

Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	2
1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
2. <i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	3
2.1. Alusplaan	3
2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	4
2.4. Kujad	5
2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	5
2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	8
2.7. Haljastus ja heakord	11
2.8. Tehnovõrgud	12
2.8.1. Üldosa	12
2.8.2. Veevarustus	12
2.8.3. Reoveekanaliseerimine	12
2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine	13
2.8.5. Soojavarustus	13
2.8.6. Elektrivõrk	13
2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk	13
2.8.8. Välisvalgustus	14
2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	14
2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	15
2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus	15
2.12. Planeeringu rakendumine	16
3. <i>Maakasutuse bilanss</i>	17
4. <i>Kooskõlastused</i>	19
5. <i>Koostöö</i>	20
6. <i>Kaardid</i>	21
Situatsiooniskeem	22
Olemasolev olukord	23
Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	24
Planeeringuala põhikaart	25
Parkimiskorraldus	26
Tehnovõrkude ja maakasutuse planeering	27

Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Omandi OÜ. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Filosoofi asumis Riia ja Filosoofi tänavate ristmikupiirkonnas ca 1,7 ha suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntide piiride muutmise, maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ja ehitusõiguste määramine äri ja korruselamu funktsiooniga hoonete püstitamiseks. Krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed on järgmised:

Era 3 väikeelamumaa 30%, ärimaa 70%; Riia 20 ärimaa 100%; Riia 22 ärimaa 100% ja Filosoofi 2a transpordimaa 100%.

1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 07. märtsi 2006. a korraldus nr 348 ja selle lisana olev Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr LÜ-115-2005).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 31. juuli 1997. a korraldus nr 1716 „Riia, Väike Tähe ja Era tänavatega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavalitsuse 27. augusti 1998. a korraldus nr 2463 „Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavalitsuse 24. juuli 1997. a korraldus nr 1668 „Era 2 krundi põhjakülje, Väike Tähe, Võru ja Era tänavatega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine“;
- Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 „Elamu Tartus Era tn 1 kultuurimälestiseks tunnistamine“.

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Omandi OÜ poolt 2006. a. koostatud aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Filosoofi asumis, paiknedes Riia tänava ja Filosoofi tänava nurgal ning ühe osana ka Era tänava ääres. Juurdepääs planeeringualale toimub Filosoofi ja Era tänavatelt.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringus kavandatavatele maakasutuse sihtotsarvetele paiknevad planeeringuala kontaktvööndis väga erinevate kasutusotstarvetega maa-alad. Siia jäävad ettevõtete ning teenindusettevõtete maad, väikeelamute ja korruselamute maad, segahoonestusalad, haridus- ja teadushoonete ning muude ühiskondlike hoonete maad. Planeeringualast mitte kaugelt jääb ka riigikaitsemaa. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on käesoleva planeeringuala maakasutuse sihtotstarveteks segahoonestusala (kolm ja enam korrust) ja väikeelamumaa.

Olemasolevate hoonete kõrgused ja korruselisused on planeeringuala kontaktvööndis äärmiselt varieeruvad. Hoonete korruselisus on vahemikus kaks kuni viis korrust.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad kolm muinsuskaitsealust objekti, millede kaitsevööndid on ära näidatud detailplaneeringu olemasoleva olukorra kaardil. Käesoleva planeeringuga seotud muinsuskaitsealused objektid on järgmised:

- Era tn 1 hoone – arhitektuurimälestis nr 7035;
- Era tn 2 hoone – arhitektuurimälestis nr 7036;
- Riia tn 23 hoone – ajaloomälestis nr 4325 (Tartu linnakooli hoone).

Muinsuskaitseameti poolt väljastatud kooskõlastamise komisjoni 12.02.08 koosoleku protokoll nr 123 on lisatud detailplaneeringu lisadesse.

Detailplaneeringu koostamise hetkel paiknevad planeeritaval maa-alal kokku kuus hoonet. Antud hoonekompleksi puhul on tegemist endiste Tartu linna taksopargi säilinud hoonetega, kus tegeleb tänasel päeval rida väikeettevõtteid. Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda ning lähinaabruses olevat situatsiooni on jõutud tulemuseni, et planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- olemasolev hoonestus tuleb lammutada;
- planeeritav uushoonestus peab sobima nii paigutuselt kui ka arhitektuurselt antud keskkonda;
- planeeringuala liikluskorralduse tuleb lahendada nii, et see mõjutaks Riia ja Võru tänavate liiklust minimaalselt;
- säilitada olemasolevat kõrghaljastust niipalju kui võimalik;
- luua roheala ja lastele mängimisvõimalus.

Krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed on väikeelamumaa, ärimaa ja transpordimaa. Planeeringu algatamise hetkel oli tegemist vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule antud alal kavandatud segahoonestusalaga ja väikeelamumaaga.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Era 3	1790 m ²	väikeelamumaa	puudub
Riia 20	7785 m ²	väikeelamumaa 30%; ärimaa 70%	1
Riia 22	4232 m ²	ärimaa 100%	5
Filosoofi 2a	1609 m ²	transpordimaa 100%	puudub

2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud neli krunti, millede pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 2. Planeeritava krundi piirid on toodud kaardil 4.

Krundi ehitusõigustega (tabel 2) on määratud: 1) krundi pindala 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus. Esitatud on ka hoonete ± 0.00 ja hoonete lubatud katusekalle.

Planeeritavate kruntide pindala, kruntide ehitusõigus, lubatud katusekalle

Tabel 2

Krundi aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus / abs. kõrgus)	Hoone ± 0.00 (absoluutkõrgus)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 1	257	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub
Pos 2	13520	20% Ä; 80% EK	6	4100	27.5*m/ 86.00**	56.50 kuni 58.50***	0-15
Posa 3	30	100% Th	1	15	3/ ei määrata	ei määrata	0-15
Filosoofi 2a	1609	100% L	puudub	puudub	puudub	puudub	puudub

* planeeritud hoonete suhteline kõrgus on antud hoone ± 0.00 st

** planeeritud hoonete absoluutkõrgus Riia tänava ääres on kuni 75.60 ja planeeringuala sees kuni 86.20

*** planeeritud hoonete ± 0.00 on hoonete lõikes erinev, mistõttu tuleb seda vaadada planeeringu põhikaardilt.

EK – korruselamumaa; Ä – teenindusettevõtete maa; Th – tootmishoonete maa; L – transpordimaa.

2.4. Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Olemasoleva ja planeeritud korterelamu hoonete omavaheline kaugus on lubatud minimaalselt 8 meetrit. Planeeritud hoonestus on ette nähtud kuni kaheksa korruselisena, lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP 1.

Planeeritud maa-aluse parkimishoone katusekonstruktsioonid projekteeritakse ja ehitatakse selliselt, et need võimaldavad päästeametil juurdepääsu transpordiga kogu planeeringuala ulatuses. Rajatavate haljasalade alune pind peab olema tugevdatud, tagamaks päästetehnikale juurdepääsu kogu maa-ala ulatuses. Tuletõrje veevarustuse tarvis on planeeritud kaks uut hüdranti – üks planeeringuala Filosoofi tänava poolsele küljele ja teine Era tänava poolsele küljele. Maa-aluse parkimismaja tuletõrje veevarustus lahendatakse sprinklersüsteemi abil. Tagamaks maa-aluse parkimismaja sprinklersüsteemi veevarustus ka võimalike veetrassi rikete korral, on ette nähtud veevarustustoide nii Era-Võru tänava poolsest küljest kui ka Filosoofi-Riia tänava poolset küljest (kaks paralleelselt toimivat veeühendust).

2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 4) on esitatud hoonete võimalikud asukoht krundil planeeritud hoonestusala, st et planeeritud hoonet võib

ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 2). Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Käesoleva planeeringuga on kavandatud üks elamu-/ ärimaakrunt, kus maksimaalne ehitusalune pindala on kuni 4100 m² (planeeritud kuue hoone suurim lubatud ehitusalune pindala kokku), maksimaalne korruselisus on kuni kaheksa korrust ning planeeritud maksimaalne korterite arv kuue hoone peale kokku on kuni 211 korterit. Planeeritud hoonete suurimad lubatud ehitusalused pindalad on näidatud planeeringu põhikaardil iga kavandatud hoone osas eraldi.

Planeeritud hoonete alumisel(tel) korrus(t)el paiknevad äri- ja büroopinnad ning ülemistel korrustel korterelamud. Osade planeeritud hoonete puhul võivad korterid paikneda ka hoonete esimestel korrustel. Tekkiva kvartali puhul on tegu Tartu kontekstis uuelaadse sümbioosiga perimetraalsest hoonestusest, individuaaladeade rajoonist ning ka veidi kuurordilaadsest keskkonnast. Perimeetris olevatest tühimikest avanevad kaadrid kvartali sisse, luues tänaval liikujale ootamatuid ning esteetiliselt erinevaid vaateid.

Planeeritud hooned on ette nähtud rajada astmelistena, hoonete kõrgus kasvab krundi keskosa suunas. Hoonete astmelisus loob võimaluse katusepinna ratsionaalseks ja otstarbekaks kasutamiseks, näiteks rajades katuseterrasse. Käesoleva detailplaneeringuga on lubatud arhitektuuse liigendamise eesmärgil ka rõdude rajamine hoone kõikidele külgedele. Rõdusid tohib ehitada vajadusel ka väljapoole ehitusalust pinda. Rõdude rajamisel väljapoole ehitusalust pinda peab arvestama sellega, et need ei tohi takistada planeeritud kergliiklusteedel jalakäijate liikumist.

Asukoht muudab kavandatava kvartali üheks parimate vaadetega elamiskvartaliks Tartus. Arvestades ümberkaudset hoonestust ja krundi absoluutset kõrgusmärki võimaldab asukoht vaateid kõikides suundades hiljemalt viiendalt korruselt. Lisaks on hoonestuse asetusel arvestatud et terrassid oleks suunatud idasse, läände, loodesse, edelasse ja lõunasse.

Majadest moodustub kvartali keskosas kõrgenev künkas. Perimetraalselt asetsevatest hoonetest moodustub krundi sisemusse voolav majadevaheline jõedeltat meenutav hoov, mis võimaldab jalakäijatele Riia tänavalt läbi elamukvartali liikudes jõuda välja Võru tänavale. Enamik parkimist on paigutatud maa-alustesse parklatesse ning hoov on kavandatud kvaliteetse jalakäijate tänava ja pargi kombinatsioonina, mis on samas vajadusel autoga läbitav. Parkimine on lahendatud nii, et parkla on ligipääsetav kõikidest trepikodadest.

Planeeritud hoone põhikonstruktsioonid on lubatud ehitada kas kivist, betoonist või metallist. Hoone välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ehitus- ja viimistlusmaterjale, samuti erinevate viimistlusmaterjalidega omavahel kombineeritud lahendusi. Ehitus- ja viimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema atraktiivne ja kaasaegne ning arhitektuurselt liigendatud. Planeeritud elamute ± 0.00 (vt tabel 2), arvestatuna planeeritud maapinnast, on antud käesolevas planeeringus absoluutkõrgustena (Balti 1977 aasta kõrguste süsteemis). Elamute suurim lubatud kõrgus (vt tabel 2) on määratud nii suhtelise kõrgusena kui ka absoluutkõrgusena. Hoonete suhteline kõrgus on arvestatud hoone ± 0.00 -st.

Kuna planeeritud hooned on ette nähtud rajada astmelistena, kus hoonete kõrgus kasvab krundi keskosas suunas. Hoonestusalade kaupa on määratud korruste täisehituse protsendid arvestades esimese korruse pinala (tabel 3).

Korruste täisehituse protsendid vastava hoone esimese korruse pinnast

Tabel 3

Hoone korruselisus	Maja nr 1	Maja nr 2	Maja nr 3	Maja nr 4	Maja nr 5	Maja nr 6
1	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2	100%	100%	95%	95%	95%	90%
3	100%	100%	90%	85%	90%	70%
4	100%	100%	80%	75%	75%	puudub
5	95%	95%	70%	65%	60%	puudub
6	70%	80%	45%	60%	50%	puudub
7	50%	60%	35%	50%	40%	puudub
8	35%	45%	25%	puudub	puudub	puudub

Tulenevalt detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus tehtud naaberkruntide omanike ettepanekust/ vastuväitest, mis puudutab naaberkruntide privaatsuse vähenemist seoses planeeritud kortermajadega, teeb Tartu Maavalitsus ettepaneku Tartu Linnavalitsusele kaaluda lisaks planeeringus toodule veel täiendavate leevendavate meetmete kavandamist – nt. projekteeritavate elamute ruumide paigutust võimaluse piires vastavalt kasutusotstarbele ja – intensiivsusele. Tartu Maavalitsuse poolt nimetatud täiendavate leevendavate meetmete rakendamist võimaluse piires kaalutakse edasise projekteerimise käigus.

Käesoleva detailplaneeringuga on ära näidatud võimalike laste mänguväljakute paiknemine. Projekteerimise käigus võib vajadusel mänguväljaku asukohta muuta. Planeeringus näidatud mänguväljaku kuju on illustratiivne, kuna pole teada, millised mängukonstruksioonid sinna tulevad. Laste mänguväljakute rajamiseks seatakse detailplaneeringuga järgmised tingimused:

- mänguväljaku rajamiseks tuleb soovitavalt tellida projekt kas arhitektilt või maastikuarhitektilt;
- mänguväljaku rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada kindlasti erinevate vanusegruppidega ning samas ka kõigi kehtivate ohutusnõuetega;
- mänguväljakute ajalise valmimise kohta esitab planeeringuala arendaja garantiikirja või sõlmitakse planeeringuala arendaja ja Tartu Linnavalitsuse vahel vastavasisuline leping.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeringulahendus näeb ette peaaegu kogu antud ala parkimise maa-alusesse parkimishoonesse. Era tänava ääres planeeritud hoone number kuus ees on kavandatud kümme parkimiskohta ka maa peale. Parkimiskorraldus on lahendatud 90° nurgaga, arvestades ühe parkimiskoha mõõtmeteks 2,5 x 5,0 meetrit, teenindusala laiuseks on 7,0 meetrit. Parkimishoone mahutavuseks on arvestatud antud planeeringulahendusega ligikaudu 328 parkimiskohta (ligikaudu 201 parkimiskohta korteritele ja ligikaudu 127 parkimiskohta

äripindadele). Parkimishoone liikluskorraldus lahendatakse selliselt, mis võimaldab jagada väljasõidetavate autode hulka Filosoofi ja Era tänavatele (st. osa autosid sunnitakse sõitma Filosoofi tänavale ja osa Era tänavale). Antud liikluskorralduslik lahendus tagab selle, et koormus ei kanduks ühele väljasõidule ja ei pingestaks olukorda ristmikel.

Detailplaneeringuga sätestatakse, et planeeritud maa-alune parkimishoone rajatakse mitte suuremalt kui planeeringus näidatud mahus (kaart 5). Planeeringus näidatud parkimishoone sisene parkimiskorraldus on antud ühe võimaliku variandina. Parkimishoone sisene liikluskorraldus ja parkimiskorraldus määratakse täpselt ära projekteerimise käigus, kui on teada hoone konstruktiivsed lahendused. Detailplaneeringuga on määratud sisse- ja väljasõitude asukohad maa-alusesse parklasse Filosoofi ja Era tänava ääres. Maa-aluse parkla sisse- ja väljasõitude täpset asukohta Filosoofi ja Era tänava ääres on lubatud projekteerimise käigus vajadusel täpsustada/ nihutada. Parkimishoonest väljasõidul Era tänavale peab väljasõidutee olema horisontaaltasapinnas (pikiprofiil vastab tänava pikiprofiili normidele) enne Era tänava kõnniteega ristumist vähemalt 5 meetrit.

Parkimishoone projekteeritakse ja ehitatakse selliselt, et parkimishoone peal on võimalik vajadusel liigelda. Parkimishoone katus-lagi peab võimaldama juurdepääsu kogu alale ka päästeameti tehnikale.

Käesolev planeering seab tingimuse, et peale korteriomandite seadmist ei oleks elamispinna omanikel võimalust müüa parkimiskohta elamispiinnast eraldiseisvana.

Planeeringuga on säilitatud Filosoofi 2a krundil paiknev avalikus kasutuse olev parkimisplats. Seoses liikluskorralduslike muudatustega Filosoofi tänaval on osaliselt muudetud parkimisplatsi piirjooni. Parkimine on lahendatud 90° nurga all, arvestades parkimiskoha mõõduks 2,5 x 5,0 meetrit ning teenindusala laiuks 7,0 meetrit. Filosoofi 2a liiklusmaakrundile on ette nähtud senise kahe sisse- väljasõidu asemele üks. Likvideeritud on Riia tänava poolne sisse- väljasõit, kuna see takistab liiklust Riia Filosoofi ristmikul.

Planeeringuga on korrigeeritud osaliselt nii Riia – Filosoofi kui ka Võru – Era tänavate ristmike piirkondasid. Riia ja Filosoofi tänavate puhul on ette nähtud sõiduteeosa laiendamine, tagamaks nii parm kui vasakpöördes antud ristmikupiirkonnas. Riia ja Filosoofi tänavate ristmik on ette nähtud foorjuhitava ristmikuna. Ristmiku täpne lahendus antakse projekteerimise käigus. Era ja Võru tänavate ristmikule on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud foorjuhitav ristmik. Ristmiku täpne lahendus ja sellest tulenevad liikluskorralduslikud muudatused Võru tänaval lahendatakse projekteerimise käigus. Era 2a krundil paiknev hoonestus ning kõrghaljastus takistavad Väike Tähe tänavalt Võru tänavale suunduva sõidukijuhhi nähtavaust, mistõttu pole tagatud normatiivne nähtavus enne Era ja Võru tänavate foorjuhitavat ristmikku. Era ja Võru tänavate ristmiku projekteerimisel tuleb arvestada Väike tähe tänavalt Võru tänavale mineva liiklussuunaga ning ette näha Era 2a krundi juures olemasoleva jalakäijate tänavaületuskoha muutmise fooriga reguleeritud tänavaületuskohaks. Antud valgusfoor töötab Võru Era tänavate foorjuhitava ristmikuga samas tsüklis ning aitab reguleerida Väike Tähe tänavalt väljasõitu Võru tänavale. Täpne lahendus antakse projektiga ning lubatud on vajadusel välja pakkuda ka alternatiivseid lahendusi.

Bussipeatuse praegune asukoht ei võimalda Võru ja Era tänavate ristmiku rekonstrueerimist. Bussipeatuse uue täpse asukoha peab määrama ära projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu koostamise käigus on teostatud kaks täiendavat uuringut/ eksperthinnangut (Liikluskorralduse hinnang Tartus Riia- Era- Filosoofi- Võru tänavate kvartali detailplaneeringu kehtestamisel; Inseneribüroo Stratum, 2007 ja 2008) liikluskorralduslike muudatuste osas, mille toovad endaga kaasa käesoleva detailplaneeringu lahendused. Eksperthinnang võrdleb liikluskorraldusliku osa kahe variandi vahel :

1. olemasolev olukord, kusjuures liikluskoormused põhinevad Tartu linna korrigeeritud liiklusmudeli tulemustel 2006. aasta liiklussageduste põhjal.

2. Perspektiivne olukord korterelamute elanike ning kontorite töötajate ja klientide poolt lisanduva liikluse olukorras tingaastal 2010.

Liikluskorraldusliku hinnanguga leitakse, et käesoleva planeeringuga ette nähtud lahendused ei vii Riia-Filosoofi ning Võru-Era tänavate ristmike läbilaskvust kriitilisele tasemele. Stratumi poolt koostatud liikluskorralduslikud hinnangud on lisatud käesoleva detailplaneeringu lisadesse.

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse seisukohale, planeeringuga anda lahendus Võru 9; 9a; 11; 15; 15a ja 19 kruntidele, mis tagaks tiptundidel väljasõidu Võru tänavale on käesolevas planeeringus tellitud Inseneribüroo Stratum käest antud küsimusele võimalik lahendus. Antud küsimust käsitletakse täpsemalt Inseneribüroo Stratum poolt 2008 a. koostatud töös Liikluskorralduse hinnang Tartus Riia- Era- Filosoofi- Võru tänavate kvartali detailplaneeringu kehtestamisel.

2.7. Haljastus ja heakord

Tulenevalt käesolevast planeeringulahendusest, kus nähakse ette maa-aluse parkimishoone rajamine, tuleb olemasolev kõrghaljastus osaliselt likvideerida. Olemasolevat kõrghaljastust on võimalusel säilitatud ning samas on ette nähtud uue kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Planeeringuala kaguküljele (Filosoofi tn 2, 4; Filosoofi tn 4b; Võru tn 11 ja Võru tn 13) on ette nähtud istutada krundipiirile kõrghaljastus igihaljastest vormidest. Igihaljaste puude istikukõrgus peab olema vähemalt 4,0 m ning istiku tüve läbimõõt 1,5 m kõrgusel vähemalt 5 cm.

Seoses Riia ja Filosoofi tänavate laiendamisega tuleb kõrghaljastust osaliselt likvideerida ka nende tänavate äärest.

Planeeringuala sisesed haljastus(kujundus)lahendused lahendatakse täpsemalt projekteerimise käigus, kus lahendatakse ära puhkealad, mänguväljakud, valgustus ja väikevormid. Projekteerimisel tuleb ette näha haljastuse sidumist hoonetega – vertikaalhaljastus hoonete terrassidel.

Planeeringuala on lubatud ümbritseda piirdeaiaga (välja arvatud Riia, Filosoofi ja Era tänava äärne osa). Piirdeaedade kõrgus on lubatud kuni 2,5 meetrit.

Piirdeaedade arhitektuurne lahendus ja selle täpne kõrgus tuleb projekteerimise käigus kooskõlastada iga vastava naaberkrundi omanikuga. Piirdeaedade materjalide osas piiranguid seatud ei ole.

Kogu käesolevat planeeringuala hõlmavad edasised kujunduslikud projektlahendused tuleb kooskõlastada linnakunstnikuga.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud antud maa-ala varustatus joogivee, reovee, sajuvee, kaugkütte, elektri ja telekommunikatsiooniga. Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrguliinid maa-alustena.

Planeeritud tehnovõrgud on näidatud olemasolevast tänavatrassist kuni kinnistupiirini. Pos 2 kinnistusesine võrkude paigutus lahendatakse projekteerimise käigus, kuna kogu antud krundi ulatuses on tegemist maa-aluse parklaga. Pos 2 krundil paiknevate tehnovõrkude paigutus eeldab planeeritud maa-aluse parkimismaja konstruktiivset ja tehnilist lahendust.

2.8.2. Veevarustus

Planeeringuala liitmine linna joogiveevõrku on ette nähtud Filosoofi tänavalt ja Era tänavalt. Detailplaneeringuga on ette nähtud üks elamu/ärimaa krunt, millel paiknevad kuus korruselamut. Kuigi antud krundile on ette nähtud kaks veetrassi ühendust, siis rajatakse ikkagi ainult üks ühine veemöödusõlm antud krundi kohta (kui ei lepita kokku teisiti). Kaks erinevat veetrassi ühendust peavad tagama planeeritud maa-aluses parkimismajas rajatava sprinkler kustutussüsteemile vajaliku toitevee ka juhul, kui üks veetrassidest on mingil põhjusel mittetöökorras.

Tuletõrje veevarustuse tarvis on planeeritud kaks uut hüdranti – üks planeeringuala Filosoofi tänava poolsele küljele ja teine Era tänava poolsele küljele.

2.8.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud alalt toimub reovee juhtimine linna olmekanaliseerimise võrku.

Planeeringuala reovee eesvooludeks on nii Riia, Filosoofi kui ka Era tänavatel paiknevad olemasolevad reoveetrassid. Millistesse antud kolmest trassidest toimub planeeringualalt reovee juhtimine (keelatud ei ole ka mitu ühendust), määratakse projekteerimise käigus, kui on teada nii maapealsed kui ka maa-alused tehnilised ja konstruktiivsed lahendused.

2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine

Käesolevalt planeeringualalt on ette nähtud sajuvesi juhtida perspektiivsesse Filosoofi tänavast Emajõeni ulatuvasse sajuveekollektorisse. Vastavalt arengukavale rajatakse torustik alates Emajõest Väike-Turu, Aida, Pargi, Lootuse ja Filosoofi tänavatele. Käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal eelpool nimetatud lõigus sajuveetorustik täies ulatuses puudub.

Parkimismajast ja planeeritud lahtistest parkimisplatsidelt kokku kogutav sajuvesi/liigvesi tuleb juhtida läbi õlipüüduuri.

2.8.5. Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustusena ette nähtud Tartu linna kaugküte. Planeeritud ala liitmine olemasoleva kaugküttevõrguga toimub Võru tänaval, Võru tn 54 juures (kui ei lepita kokku teisiti).

2.8.6. Elektrivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette uus komplektalajaam Filosoofi tänava poolsele küljele, omaette maa-alale (Pos 3). Alajaama teenindamiseks saab juurdepääsuteena kasutada planeeritud 3,5 meetri laiust kergliiklusteed.

Uue planeeritud 10/0.4 kV alajaama toide võetakse sisselõikega Aparadi-Filosoofi 10kV kaablisse Filosoofi tänaval.

Detailplaneeringuga nähakse ette igale hoonele omaette liitumine. Liitumiskapid paigaldatakse üks kapp kahe hoone kohta. Liitumiskappide asukohad on näidatud tehnovõrkude kaardil. Pos 2 krundil paiknevad elektrikaablid tuleb paigaldada kaablitorusse.

2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala liitumiseks telekommunikatsioonivõrguga on ette nähtud kaks võimalust, seda kas Filosoofi tänavalt või siis Võru tänavalt.

Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsiooni valdavalt ettevõttelt.

Seoses Filosoofi tänava laiendamisega Riia tänava poolses otsas, jääb olemasolev telekommunikatsiooniliin planeeritud sõiduraja alla. Edasise projekteerimise käigus tuleb määrata, kas antud telekommunikatsiooniliin tõstetekase ümber haljasalale või nähakse ette antud liini kaitsmine sõidutee all oleval liiniosal.

2.8.8. Välisvalgustus

Tänavavalgustuskaablite paiknemine on ära näidatud Filosoofi 2a krundil paiknevas avalikus kasutuses oleval parkimisplatsil ning Pos 2 krundil paiknevate kergliiklusteede kõrval. Pos 2 parkimismaja valgustust käesolev detailplaneering ei käsitle.

Tänavavalgustite paiknemine, valgustite vahemaa, kõrgus ning tüüp määratakse projekteerimise käigus.

2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Arvestades käesolevat planeeringulahendust (maa-aluse parkimismaja rajamine ligikaudu 328 autole), on püütud maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Detailplaneeringuga on ette nähtud lisaks uue kõrg- ja madalhaljastuse rajamine.

Kõik üle 5-kohalistest parklatest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekogumishooned (planeeringu põhikaart), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Detailplaneeringus on näidatud jäätmekogumishoonete võimalikud asukohad. Jäätmekogumishoone täpne asukoht/paiknemine krundil, suurus ja arhitektuurne lahendus määratakse projektiga.

Ülenormatiivsete ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud ning maa-aluste parklate ventilatsiooni viigud tuleb suunata hoonete viimase korruse katustele.

2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud: tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;

- valdavas osas piirete puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse (v.a. planeeringus näidatud kohtades);
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parklate valgustus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele (s.h. maa-aluse parkimisplatsi muutmine turvaliseks selle kasutajatele);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus

Pos 2 krunti läbivatele kergliiklusteedele on ette nähtud avaliku kasutusõiguse seadmise vajadus Tartu linna kasuks (kaart 6).

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 3

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 2	Avalik kasutusõigus	Tartu linn	Avalik kasutusõigus annab õiguse kinnisasja läbida mööda kergliiklusteed.
Pos 2	Teeservituut	Võru tn 13	Teeservituut annab Võru tn 13 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed. Teeservituut kehtib väikeelamukrundile, millel

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
			paikneb üks ühepereelamu. Juhul kui Võru tn 13 krundi maasihtotstarve muudetakse ja/või suurendatakse antud krundil paiknevate leibkondade arvu, siis teeservituudi õigus Võru tn 13 krundile edasi ei laiene.

2.12. Planeeringu rakendumine

Linna infrastruktuuri ehitamine mitte rohkem kui planeeringus näidatud mahus toimub käesoleva planeeringuala arendaja poolt ja kulul üksnes hoonete ehitamise käigus (rajamine on hoone(te) kasutusloa eelduseks) ja üksnes juhul, kui neid pole juba varem linna või kellegi kolmanda osapoole poolt valmis ehitatud või kui ei lepita kokku teisiti. Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringuala arendaja ja Tartu Linnavalitsuse vahel vastavasisulise lepingu sõlmimine, kus fikseeritakse planeeringuala arendaja ajalised kohustused linna infrastruktuuri rajamisel. Linna infrastruktuuri väljaehitamise all mõistetakse käesolevas detailplaneeringus järgmisi rajatisi:

- Riia ja Filosoofi tänavate foorjuhitav ristmik (ristmiku täpne lahendus antakse projektiga);
- Riia tänava laiendus planeeringuala poolsel küljel planeeringuala lõikes;
- Filosoofi tänava laiendus planeeringuala lõikes;
- Filosoofi 2a krundile avalikus kasutuses oleva parkimisplatsi ümberehitamine vastavalt planeeringus näidatud lahendusele;
- Era ja Võru tänavate foorjuhitav ristmik (ristmiku täpne lahendus antakse projektiga);
- Väike Tähe tänavalt väljasõidul Võru tänavale (Era tänava suunas) täiendava foori rajamine, mis töötab Võru-Era tänavate ristmikule paigaldatava foorrismikuga samas tsüklis (täpne lahendus määratakse projektiga, lubatud alternatiivsete variantide väljapakkumine).

Planeeringualale ehitatava(te) hoone(te) kasutusloa saamise eelduseks on käesolevas planeeringus sätestatud rajatiste väljaehitamine ning nendele

väljastatud kasutusloa olemasolu (foorristmikud, tänavad jne), kui ei lepita kokku teisiti.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt hoonestaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringus ettenähtud uushoonestusele väljastatava ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeritud tehnovõrkude osas võrguvaldajatega sõlmitud liitumislepingute ja tehniliste tingimuste alusel koostatud eelprojekti olemasolu, et tagada nende valmimine hoonestaja ja võrguvaldajate poolt hoonetele kasutusloa väljastamise ajaks. Juhul, kui uushoonestuse ehitamise alustamise hetkel on valminud perspektiivne sajuveekollektor juhitakse sajuvesi/liigvesi vastavasse sajuveekollektorisse. Juhul, kui uushoonestuse ehitamist alustatakse enne Filosoofi tänavast Emajõeni ulatava sajuveekollektori valmimist, juhitakse sajuvesi/liigvesi olemasolevatesse Riia ja/või Võru tänaval asuvasse reoveekanalisisatsioonitorustikesse. Mõlemal juhul on sajuvee/liigvee torustiku liitumispunkti kauguseks mitte rohkem kui viiskümmend (50) meetrit planeeritavate kruntide piiridest alates. Vastavad tehnilised lahendused töötatakse välja hoonete projekteerimise käigus.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Käesoleva detailplaneeringuga määratud servituutide lepingud tuleb sõlmida enne korterite/äripindade müümist.

3. Maakasutuse bilanss

Tabelis 4 on ära toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise eelsed ja kehtestamise järgsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed.

Maakasutuse bilanss

Tabel 4

Aadress	Pl-eelne pindala (m ²)	Pl-järgne pindala (m ²)	Pl-eelne sihtotstarve	Pl-järgne sihtotstarve
Era 3	1790 m ²	-	0010 EE 100%	-
Riia 20	7785 m ²	-	0010 EE 30%; 002 Ä 70%	-
Riia 22	4232 m ²	-	002 Ä 100%	-
Filosoofi 2a	1609 m ²	1609 m ²	007 L 100%	007 L 100%
Pos 1	-	257 m ²	-	007 L 100%
Pos 2	-	13520 m ²	-	002 Ä 20%; 0011 EK 80%
Pos 3	-	30 m ²	-	0030 Th 100%
Kokku	15416	15416		



4. Kooskõlastused



5. Koostöö

6. Kaardid

Situatsiooniskeem

Olemasolev olukord

Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala põhikaart

Parkimiskorraldus

Tehnovõrkude ja maakasutuse planeering