

ARHITEKTUURIBÜROO SPORT OÜ
EEP001414, reg kood nr 11497937
Lepiku 3-2, 51007 TARTU
Tel: +372 55601425, e-post: tiit@sportsport.ee

Töö nr DP-21-025

TARTU LINN

PÕHJA PST 2A KRUNDI DETAILPLANEERINGU ESKIIS

PLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVIDATUD ISIK: Abemark OÜ

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

PEAARHITEKT: Tiit Sild

PLANEERIJA: Karina Burešina

TARTU 2022

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	4
2	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4	Liikumisviiside analüüs	6
4.1	Liikluskoormus ja -ohutus Põhja pst 2a ja Jaamamõisa lähipiirkonnas	7
4.2	Planeeringu elluviimisel tekkiv liikluskoormus Põhja pst 2a krundile ja Lääne T1 tänavale.....	8
4.3	Jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed/suunad	8
4.4	Operatiivsõidukite ja ehitusaegse transpordi liikumisvõimalused	8
4.5	Ettepanekud Põhja pst 2a krundi liikluskoormusele	9
5	Planeeringu lahendus	9
5.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	10
5.2	Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	10
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	10
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
5.6	Ehitistevahelised kujad.....	12
5.7	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	13
5.7.1	Veevarustus	13
5.7.2	Tuletõrjerveevarustus.....	13
5.7.3	Reoveekanaliseerimine	13
5.7.4	Sademeveekanaliseerimine	14
5.7.5	Elektrivarustus	14
5.7.6	Sidevarustus.....	14
5.7.7	Soojavarustus.....	14
5.7.8	Välisvalgustus.....	15
5.7.9	Tehnovõrkude koondtabel	15
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju	

Põhja pst 2a krundi detailplaneeringu eskiis	DP-21-025
hindamine või riskianalüüs.....	15
5.9 Servituutide vajaduse määramine.....	16
5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
5.11 Muud seadusest ja teistest õgiusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	17
5.12 Planeeringu elluviimise võimalused	17
6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	18
7 GRAAFILINE MATERJAL.....	19
7.1 Ruumiline illustratsioon	19
7.2 Olemasolev olukord M1:500.....	19
7.3 Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000 19	
7.4 Põhijoonis M1:500	19
7.5 Tehnovõrgud M1:500.....	19

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Abemark OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Põhja pst. 2a krundile (katastritunnus 79515:005:0029) kortermaja ehitusõiguse määramiseks s.h. muuta Põhja pst 2a krundil sihtotstarvet ühe korterelamu ehitamiseks, vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, samuti täpsustamaks teede ja parkimiskohtade asukohti. Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga 2040+.

Lähtudes sellest, et planeeringuala ümber on korterelamud, kuid krundi sihtotstarve on 100% ärimaa, tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta krundi sihtotstarvet 100% ärimaast vastavalt korterelamumaaks kuni 100% ja ärimaaks kuni 20%.

Lähtedokumendid

- Põhja pst 2a krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021. a korraldus nr 1392.
- Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 28.06.2018 nr 29
- Haljastuse hinnang Põhja pst 2. Töö nr 232DI22, Loovmaastik OÜ
- Liikuvusagentuur OÜ poolt koostatud analüüs „Tartus, Põhja pst 2a parkimisnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusena kasutatud Geodeesia OÜ maamõõdistusbüroo poolt koostatud Põhja pst 2a topo-geodeetilist uuringut. Töö nr GE-2643 ja GE-3150. Koordinaadid on L-EST süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu Linnavalikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“
- Kehtiv Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering nr DP-01-020, Tartu Linnavalikogu 25.01.1996 otsus nr. 273, kehtestamise kuupäev 10.10.1996.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav kinnistu katastritunnusega 79515:005:0029 asub Tartu linnas, Jaamamõisa linnaosas. Kinnistu pindala on 1048 m². Sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeringuala on ümbritsetud põhjast ja idast Lääne tänav T1 (79301:001:1095) transpordimaa kinnistuga, lõunast Põhja pst 2 (79515:005:0012) kinnistuga ning läänest Põhja pst 2c (79301:001:1093) transpordimaa kinnistuga.

Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt elamukrundid ja viiekorruselised kortermajad. Planeeringualal asuvad hetkel lõuna küljel kontorihoone, põhja küljel parkla ja ida küljel kõrghaljastusega roheala.

Olemasolev olukord on nähtav allolevatel pildidel ning joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paikneva krundi kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>
Põhja pst 2a	1048	100% ärimaa



Maa-ameti geoportaali väljavõte olemasolevast olukorrast 01.04.22, M 1:500



Google street view väljavõte olemasolevast olukorrast juuli 2014

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtotstarve korterelamumaa (vt joonis nr 3). Üldplaneeringu definitsiooni järgi on korterelamu maa-ala kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse kuni 10-le isikule püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste maa-ala).

Toetav otstarve: piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala, linnaaianduse maa-ala.

Toetava otstarbe suurim osakaal: krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala vahetuses läheduses asuvad 1970-ndatel ehitatud viiekorruselised, lamekatusega kortermajad aadressiga Põhja pst 4, Lääne tn 5, Lääne tn 3, Lääne tn 1. Jaama tn 78 kinnistul asub kolmekorruseline kortermaja ja aadressil Jaama tn 76 asub kolmekorruseline hoone, mille kahel esimesel korrusel on bürooruumid ja kolmandal korrusel korterid. Aadressil jaama tn 74 paikneb kaubanduskeskus „Selver“.

Planeeringuala piirneb kõigest neljast küljest Jaamamõisa piirkonna 1970-ndate stiilis ehitatud kortermajadega. Valdav osa maju on renoveerimata ja välisviimistluseks on krohv. Kõik hooned on riskülikulise põhiplaani. Naaberkrundil Põhja pst 4 asub lamekatusega korterelamu, mille fassaad on renoveerimise käigus kaetud kollakas-beežika krohviga.

Planeeritavast alast idas ja läänes asuvad naaberkinnistute haljasalad.

Planeeringuala läheduses ei asu ehitismälestisi ega mälestiste kaitsevööndeid.

Planeeringuala lähistel ei esine kaitstavaid looduse üksikobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku, Natura 2000 hoiualasid ega looduskaitsealasid.

Lähim bussipeatus asub Jaama tänaval, krundi lõunaservast linnulennult ca 170m kaugusel.

Kontaktvööndi kruntide sihtotstarbed on:

Põhja pst 2 (79515:005:0012) – Elamumaa 100%

Lääne tänav T1 (79515:005:0043) – Transpordimaa 100%

Põhja pst 2c (79301:001:1093) - Transpordimaa 100%

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4 Liikumisviiside analüüs

Liikumisviiside analüüsi koostamisel on aluseks võetud erinevaid Tartu linna liikluskoormuse uuringuid ja prognoose.

Lisaks on tehtud Liikuvusagentuuri OÜ poolt „Tartus, Põhja pst 2a parkimismisnormi,

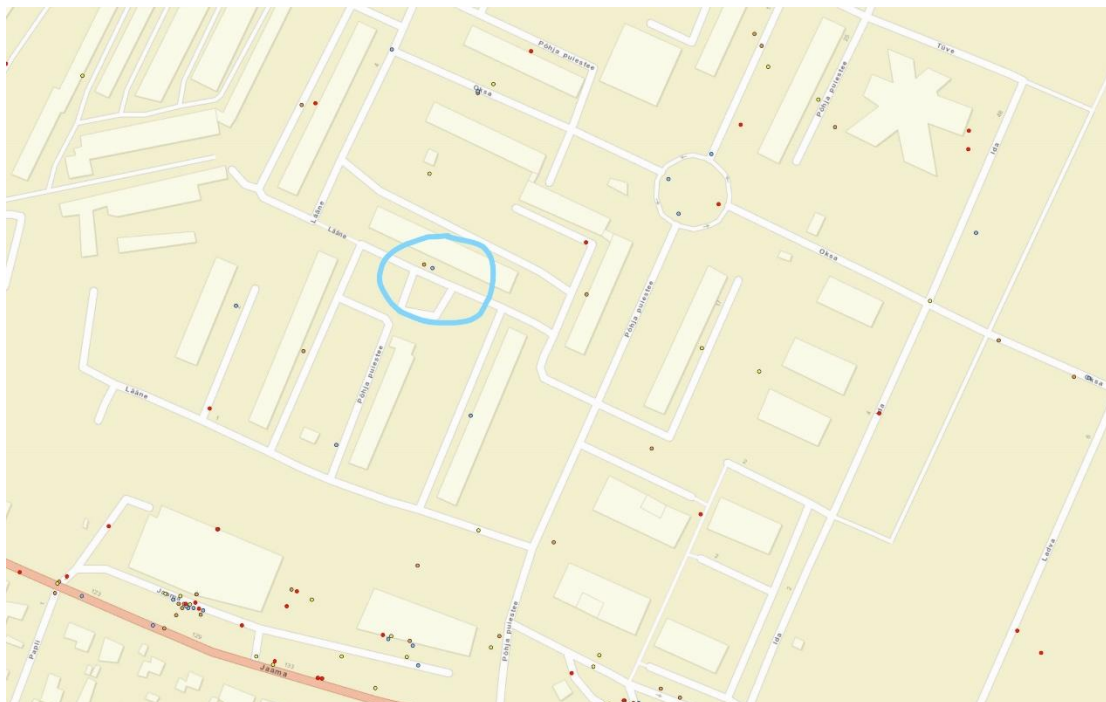
juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“.

4.1 Liikluskoormus ja -ohutus Põhja pst 2a ja Jaamamõisa lähipiirkonnas

Liikluskoormust planeeringuala lähimal suuremal tänaval Põhja puiestee T1 kajastab viimast, 2017. a. Inseneribüroo Stratum poolt läbi viidud uuring „Liikluskoormuse uuring Tartu linnas 2017. aastal“, mille käigus loendati sõiduautosid, veoautosid, busse, mootorrattaid, mopeede ja jalgrattaid. Nimetatud uuringu andmetel on planeeringuala läheduses asuval Põhja puiestee T1 tänava lõigul liiklussagedus hommikul tipp-tunnil 231 sõidukit tunnis ning õhtusel tipp-tunnil 218 sõidukit tunnis.

Tartu linna üldplaneeringu koostamise raames teostati liikluskoormuse modelleerimine aastaks 2030 (Tartu linna üldplaneeringu koostamiseks vajalike liiklusuuringute teostamine, Inseneribüroo Stratum, 2016). Liikluskoormust modelleeriti lähtudes erinevatest stsenaariumitest. Liikluskoormuse modelleerimise tulemusena suureneb aastaks 2030 Põhja puiestee 2a liikluskoormus planeeringuala lähimal suuremal tänaval Põhja puiestee T1 halvima stsenaariumi korral (2030 variant V5- Lammi tn pikendus) 407 sõidukit tunnis. Liikluskoormus suurenemise tingib eelkõige üldine autostumine ning Lammi tänava pikenduse rajamine Ropka sillale, mis muudab mööda Sadamaraudtee koridori ning üle Ropka silla liikuva Annelinna linnaosa suunalise teekonna oluliselt lühemaks ja toob kaasa tänava atraktiivsuse suurenemise. Samas tuleb silmas pidada, et Jaamamõisa tänavatel on pigem kohalik tähtsus ning tänavad jaotavad ümber ümberkaudsete tänavate liikluskoormuse, liiklus suundub nüüd magistraalidele ning liikluskoormus väheneb eelkõige väiksematel tänavatel.

Liiklusohutuse seisukohalt analüüsiti liikluskindlustusjuhtumeid aastatel 2019-2021. Kindlustusjuhtumite kaardirakenduse alusel oli Põhja pst 2a krundi esise Lääne tänav T1 kuni Põhja puiestee T1 lõigul kindlustusjuhtumeid antud aastatel 2 (2018 ja 2020). Kokku on kindlustusjuhtumeid esile toodud asukohas registreeritud 6 aasta jooksul ainult 3. Kõigil juhtudel oli tegu parkimisega seotud liiklusõnnetusega.



Skeem 1. Liikluskindlustusjuhtumid aastatel 2019-2021 (väljavõte Kindlustusjuhtumite kaardilt).

4.2 Planeeringu elluviimisel tekkiv liikluskoormus Põhja pst 2a krundile ja Lääne T1 tänavale.

Planeeringu koostamise ajal on kõigi ümberkaudsete majade autode parkimine iga kortermaja ees eraldi. Kortermajad Lääne tänav 5 ja Põhja pst 8 kasutavad ka Lääne tänav 5 maja otsas olevat eraldi parklat. Osaliselt pargitakse autosid ka tänavate ääres ning Lääne tänav 5 elanikud kasutavad parkimiseks ka Põhja pst 2a kinnistut.

Planeeringualale kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel on vajalik tagada parkimine arvestuslikult 13 sõiduautole, mis on vajalik lisanduvate korterite jaoks.

Tulenevalt planeeringuga kavandatud ehitusõigusest ja parkimiskohtade arvust, on Põhja pst 2a poolt tekkiv liiklusmaht marginaalne ning jääb senisega samaväärseks. Hinnanguliselt ei suurene liikluskoormus planeeringuala lähiümbruses märgatavalt ega tekita probleeme Põhja puiestee T1 tänava liikluskoormusele ja läbilaskvusele.

4.3 Jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed/suunad

Planeeringu koostamise ajal on peamiselt jalakäijate ja jalgrataste liikumise suunad Lääne tänava 5 ning Põhja pst 4 kortermajade eest. Lisaks Põhja pst 2 kortermaja parkimisplatsi kõrvalt.

Liikluse planeerimisel tagada eelkõige jalakäijatele ning jalgratturitele ohutu ja meeldiv liikumiskeskond. Jalakäijatele ja jalgratturitele on krundi põhja-lõuna suunaliseks läbimiseks planeeritud 1,5 m laiused teed. Parkimisala poolne kõnnitee peab olema sõidukite liiklusalast (parkla ja sõidutee pind) tõstetud ja äärekiviga eraldatud. Ülekäiguradade sissesõitudel tuleb äärekivi alla lasta. Kõnniteele on soovitatav valida sõidukite liiklusalast erineva struktuuri ja tooniga kate, nt kivisillutus. Põhijoonisel on kujutatud kergliiklejate liikumissuunad tänaval ja planeeringualal.

4.4 Operatiivsõidukite ja ehitusaegse transpordi liikumisvõimalused

Planeeringu koostamise ajal takistavad Lääne tn 5 esised ning transpordimaa lõigul parkivad autod operatiivsõidukite ja ehitusaegsete sõidukite juurdepääsu.

Ehitusaegse transpordi juurdepääs võimalikule ehitusplatsile saab toimuda mööda kahte teekonda, mis on ära toodud OÜ liikuvusagentuur töös (vt. lk 11 ja joonis 6, lk 12). Kasutada saab kahte varianti koos kui ka eraldi, kuid kuna kollane oleneb lisaks kokkulepetest Põhja pst 2 ühistuga, sest osa teekonnast toimuks selle elamu kinnistu kaudu siis on eelistatud sinine variant. Manööverdusruum ehitusplatsi ümbruses on üldiselt tagatud ja vastavad ruumikujude mõõtmed on välja toodud OÜ Liikuvusagentuur töös (vt kirjeldus ja joonis 7, lk 12-13). Vajadusel on olemas transpordimaa (79301:001:1094) lõigud, millel asuvaid haljasalaseid saab ajutiselt kasutada ja seejärel taastada. Põhja pst 2 esise tee kasutamine ehitusaegseks transpordiks sõltub kokkulepetest ühistuga ja vajab täiendavaid ohutust tagavaid meetmeid.

Lääne tn 5 esised parkimiskohad saab suunata ristparkimisalale, mis asuks täies

ulatuses transpordimaa sihtotstarbega kinnistul (79301:001:1093). Takistavad sõidukid transpordimaa lõigul saab suunata teisele transpordimaale rajatavale ristparkimisalale (79501:002:0607), mille tulemusel on juurdepääsutee takistustest vaba (vt. „Tartus, Põhja pst 2a parkimismnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“).

4.5 Ettepanekud Põhja pst 2a krundi liikluskoormusele

Analüüsi tulemusel selgus, et Põhja pst 2a detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimisel krundi lähipiirkonda lisanduv liikluskoormus on marginaalne. Seda kinnitab ka OÜ Liikuvusagentuur poolt läbi viidud analüüsi tulemused.

Põhja pst 2a sissepääs ja krundi läbimine, pääsemaks teiste kvartalis asuvate kruntideni, tuleb jalakäijatele muuta liikumine ohutumaks. Selleks on soovitatav rajada krundi läbiv kõnnitee, mis tagaks mugava ja hea ligipääsu planeeringualale ka olemasolevatelt kõnniteedelt. Vajadusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise võtteid. Täpsemad ettepanekud/soovitused liikluse paremaks korraldamiseks ning parkimise optimaalseimaks lahendamiseks on välja toodud liiklusanalüüsis lk 5, punktis „Rajatava korterelamu parkimise“.

OÜ Liikuvusagentuur poolt tellitud töös „Tartus põhja pst 2a parkimismnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“, töötati läbi erinevaid ligipääsuvõimalusi, kirjeldati nende plusse ja miinuseid, olemasolevaid ühendusi ning võimalikke lahendusi liikluskorralduse parandamiseks ning uuriti kõige optimaalseimat lahendust liikluskorraldusele. Töös käsitleti uusi läbimurdeid Lääne tänavalt ning Jaamamõisa tänavalt, sealhulgas olemasolevaid ühendusi ning pandi kirja kõigi variantide plussid ja miinused (analüüs lk 4-9). Antud töös toodi nii Lääne tänava kui ka Jaamamõisa tänava uute läbimurrete põhiliste miinustena välja rajatavate teelõikude suurenevad pikkused ning teenindatav ala fokuseeritus ainult lääne poolsele alale, mis ei lahenda rajoonis üldiselt teadaolevaid probleemkohti. Analüüsi tulemusena jõuti kokkuvõtteks järeldusele, et nii Lääne tänava kui ka Jaamamõisa tänava läbimurrete rajamine ei ole otstarbekas ega täida soovitud eesmärki ning parim ja optimaalseim variant juurdepääs rajamiseks planeeringualakrundile on Lääne tänav T1 poolt Põhja puistee T1 suunas.

Võttes arvesse lisanduva liikluskoormuse suurust, analüüsidest välja toodud ligipääsu variantide plusse ja miinuseid, toetudes OÜ liikuvusagentuur töös toodud järeldustele ning tähelepanekutele seoses kliimaeesmärkide ja välja toodud kuumasaarte tekitamise ohuga, arvestades seejuures ka majanduslike aspektidega on antud planeeringuala liikluse optimaalseimaks ja parimaks lahenduseks olemasolev ligipääs lääne tänava T1 poolt Põhja puistee T1 suunas, järgides seejuures liiklusanalüüsis toodud lahendusi ja ettepanekuid parkimislahenduse (kahe ristparkimise ala ja transpordimaale 1m laiuse laiendusriba rajamine) ja juurdepääsutee korrastamist päästeameti sõidukitele läbitavaks muutmisel (Vt. OÜ Liikuvusagentuur töö lk 5-6).

Planeeritud hoone projekteerimisel on soovitatav kaasata krundisisese liikluskorralduse kavandamiseks vastava kvalifikatsiooniga spetsialist.

5 Planeeringu lahendus

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud tellija soovidest, Tartu Linnavalitsuse lähteseisukohtadest (korraldus nr 1392) Tartu linna üldplaneeringu nõuetest, Tartu

linna arengukavast aastateks 2018-2025, kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Lähtudes sellest, et planeeritud hoonestuse jaoks on sobiva suurusega krunt olemas, siis krundipiiride muutmist detailplaneeringuga ei kavandata. Planeeritav hoonestus on sarnaselt ümbritsevate hoonetega 5 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega (vt joonis 3).

Antud planeeringuga soovitakse muuta kinnistu sihtotstarvet kuni 100% korterelamumaaks ja kuni 20% ärimaaks.

5.2 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeritava krundi ehitusõigus on tabelina välja toodud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritava hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel on silmas peetud, et tulevane hoone sobituks olemasolevate korrusmajade vahele rütmi ja mahulise tasakaalu poolest. Seejuures peab hoone jääma kõigi oma detailidega määratud hoonestusala piiridesse.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil,
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusealne pindala,
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kavandatava hoone arhitektuur peab väljanägemiselt sobituma olemasoleva Põhja pst 2 hoonega ja olema keskkonda sobilik. Hoone põhiplaan peaks olema riskülikulise kujuga ja jäljendama ümbritsevate majade stiili.

Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on krohv ja betoon. Arh. Detailide osas on vähesel määral lubatud ka puit, klaas, metall (ka kombineerituna) ja kivi. Plastikust või plekist imiteerivad materjalid on keelatud. Katusekatte materjalina on soovitatav vastavalt katusekaldele: SBS rullmaterjal, PVC.

Krundile pole lubatud ehitada ajutisi hooneid. Abiruumid(panipaigad jms) tuleb lahendada kavandatava hoone mahus, nt hoiuruumide majaanena soklikorrusel.

Kavandatav hoone peab olema energiatõhus, võimaldama säästlikku majandamist, sobituma keskkonda ning jätma koosmõjus naabruskonna hoonestusega tervikliku mulje.

Krundile planeeritakse korterelamu arvestuslikult 15 korteriga. Hoonestuse maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on 61,6m. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi Põhja pst 2a hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4. Hoonestusala määratakse krundipiirile, võimalusel kahel krundil paiknevad hooned (Põhja pst 2a ja Põhja pst 2) kokku ehitada.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundi juurdepääsud on planeeritud olemasoleva Põhja pst T1 pikenduse Lääne tänav T1 poolt, mida mööda käib liiklus ka praegu ja on tagatud optimaalne juurdepääs hooneni nii jalgsi mööda rajatavat kõnniteed kui ka autotranspordiga. Väljasõit krundilt on lubatud ainult parempöördega. Detailplaneeringuga ei muudeta tänavate liikluskorraldust.

Planeeringualal uuendatakse olemasolevat asfaltkatet ja rajatakse juurde parkimiskohad. Parkimine on lahendatud krundi siseselt, mis võtab vastu lisanduva liikluskoormuse. Parkimiseks on projekteeritud 13 kohta. Planeeringuala sisese tee ja parkla äärde rajatakse ka kergliiklusteed, et tagada mugav liikumine ka jalakäijatele ning ratturitele. Planeeritud parkla ja juurdepääsutee katteks on soovitatud kasutada asfaltkatet. Lisaks tuleks kaaluda potentsiaalsete elektriautode laadimistaristu kavandamist.

Juurdepääsutee ja parkla lahendus täpsustatakse vastava projektiga.

Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on hoonete lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimisnormatiiv toodud tabelis nr 2. Lähtudes aga aina enam pead tõstvast mikromobiilsuse trendidest, linna roheeesmärkidest ning soovi vähendada õhusaastet ja linnatänavate autostumist ning aina suureneva hulga inimeste alternatiivsete liikumisviide kasutamist on hoonestusalale planeeritud ainult hädavajalik arv parkimiskohti. Nii jääb rohkem ruumi rohealadele/loodusele ja tervet ala ei kaeta parklaga.

Hoone juures lahendatakse jalgrataste igapäevase hoiustamise võimalus, rajades selleks jalgratta hoiukohad. Jalgrataste parklad rajatakse kõvakatendil ja soovitavalt varikatusega ning videovalvega. Jalgratta parkimiskohad tuleb tagada vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Hoone kasutamise otstarve	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu
Korterite arv	15 korterit
Elamu liik	1-2 toaline korter
Elamu asukoht	Korruselamute ala; uus
Autode parkimisnormatiiv	1,3
Jalgrataste parkimisnormatiiv	1/0,5
Vähendamise koefitsient	0,65
Vajalike autode parkimiskohtade arv	$15 * 1,3 * 0,65 = 12,7$ ehk 13 parkimiskohta autodele
Vajalike jalgrataste parkimiskohtade arv	$15 * \frac{1}{0,5} = 30$ parkimiskohta ratastele

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on Loovmaastik OÜ poolt märtsis 2022 läbi viidud haljastuslik hinnang (töö nr: 232DI22), mille käigus hinnati kõiki üksikpuud, mille kõrgus oli üle 2 m ja rinnasdiameeter suurem kui 8 cm ning hinnati 5-astmelisel skaalal puude väärtusklasse vastavalt kehtivale määrusele. Vastavalt tehtud hinnangule on olemasoleva kõrghaljastuse seisukord hea, enamikel puittaimedest vigastusi, kahjustusi või kuivamistunnuseid ei esine. Selliseid puittaimi, mis kujutavad endast ohtu inimestele või hoonetele on uuritud alal kaks. Likvideerida puittaimedel kuivanud oksad. Lisaks on antud soovitus III väärtusklassi puud võimalusel säilitada. Lisaks on antud soovitus V väärtusklassi puud likvideerida, kuna tegemist on surnud puudega.

Põhja pst 2a kinnistu haljasaladel kasvab regulaarselt niidetav klassikaline muru, millest lähtuvalt ei esine alal ka kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus paikneb kortermajade vahel gruppina. Säilitatakse võimalikult suur osa olemasolevast haljastusest ja likvideeritakse ainult hädavajalik. Eemaldatavate puude asemele tuleb rajada vähemalt samas mahus kõrghaljastust. Eelduslik asukoht uuele kõrghaljastusele oleks olemasoleva kõrghaljastuse juures (Lääne tänava pool) ning krundi kagu küljel, kust jätkub ka naaberkruntide haljasalad. Tuleb järgida, et vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016 võib haljasribale, mis on kitsam kui 3m, või kõvakattega alale, istutada puu vaid siis, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil.

Planeeritav ala korrastatakse ja haljastatakse. Vastavalt uuele detailplaneeringule peab korterelamumaal rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks olema haljastatud ala vähemalt 40% krundi pindalast ja kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Detailplaneeringuga on parklate, juurdepääsuteede ja hoonestusalade alla jääv haljastus planeeritud likvideeritavana. Täpne haljastuse säilimine otsustatakse projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete tegelikust paigutusest ja haljastuse kontseptsioonist.

Peale elektripaigaldiste demonteerimist, tuleb krundi pind planeerida tasaseks ning haljastada. Asendiplaanil on toodud madalhaljastuse võimalik paiknemine.

Kruntidele piirdeid ei planeerita.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga antava asendiplaanilise lahendusega. Hoone ümbruse maapinna planeerimisel vältida sadevete valgumist naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

5.6 Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist.

Hoone planeerimisel antakse võimalus ehitada kõrval krundil olemasoleva hoone külge/vastu. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike või muude abinõudega. Täpne hoonete paigutus hoonestusalas ja kujad antakse hoonete projektidega.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud tuleohutuskujadega. Kaugus krundil Põhja pst 2 olemasolevast hoonest on alla 8 m, mistõttu pole tuleohutuskuja võimalik rakendada ja tuleohutusnõuded ning tule levikut piiratakse ehituslike abinõudega.

Krundi hoone minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2.

5.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuala krundile rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega.

5.7.1 Veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele tuleb Põhja pst 2a detailplaneering siduda Altren Projekt OÜ tööga (VK2187).

Planeeritav korterelamu tuleb varustada veega Põhja pst De225 veetorustikust. Kavandada tänavatorustik alates Põhja pst veetorust kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust planeerida ühendustoru planeeringuala krundile. Vajadusel planeerida tänavatorustikule täiendav hüdrant. Täpne lahendus antakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

5.7.2 Tuletõrjerveevarustus

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Jaama, Lääne ning Põhja puiestee tänaval (vt joonis 1).

Olemasolevad päästeauto juurdesõiduteed on takistustega, mistõttu juurdepääsutee korrastatakse. Rajatakse ristparkimine ühe transpordimaa (katastritunnus: 79501:002:0607) lõigule, mille tulemusel on teine transpordimaa (katastritunnus: 79515:005:0051) takistustest vaba ning päästeauto juurdepääs kinnistule tagatud (vt „Põhja pst 2a parkimisnormi ja juurdepääsu analüüsi“)

5.7.3 Reoveekanaliseerimine

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele tuleb Põhja pst 2a detailplaneering siduda Altren Projekt OÜ tööga (VK2187).

Planeeritava korterelamu reovee eesvooluks kavandada Põhja pst De 315 reoveekanaliseerimistorustik.

Kavandada tänavatorustik alates Põhja pst reoveekanaliseerimistorustikust kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust planeerida ühendustoru planeeringuala krundile. Täpne lahendus antakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

5.7.4 Sademeveekanaliseerimine

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele tuleb Põhja pst 2a detailplaneering siduda Altren Projekt OÜ tööga (VK2187).

Planeeringuala sademevesi juhtida Põhja pst De 1200 sademeveekollektorisse.

Kavandada tänavatorustik alates Põhja pst sademeveekollektorist kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust planeerida ühendustoru planeeringuala krundile.

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

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

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademevee eelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

5.7.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on krundi piiril olemas liitumine. Krundi läbib olemasolev elektrimaakaabelliin, mis jääb planeeritava hoone alla ja tuleb ümber paigutada kirde suunas planeeritavale haljasalale. Täpne lahendus tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

5.7.6 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on Tele2-ga leitud koostöö lahendus, mille puhul puudub vajadus kaablite paigaldamiseks maapinda ning kogu sidevajadus lahendatakse juhtmevabalt läbi õhu. Täpne lahendus tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

5.7.7 Soojavarustus

Vastavalt Gren Tartu tehnilistele tingimustele nr. 11/22 planeeritakse soojustorustiku ühenduskoht Põhja pst 2 krundil asuva soojustorustiku sobivalt lõigult. Soojustorustiku asukoht planeerida nii, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljustuse kaitsevööndid. Soojustorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuded

tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

5.7.8 Välisvalgustus

Krundist põhja suunas jääv Lääne tänav on hetkel osaliselt valgustatud. Paigaldatakse 3 tänavavalgustuse posti kõnnitee ja haljastuse vahele.

Krundi Põhja pst 2a hoonetele paigaldada liikumisanduritega välisvalgustid.

5.7.9 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tabel 3. *Planeeritud tehnovõrkude koondtabel*

	<i>Planeeritav tehnovõrk krundil pos 1, m</i>	<i>Planeeritav tehnovõrk tänava maa-alal</i>
Veetrass	-	-
Reoveekanaliseerimine	-	-
Sademeveekanaliseerimine	-	-
Madalpinge maakaabel	-	-
Sidekanaliseerimine	-	-
Soojatorustik	-	-
Gaasitrass	-	-

5.8 *Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs*

Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeerimise tulemusel ei mõjutata oluliselt sotsiaalset ja looduskeskkonda.

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte, alal pole ohtlike ainete ladestuskohi ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta eeldatavalt püsivat negatiivset keskkonnamõju. Negatiivne mõju lähipiirkonnale on ehitustegevuse aegne, mil suureneb ehitustegevusest tingitud müra ja vibratsioon, vähesel määral õhu saastatus (nt tolm). Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale, äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlike tegevusi.

Sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Ehitus ja lammutusjäätmed tuleb koguda eraldi tüüpide järgi ning üle anda jäätmeveoteenuse õigust omavale isikule või lähimasse vastavat luba omavasse

käitluskohta. Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Tekkinud jäätmed tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole muude käitlusmoodustega võrreldes ülemäära kulukas. Prügilasse võib ladestada vaid neid jäätmeid, mille taaskasutamine ei ole tehnoloogiliselt võimalik või muul põhjusel õigustatud.

Prügikonteinerid paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleksid piisavalt varjatud ja esteetilised. Kogumiskonteinerite täpne paigutus ja varjamise lahendus antakse hoonete projektidega.

Võimalikud krundil tekkivate jäätmete kogumise korraldab krundi omanik ja käitleb vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või annab need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse sorteeritult.

5.9 Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 4 on ära toodud planeeringuga potentsiaalsed servituudi vajadusega objektid. Ülejäänud servituudi vajadusega alad fikseeritakse projekteerimise käigus.

Tabel 4. Servituudi vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Põhja pst 2a	Olemasolevad ja ümberpaigutatavad maakaabelliinid	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur ja standardist EVS 809-1:2002.

Kuritegude vähendamine käib läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Planeeringuga luuakse hästivalgustatud teedevõrgustik tagamaks füüsiline ohutus liiklejatele. Pimedad nurgatagused jätavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu on vajalik tagada piisav tänav ja hoonete valgustuse kombinatsioon.

Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele, mis võimaldavad suuremat sotsiaalset kontrolli ja avaliku ruumi loomulikku jälgimist kohalike elanike poolt. Ei planeerita läbipaistmatuid piirdeid ning olulisemaid vaateid varjavat haljastust.

Ümbrus peab olema heakorrastatud, sest halvasti korras hoitud haljasalad ja hoonestus loovad mulje hooletusest ja heaperemehetunde puudumisest. Regulaarse hoolduse korraldamine ja kahjustuste operatiivne likvideerimine on vajalikud loomaks piirkonnas kõrge heakorraseme kuvandit. Hooldatavusega arvestada ka kasutatavate materjalide valikul.

Planeeringualal on oluline luua ka ühiskasutatavaid alasid ja pakkuda erinevaid tegevusvõimalusi, mis võimaldavad elanikele paremaid vaba aja veetmise võimalusi ning loovad suurema sotsiaalse kontrolli ühisalade üle.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- × Planeeringuala ja lähiumbrus on valgustatud.
- × Parkimisalad on vahetult hoonete läheduses, mis tõstab kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- × hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- × kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- × sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- × kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.11 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Planeerigualal on järgmised olemasolevad piirangud/kitsendused:

Kinnistu keskel paikneb elektrimaakaabelliini kaitsevöönd laiusega 2 m

Kinnistu põhjaküljel asub gaasipaigaldise kaitsevöönd laiusega 2 m

Lisanduvad piirangud/kitsendused:

Kanaliseerimise maa-aluse isevoolse torustiku kaitsevöönd laiusega 2 m teljest

Sidekaabli kaitsevöönd - 1 m teljest

Sademevee torustiku kaitsevöönd - 2 m teljest

Kaugküttetoru kaitsevöönd – 2 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast

Madalpinge kaitsevöönd – 1 m teljest

Veetorustiku kaitsevöönd – 2 m teljest

5.12 Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Põhja pst 2a kinnistu igakordne omanik (edaspidi: arendaja) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike tegevuste tegemise, rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise

detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringualal esinevad juurdepääsu, parkimise ja liikluskorraldusega seotud probleemid/kitsaskohad tuleb lahendada OÜ Liikuvusagentuur poolt tellitud töös „Tartus põhja pst 2a parkimismisnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“ välja pakutud lahendustele tuginedes. Planeeringualale paremaks juurdepääsuks Päästeameti sõidukitele Põhja puiestee tänavalt tuleb parkimine suunata transpordimaa Põhja puiestee T1 (79501:002:0607) lõigule (Liiklusanalüüsis oranž ala nr 7, lk 7) kuhu on võimalik rajada ristiparkimise ala kuni 10-le parkimiskohale ning täiendavalt korrastada jalgsi liikujate jaoks transpordimaal Põhja puiestee T15 (79515:005:0051) uus teekond. Kinnistu parkimine lahendada Põhja pst kinnistu siseselt ning lisaks tuleb rajada transpordimaale (79301:001:1093) 1m laiune laiendusriba (Liiklusanalüüsis oranž ala nr 6, lk 7), mis tagab manööverdamiseks vajaliku ruumi. Planeeringukohaste juurdepääsude ja parkimisega seotud väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Planeeringuala ehitusaegne juurdepääs, transport ja masinate liikumine tuleb korraldada mõõda transpordimaid Lääne tänav T1 (79301:001:1095) ning Lääne tänav T2 (79301:001:1091) ja Põhja puiestee T1 (79501:002:0607), kus on vajalik liikumisruum olemas. Samuti on võimalik kasutada transpordimaa Põhja pst 4b (79301:001:1094) haljasala, mis tuleb kokku leppida linnaga ning taastada esialgne olukord. Ehitusaegse tegevusega tekitatud prügi, mustuse, prahi jms likvideerimise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustus on Põhja pst 2a krundi igakordsel omanikul.

Krundile planeeritud kõnniteed ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Krundi ehitusõiguse ja haljastuse realiseerib vastava krundi igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele ning tehnilistele tingimustele.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1					
2					

7 GRAAFILINE MATERJAL

Joonised on lisatud digitaalselt eraldi failidena.

7.1 Ruumiline illustratsioon

7.2 Olemasolev olukord M1:500

7.3 Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

7.4 Põhijoonis M1:500

7.5 Tehnovõrgud M1:500