskendavaid elemente;

* hoonevälised jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt.

Planeeringualale planeeritud lahenduse parkimiskohtade arvutus

Tabel 3.

	Ehitise liik	Suletud brutopind	Sõiduautode parkimismnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)	Jalgrataste parkimismnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)
Pos 1	Asutused	4221m ²	1/60- 70 kohta	1/100- 42 kohta
	Korruselamu	12250 m ²	1/50- 245 kohta	1/40- 306 kohta

	Kokku:	16471m ²	Normatiivne- 315 planeeritud- 315 (sh maa-alused ja maa-pealsed)	Normatiivne-348 planeeritud- 348 (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 (hoone mahus)
Pos 3	Asutused	1816m ²	1/60- 30 kohta	1/100- 18 kohta
			Normatiivne-30 planeeritud-18 *	Normatiivne-18 planeeritud- 18 (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 rendipindadega ärihoonetega, mille täpne kasutusotstarve selgub igakordsete projektide koostamisel, siis on lubatud parkimiskohtade arvu vähendada nt vahetustega töö vms korraldamisel täpse ruumide kasutusotstarbe korral. 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.

2.6. 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). Krundi sisehoovi tuleb kavandada kõrghaljastust. Maa-aluse parkla peale haljastuse rajamisel on lubatud ka näiteks konteinerhaljastus, madalhaljastus, tõstetud peenrad jms lahendused.

Haljastuslahendus peab arvestama EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“ nõudeid kasvutingimuste tagamiseks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb kruntidel Pos 2 ja Pos 3 tagada minimaalselt 10% ulatuses krundi pinnast kõrghaljastust. Arvestades, et kruntide täisehitusprotsent on 78% ja 83%, siis ei ole antud kruntidel kõrghaljastuse nõude täitmine võimalik.

Planeeringuga on näidatud tinglikud kõrghaljastuse asukohad Pos 1 krundil.

Hoone projektiga koos tuleb esitada haljastusprojekt, mis tuleb realiseerida hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Nõuded haljastusprojektile:

*välialad krundil peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalusi). Nii küllastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb 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;

*kruntide õuealadel on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab 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. Jäätmekonteinerid peavad olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt ning võimaldama jäätmete liigiti kogumist.

2.7. 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.

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

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

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“. Planeeringualal kasutusest välja langevad tehnovõrgud likvideeritakse. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega.

2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas

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

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, reoveekanaliseerimis-, sademeveekanaliseerimis-, soojatransside ning side- ja elektriühenduse lahendus.

2.8.3. 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 lõigub 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 tuletõrjerveevarustus on planeeritud otse planeeringualal asuvast (Peetri ja Liiva tänava nurgal) olemasolevast hüdrantist nr 1065 (10 l/sek) ning lisaks on kavandatud üks uus hüdrant Pos 4 tänavale. Samuti asuvad planeeringuala lähikümbruses ca 130m raadiuses mitmed lisahüdrandid Puiestee tänaval (nr 123,122,125) ja Risti tänaval (nr 191).

2.8.4. Reoveekanalisisatsioon

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

2.8.5. Sademeveekanalisisatsioon

Sademevee lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 05.12.2022. a väljastatud tehniliste 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 sademeveekanalisisatsiooni 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 maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Projekteerimisel on soovitatav leida võimalused sademevee taaskasutuseks (nt kastmiseks vms).

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu

ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele projekteerida I-klassi muda-õlipüüdurid.

2.8.6. 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. Pos 4 planeeritud tänavale on kavandatud tänavavalgustus.

2.8.7. 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 tehnoorkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

2.8.8. 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 sidekanaliseerimistorustik 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 hoonetele luua eraldi sisend sisevõrgu lahenduse jaoks.

Sidekanaliseerimise torustikesse paigaldatakse sidekaabel.

Sobivate sidekaevude ja sidekanalisatsioonitorustiku täpne asukoht valitakse projekteerimisel.

2.8.9. Gaasivarustus

Gaasivarustus on kavandatud vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele nr 3-6/103-24, 16.04.2024. a.

Peetri tn 26 kinnistul on olemasolev liitumispunkt PE80 63x5,8 Kalmistu ja Liiva tn ristmikul. Ehitusprojekti koostamisel tuleb näidata kinnistu piirist torustiku läbilõikamine ja pimekorgi paigaldus. Kalmistu ja Liiva tn jääb torustik alles. POS 4 paiknev torustik kuulub likvideerimisele.

Planeeringuala Pos 1 kinnistu gaasiga varustamiseks on planeeritud „B“-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustiku Peetri tn T21 (79512:032:0026).

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemisel:

a) olemasolev gaasitorustik on täpsusklassiga kuni 10m. Ehitusprojekti koostamisel on vajalik gaasitorustiku asukoha täpsustamine. Ehitusprojekti koostamisel vajalik tagada nõutud vahekaugused vastavalt EVS 843 nõuetele.

b) gaasipaigaldise kaitsevööndis teostatavate kaevetööde puhul kuulub terasest gaasitorustiku osas isolatsioon täies ulatuses vahetamisele töövõtja poolt ehitustööde tellija kulul. Gaasitoru isolatsioon katta 2-kihilise bituumen (Kebu-Bitumen GW) isolatsiooniga. Olemasoleva gaasitorustiku ümberisoleerimise maht tuleb selgitatakse ehitusprojekti koostamisel. Ümberisoleerimist võib teostada AS Gaasivõrk raamlepingu partner.

Gaasitorustike täpne asukoht valitakse projekteerimisel.

2.8.10. Taastuenergia tootmine ja kasutamine

Lubatud on taastuenergia tootmine, edastamine ja kasutamine (päikesepaneelid jms).

2.9. 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 kruntidel „Reostusuuringu ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse“ (Töö nr 22090, sept 2022).

Reostusuuringu ja hüdrogeoloogilise ekspertarvamuse lühike kokkuvõte on järgmine:

*kavandatavat tegevust (äiriumidega elamud) arvestades peab pinnase seisund vastama elamumaale kehtestatud nõuetele;

* 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;

Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele. Parklatest kokku kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist muda-õlipüüdurites.

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.

2.10. 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.

2.11. Servituudid ja naabrusõiguste 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. 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.

2.12. 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 külgkülje kõrval asuvate otsaseinte lahendustele ning tagada igakülgne ohutus lammutustöödel ja hoonete ümber ehitamisel.

2.13. 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 ühendustänava väljaehitamist, Kalmistut eraldava piirdemüüri (planeeringuala poolse sein ja katuse) restaureerimist 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 hüdrogeoloogilise 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.

Enne Pos 1 krundil asuvate hoonete lammutamist ja uute hoonete püstitamist tuleb teostada Peetri 28 kinnistul asuva hoone ekspertiis, mis selgitab välja hoone tänase tehnilise seisukorra ja annab soovitusel ehitusaegseteks meetmeteks ja hoone seisukorra säilimise.

Pos 1 kinnistu igakordse omaniku kohustus on tagada Peetri tn 28 hoone tehnilise seisukorra säilimine ja vajadusel ka olemasoleva olukorra taastamine Pos 1 ehitustööde vältel.

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	19.04.2024
AS Gren Tartu	16.01.2024
OÜ Elektrilevi	19.09.2023
AS Telia	18.09.2023
AS Gaasivõrgud	19.04.2024
Päästeamet	
Muinsuskaitseamet	
Liiva 41 Osühing Tartu Metallivabrik	04.12.2024