

Riia tn 148 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering

ESKIIS



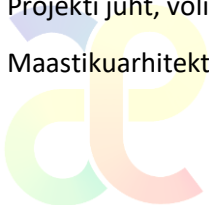
Töö nr: 1874DP3

Tartu 2021

Huvitatud isik: Sanitex OÜ, Tiksoja Puidugrupp AS

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
2. Planeerimise lahendus	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
2.6. Tehnovõrgud	10
2.6.1. Üldosa	10
2.6.2. Veevarustus	10
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	10
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
2.6.5. Soojavarustus	10
2.6.6. Gaasivarustus	10
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus	10
2.7. Kujad	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	10
2.9. Keskkonnatingimused	11
2.10. Servituutide seadmise vajadus	11
2.11. Planeeringu elluviimine	11
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	13

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Riia tn 148, Aardla tänav T125 ja Aardla tänav T127 maaüksusi. Planeeringuala suurus on 46073 m². Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala kruntida ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste kaubandus-, teenindushoonete ning korterelamute rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 05.05.2020 korraldus nr 496 „Riia tn 148 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas AS Connecto Eesti 2018. a novembris, töö nr 7415G. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Ränilinna linnaosas Riia, Ringtee ja Aardla tänavate vahelisel alal. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa, hetkel on see hoonestamata haljasala, mis on valdavalt looduslik rohumaa. Krundi edelaosas asub puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0001267. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 30 meetrit. Ala läbib Aardla tänavast kuni Riia tänaval asuva bussipeatuseni jalakäigurada. Planeeringualal on keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taime *Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip) kasvukohad.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 3 m.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

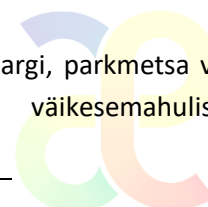
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala eri osade juhtfunktsioonid äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, korterelamu maa-ala, roheala ja tänava maa-ala. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab üldplaneeringule.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa.

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste



puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine. Riia tn 148 krundile üldplaneeringuga määratud roheala juhtfunktsiooni on täpsustatud järgmiselt: haljasala (sh pargid vms) – üldkasutatav, sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga puhkeala, kuhu võib rajada puhkeotstarbelisi rajatisi.

Planeeringualal olev üldplaneeringu kohane äri- ja teenindusettevõtte maa-ala asub üldplaneeringu järgi asumis RL4, kus äri- ja teenindusettevõtete maa-alad on reserveeritud piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkonna atraktiivset asukohta seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamine ja realiseerumine ning esindusliku kõrghaljastuse rajamine.

Korterelamu maa-ala on üldplaneeringu järgselt asumis RL2, kus on seatud eesmärk terviklikult lahendada atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine.

Planeeringualaga piirneb läänest Riia tänavaga (kuulub riigitee nr 3 Jõhvi – Tartu – Valga maantee koosseisu), lõunast ja kagust Aardla tänavaga ning põhjast ja idast ärimaa kruntidega. Aardla tänav ja Riia tänav ääres asuvad planeeringualaga külgnevalt bussipeatused. Bussipeatuste vahel kulgeb läbi Riia tn 148 krundi jalgte. Maanteeameti tellimisel on koostatud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekt (Teedeprojekt OÜ, töö nr T02618), mis hõlmab planeeringualaga piirnevaid Riia ja Aardla tänavaid. Planeeringu lahenduses on arvestatud teeprojektiga juurdepääsude ning jalakäijate liikumisteede kavandamisel.

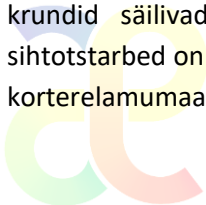
Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega, rohke külastajate arvuga ettevõtted (nt Lõunakeskus). Vahetus naabruses asuvad äri- ja tootmismaa krundid, üle Aardla tänav korterelamud, üle Riia tänav Lõunakeskus ja Teaduspargi hooned. Piirkonna hoonestus on eriilmeline nii kõrguse, ehitisealuse pinna, arhitektuuri kui ka materjalikasutuse poolest. Lähim hoonestus on idapoolsel naaberkrundil asuv viiekorruseline ärihoone (Novapolis) ning põhja pool kahekorruseline kaubandushoone (Stokker keskus). Riia tänav vastaspoolel olev hoonestus on ühe- kuni seitsmekorruseline. Lõuna suunas Aardla tänav vastaspoolel olevad korterelamud on viiekorruselised. Katused on valdavalt lahendatud lamekatustena. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt krohvi, fassaadiplaati ja klaaspindu. Teisel pool Aardla tänavat olevad korterelamud on paneelilamud. Piirkonna kruntide täisehitus ning hoonestuse maht on varieeruv. Aardla tänav on selgeks piiriks erinevatele linnaehituslikele kvartalitele – teisel pool avarat Aardla tänavat on ligikaudu 40+ a vanune vabaplaneeringuga linnaosa. Kuna planeeringuala kvartalis elamud puuduvad ja tegu on uue ehitusliku ajajärguga, siis ei ole kohane elamute planeerimisel aluseks võtta ümbritsevat hoonestust, vaid tuleb lähtuda eeskätt üldplaneeringuga määratud põhimõtetest.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Riia tn 148 krunt on planeeritud jagada viieks krundiks. Aardla tänav T125 ja Aardla tänav T127 krundid säilivad olemasolevana. Planeeritud kruntide piirid, suurused ja krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4. Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud äriotstarbelised krundid ning Pos 3 korterelamumaa krunt. Pos 3 krundi on lubatud arhitektuurivõistluse järgselt ilma uut



detailplaneeringut koostamata jagada kuni viieks krundiks tagades servituutidega nii liikumise, parkimise kui ka mänguväljaku kasutamise. Detailplaneeringuga krundipiire määrates kaob arhitektuurivõistlusel võimalus ala loominguks lahendada, seetõttu on võimaldatud piire täpsustada peale võistluse tulemuste selgumist. Planeeringuga on tagatud üldplaneeringu kohane planeeringualal olev haljasala maa pindala, millest on lahutatud avalikes huvides liiklusmaa alla arvatud maa pindala Aardla tänav T125 ja Aardla tänav T127 kruntidel. Pos 4 krundile on planeeritud avalikult kasutatava haljasala maa. Pos 5 on planeeritud avalikult kasutatava tänava maaks.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt autode elektrilaadimine parklas, varjualused, mängu- ja spordirajatised jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet. Pos 4 haljasala maa krundil on kogu krundi piires lubatud ehitada kõikvõimalikke virgestus-, spordi- ja mängurajatisi ja tänavainventari. Pos 2 on lisaks ärihoonestusele planeeritud elektrialajaama ehitamine.

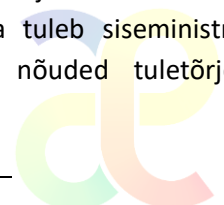
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Peamised arhitektuurilised tingimused on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslike tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Tänaväärne hoonestus tuleb liigendada.

Krundile Pos 3 kavandatavad hooned võivad olla 50% ulatuses hoonest 5-korruselised ja 50% ulatuses hoonest 4-korruselised. Pos 3 korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, kus korteri kohta peab olema vähemalt 100 m² krundi pinda maapealse parkimise korral ja vähemalt 70 m² pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Joonisel 4 on Pos 3 esitatud näitlik hoonestuse lahendus, kus ligikaudu pooled parkimiskohad on lahendatud soklikorrusel hoone mahus. Täpne lahendus tuleb esitada projekteerimisel ja lähtuvalt kasutatud parkimisviisist tõendada asjakohane korterite arv. Kortereelamukrundil on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks, joonisel 4 on esitatud näitlik hoonestuse lahendus, kus abiruumid on lahendatud iga kortereelamu juures eraldi olevas abihoones.

Maa-ala asub riigimaanteed ja magistraaltänavate ristumiskohas, lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega, rohke külastajate arvuga ettevõtted. Riia tn 148 krundile planeeritakse enama kui kolme hoone kogumit, ala asub linnaruumiliselt olulises kohas – Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt Tartu linna sissesõidul Riia tänava ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses. Lähtudes eelnevast tuleb parima arhitektuurilise lahenduse leidmiseks kruntidel enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus, kortereelamu maa-alal tuleb võistlus läbi viia kogu alal eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamiseks.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhendada tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.



2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud kruntide juurdepääsude planeerimisel on arvestatud Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala ehituse põhiprojekti lahendusega, mille koostamisel on arvestatud projekteeritud teele lisanduva liikluskorraldusega tulenevalt üldplaneeringuga ette nähtud maakasutusest ja ehitustingimustest. Käesoleva detailplaneeringu realiseerumisel ei ole vajalik täiendav liikluse kanaliseerimine Aardla ja Riia tänaval. Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala välja ehitamise järgselt on planeeringualale väga head juurdepääsud projekteeritud jalgratta- ja jalgteedelt Aardla ja Riia tänavatelt. Samuti rajatakse ristmikud mootorsõidukite juurdepääsuks planeeringualale. Detailplaneeringuga ei muudeta ümbritsevate teede liikluslahendust, st liikluslahendus on kooskõlas varasemate analüüside ja prognoosidega.

Juurdepääsud planeeringualale on võimalikud Aardla tänavalt planeeringuala kaguosas ning Riia tänavalt planeeringuala põhjaosas. Juurdepääsuks Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 kruntidele Riia tänavalt on kokkuleppe naaberkinnistu Riia tn 142 krundi omanikuga krundi läbivale juurdepääsuteele servituudi seadmiseks. Planeeringualast välja jääv jalgratta- ja jalgtee Riia tn 142 krundil on planeeritud koostöös Riia tn 142 krundi omanikuga. Alates Aardla tänavast kuni Pos 1 krundini on planeeritud avalikult kasutatav tänav (Pos 5). Tänavale on planeeritud kahepoolne jalgtee, tänavala lõunaküljele jääv jalgtee on planeeritud sõiduteest haljasribaga eraldatuna.

Jalakäijatele on tagatud liikumistee Aardla ja Riia tänav vahel läbi Pos 4 planeeritud haljasala ning läbi Pos 1 ja Pos 2 krundi, kus jalgteele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus tee avalikuks kasutamiseks. Pos 2 krundi juurdepääs on planeeritud läbi Pos 1 krundi vastava servituudi seadmise vajadusega. Joonisel 4 on Pos 1...Pos 4 kruntidel näidatud ligikaudsed jalgteede kulgemise suunad, mida tuleb täpsustada projektiga.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattate tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külghutusala. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoone(te) projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Parklasiseselt tuleb kas markeerida või teha sõiduteest eristuvast materjalist vähemalt 1,5 m (+ külghutusala) laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni. Jalakäijate juurdepääsud on joonisel 4 tinglikud, asukohad täpsustada projekteerimise käigus.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Pos 1 krundile kavandatakse ehitada kaubandushoone (hulgikaubandus), mille klientuur ei ole jalgrattaga liiklejad, seetõttu võib krundile rajada lähtuvalt reaalsest jalgrataste parkimiskohtade vajadusest normatiivsest vähem jalgrataste parkimiskohti (põhijoonisel on esitatud 40 kohta). Kui rajatakse muu otstarbega hoone, tuleb parkimiskohad ette näha lähtuvalt standardist, vajadusel vähendades sõidukite parkimise ala. Joonisel 4 on Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 kruntidel näidatud näitlikud jalgrataste parkimiskohad välialadel, vajadusel lahendada normatiivi tagamiseks osa jalgrataste parkimiskohtadest hoone siseselt (panipaikades). Pos 3 korterelamukrundil on soovitatav jalgrataste parkimine lahendada osaliselt hoone siseselt panipaikades.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada igal äri- ja korterelamukrundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine. Pos 3 näitlikud parkimiskohad on joonisel 4 näidatud osaliselt hoone mahus (soklikorruusel) olevas parklas. Iga 50 parkimiskoha kohta peab olema 1 koht liikumispuudega inimese sõidukile. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Parklasse võimalike ostukärude katusealuste tegemisel tuleb tagada katusealuse naaberkohtade vajalik külghutusruum.

Järgnevas tabelis on esitatud näitlik parkimiskohtades arvutus lähtuvalt joonisel esitatud näitlikust parkimislahendusest. Pos 1 parkimishormatiiviks on võetud üks parkimiskoht 150 m² suletud brutopinna kohta (tööstusettevõtte ja ladu) ning Pos 2 üks parkimiskoht 50 m² suletud brutopinna kohta (supermarket, kauplused). Pos 1 ja Pos 2 suurema brutopinna rajamise korral tuleb tagada standardi kohane parkimiskohtade arv arvestades nõutud haljastuse osakaaluga krundil. Pos 3 on parkimisarvutuses arvestatud, et 54% parkimiskohtadest asuvad hoone mahus, millest tulenevalt on korteri kohta vajalik 84 m² krundi pinda. Kui hoone mahus lahendatakse rohkem parkimiskohti ning tagatakse nõutud haljasala osakaal krundil võib korterite arvu suurendada.

Tabel 1. Näitlik parkimiskohtade arvutus

Planeeritud krunt	Näitlik parkimiskohtade arv joonisel 4	Võimalik suletud brutopind (m ²) tulenevalt parkimiskohtade arvust	Võimalik korterite arv tulenevalt koormusindeksist	Normatiivne parkimiskohtade arv tulenevalt korterite arvust (1,4 kohta/korter)
Pos 1	132	19800	-	-
Pos 2	55	2750	-	-
Pos 3	222	-	144	202

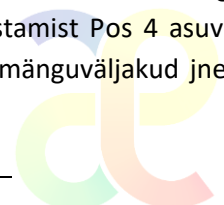
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal asub haljasala, mis on heakorrastamata. Olemasolevaid puid ja põõsaid, millel on võimalik tagada vajalik kasvuruum ning mis on heas seisukorras, on soovitatav säilitada võimalikult suures osas. Pos 1 ja Pos 2 kruntidel tuleb säilitada vähemalt üks Riia tänava äärne pärnade rida.

Pos 1 ja Pos 2 peab minimaalselt 10% planeeritud krundist olema kõrghaljastatud. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu krundi piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukite nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13). Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Pos 3 krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala, ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Täpne haljastuse lahendus ja liigilisus tuleb anda ehitusprojektiga. Kortereelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak, joonisel 4 on esitatud näitlik mänguväljaku paiknemine.. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Pos 4 planeeritud haljasala kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne tervikprojekt, mille alusel kujundatakse alale sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga puhkeala, kuhu võib mh rajada puhkeotstarbelisi rajatisi. Haljasala liikumisteede katendi määramisel arvestada kõigi liiklejagruppidega. Huvitatud isik kohustub kohe peale detailplaneeringu kehtestamist Pos 4 asuva haljasala tasuta linnale üle andma. Haljasala väljaehitamise (teed, valgustus, mänguväljakud jne) kohustus on maaomanikul.



Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 olmejäätmed on planeeritud kokku koguda igale krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht täpsustatakse projekteerimisel, konteinerid kavandada maa-alustena või hoonesisestena. Juhul kui Pos-le 1 ja/või Pos-le 2 rajatakse kaubanduskeskus, tuleb parklasse rajada avalik pakendite kogumispunkt.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena.

2.6.2. Veevarustus

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.5. Soojavarustus

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.6. Gaasivarustus

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- liikumisalade ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- jälgitavus (videovalve);

- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimused

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Riia ja Aardla tänava autoliiklusest. Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel jääb planeeringualal öine müra vahemikku 50-60 dB ning päevane müra vahemikku 55-70 dB. Tartu läänepoolse ümbersõidu mürauuringu kohaselt (Elle, 2019) võib liiklustiheduse kasvades planeeringualal tekkida oht ülennormatiivsete müratasemete tekkeks. Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoone(te)s.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada liivapüüduuri ja I-klassi õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Kraavi juhitud vesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

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

Planeeringualal on keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taime *Epipactis helleborine* (laialehine neiuvaip) kasvukohad. Kasvukohad tuleb võimalusel säilitada või koostöös Keskkonnaametiga läbi viia kaitsealuste taimede ümberasustamine sobivasse asukohta.

Planeeringualal asuv puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0001267 kuulub AS-le Tartu Veevärk ning see on kavandatud nõuetekohaselt likvideerida Tartu läänepoolse ümbersõidu II etapi rajamise käigus.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

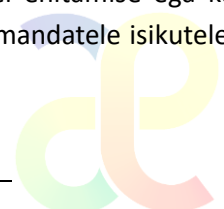
Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus planeeritud jalgteete avalikuks kasutuseks Tartu linnavalitsuse kasuks. Pos 1 on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus Pos 2 krundile juurdepääsuks Pos 2 krundi igakordse omaniku kasuks. Riia tn 142 on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 kruntidele juurdepääsuks. Planeeringualast välja jääv servituudi seadmise vajadus Riia tn 142 krundile planeeritud jalgratta- ja jalgteel on planeeritud koostöös Riia tn 142 krundi omanikuga.

Täiendatakse edasisel planeerimisel.

2.11. Planeeringu elluviimine

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele ja maakorralduslike toimingute teostamisele. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.



Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab vastava krundi igakordne omanik. Huvitatud isik kohustub kohe peale detailplaneeringu kehtestamist Pos 4 asuva haljasala tasuta linnale üle andma. Haljasala väljaehitamise (teed, valgustus, mänguväljakud jne) kohustus on maaomanikul.

Krundi igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja ehitusõiguse realiseerimiseks vajalikud planeeringukohaselt projekteeritud Rajatised. Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

