

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 13.04.2022

Töö nr: 22051DP3

Huvitatud isik: osaühing ASPIN-TARTU

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Arhitektuurse lahenduse koostaja: Arhitekt11 OÜ

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	6
2.	Planeerimise lahendus	8
2.1.	Planeeringulahendus põhjendus	8
2.2.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.4.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.5.	Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.7.	Tehnovõrgud.....	13
2.7.1.	Üldosa	13
2.7.2.	Veevarustus	13
2.7.3.	Reoveekanaliseerimine	13
2.7.4.	Sademeveekanaliseerimine	13
2.7.5.	Tuletõrje veevarustus.....	14
2.7.6.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
2.7.7.	Soojavarustus	14
2.7.8.	Gaasivarustus	14
2.7.9.	Sidevarustus	14
2.8.	Kujad	15
2.9.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	15
2.10.	Keskonnatingimused.....	15
2.10.1.	Üldised tingimused	15
2.10.2.	Insolatsioon	15
2.11.	Servituutide seadmise vajadus	21
2.12.	Planeeringu elluviimise võimalused	22
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	23

JONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed



Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 5-korruseliste korterelamute ja ärihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu ala hõlmab vastavalt Tartu linnavalitsuse 31.03.2020 korraldusele nr 360 Tartu linnas Mõisavahe tn 21 krundi suurusega 10 148 m².

Mõisavahe tn 21 krundil kehtib Tartu linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud "Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering", millega on Mõisavahe tn 21 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa, ehitusõigus on määratud ühe kuni kahekorruselise 1780 m² ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks. Planeeringut ei ole ellu viidud. Nimetatud detailplaneering muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

1.2. Planeeringu lähtedokumentid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 31.03.2020 korraldus nr 360 „Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ 2022. a märtsis mõõdistatud geodeetiline alusplaan, töö nr 22G8898. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud Tartu linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut 2040+. Planeeringu lahendus on kooskõlas ka planeeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringuga, mis kehtestati Tartu linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Mõisavahe tn 21 krunt asub Tartu Annelinna linnaosas. Krundi suurus on 10 148 m², kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil on ehitisregistri andmetel kaks hoonet – kahekorruline kaubandus-teenindushoone ehitisealuse pinnaga 1 696,7 m² ning kelder ehitisealuse pinnaga 46 m². Kaubandus-teenindushoone on ehitatud ümber nõukogudeaegsest tüüpprojekti kohasest lasteaiast. Maakelder asub krundi kirdeosas.

Juurdepäas autodega planeeringualale on edela suunast Mõisavahe tänavalt, jalgsi lisaks ka põhja poolt, kus piiretes on ava. Krundi edelaosa ja keskosa on valdavalt kasutusel parkimisalana. Krundi lääneosas asub mänguväljak, krundi põhja- ja idaosa on haljasala eriliigiliste puudega.

Planeeringuala reljeef langeb edela suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 1,8 m (v.a maakeldri peal, mis on kõrgem).

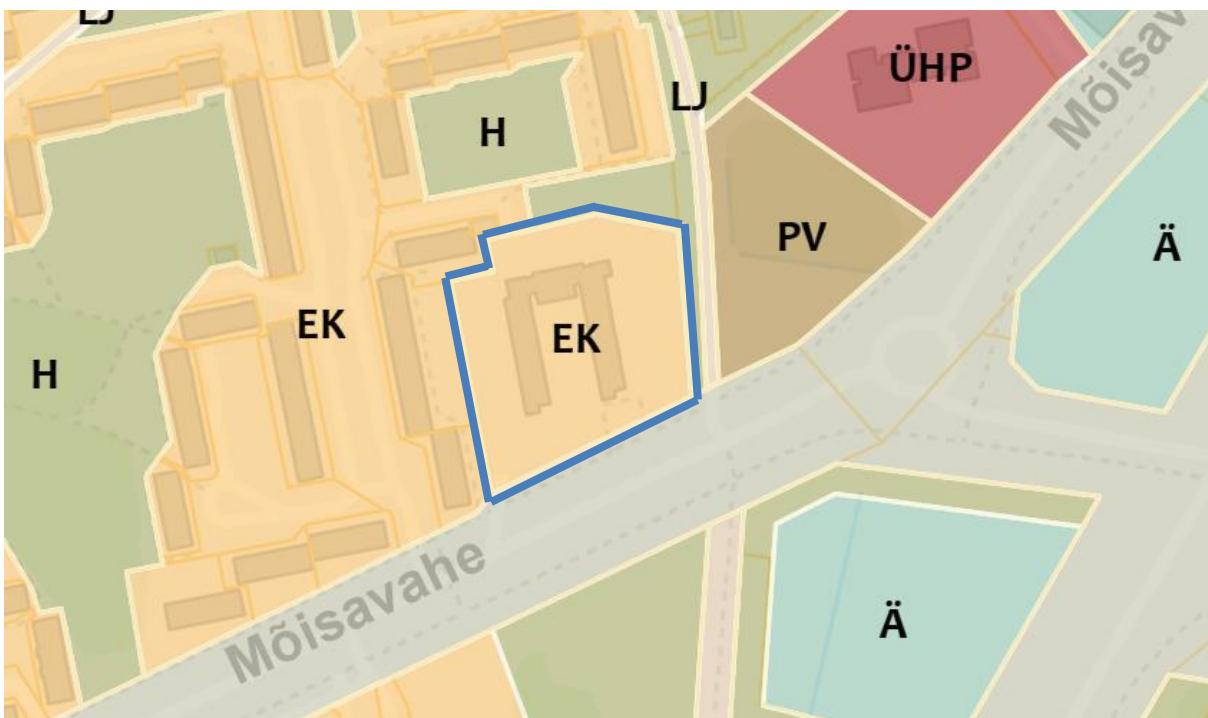
Planeeringu käigus on koostatud dendroloogiline hinnang (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 22051HI1), millega on määratud puittaimede väärtusklassid. Dendroloogilise inventeerimise käigus hinnati 67 puud, põõsast ja põõsagrupperi, hinnatud puistus leidis 13 puu ja põõsa liiki. II väärtusklassi puid on inventeeritud puudest 15%, III väärtusklassi puid 24%, IV väärtusklassi puid 58% ja V väärtusklassi puid 3%. Peamised esinevad liigid olid arukask ja torkav kuusk, mis asuvad alal nii ridadena kui ka üksikpuudena. Hinnatud puistust võib väärtuslikumaks pidada arukaski ja suurelehiseid pärnasid

Mõisavahe tänava poolses krundi servas. Krundi lääneosas on üks heas seisukorras dekoratiivne alpi seedermand ning üks arukask.

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt asub Mõisavahe tn 21 krunt korterelamu maa-ala juhtotstarbega alal Kesk-Annelinna asumis arhitektuuriüksusel KA2. Toetava otstarbena on lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala ning linnaaianduse maa-ala. Eesmärgiks on üldplaneeringus seatud terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamurühmade arendamine.



Skeem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete joonisest. Planeeringuala on piiritletud sinise joonega. EK – korterelamu maa; H – roheala; PV – puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala; ÜHP – haridusasutuse maa-ala; Ä – ärihoone maa-ala; LJ – jalg- ja jalgrattaelistusega tänava maa-ala.

Planeeringuala piirneb Annelinna läbiva jalakäijate kiirega, üldkasutatava haljasalaga, 5-korruseliste, u 12 m laiuste korterelamumaa kruntidega Mõisavahe tn 22, 23 ja 24 ning Mõisavahe tänavaga. Annelinnas on välja kujunenud selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus. Piirkonna kujunemise aluseks on olnud 1969. a planeerimise konkurs, misjärel valmis 1971. a Annelinna generaalplaan. 1970ndate jooksul koostasid arhitektid Mart Port ja Malle Meelak I mikrorajooni detailplaneeringu ja II mikrorajooni detailplaneeringu. Planeeringu struktuurseks ja üheks olulisemaks ideeks olid kergliikluse kiired, mis ühte pidi koondusid Anne luhale planeeritud ühiskondlikku keskusesse ning läbisid mikrorajooni ka ristipidiselt (jõega paralleelselt).

Teiseks planeeringu ideeks oli varieerida hoonestuse tihedust vabaplaneeringuliste alade puhul sageli probleemiks saavat homogeenest hajutatusest tulenevat ebamäärast laialivalgumist. Elamud on kontsentreeritud jalakäigu kiirte äärde, koolid ja lasteaiad on paigutatud hõredamalt ja

nende vahelt avanevad vaated luhale (maapind langeb Annelinna piirides jõe suunas kuni 30 m). Majadevahelised alad on kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks ning parklateks. Mõlemad ehitatud mikrorajoonid on jõega paralleelselt kulgevas suunas jaotatud kaheks tsooniks: Anne tänavast jõe poole jäävad 5-korruselised, jõest kaugemale 9-korruselised elamud. Elamute ehitamise kavad viidi I ja II mikrorajooni detailplaneeringu alusel ellu (kuid kõiki teenindavaid ehitisi välja ei ehitatud).

Mõisavahe tn 21 krunt asub Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kahe jalakäijate kiire vahelisel 5-korruseliste u 17 m kõrguste elamutega hoonestatud alal (vt Skeem 2). Planeeringualast kirde poole jäävad puhkeala maa, lasteaed ja tervisekeskus, lääne ja põhja poole jäävad korterelamud ja nende vahelised haljas- ning parkimisalad. Teisel pool Mõisavahe tänavat on nii uuemaid korterelamuid kui ka suurem roheala.



Skeem 2. Hoonestuse paiknemine Anelinnas ja kavandatav hoonestus (ümbristatud punase joonega). Skeemil vasakul ja all Kalda tee, millega ristub Kaunase puiestee, all ja paremal Mõisavahe tänav ja paremal Nõlvaku tänav. Tumedama halliga 9-korruseline hoonestus ja heledamalt kuni 5-korruseline hoonestus.

Planeeringuala lõunaküljel olev Mõisavahe tänav on kohalik jaotustänav koos jalgrattatee tugivõrguga. Planeeringuala idaküljel asub Annelinna kergliikluskiir, mis on kergliikleja eelistusega tänav koos jalgrattatee tugivõrguga. Mõisavahe tänaval asuvad bussipeatused vahetult planeeringuala kõrval. Planeeringuala on jalgsi, jalgrattaga ning ühistranspordiga liikujale väga hästi kätte saadav.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringulahendus põhjendus

Planeeringuala asub Annelinna korterelamute piirkonnas ning on üldplaneeringu kohaselt samuti korterelamute maa-ala. Piirkonnas on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud ning otseligipäas avalikelt tänavatelt. Praegu krundil asuv hoonestus oli kunagi ehitatud lasteaia tarbeks, kuid ei ole juba aastakümneid lasteaiana kasutust leidnud ning on olnud selle asemel kasutusel hotelli ja kontoripindadena. Praegu krundil asuv hoonestus, sh kelder on kavas lammutada.

Alale korterelamute planeerimine on kooskõlas üldplaneeringuga ehk tegemist on üldplaneeringu elluviimisega.

Vastavalt Annelinnale omasele hoonestuse paiknemisele, mis on tüüpiliselt kinnistu piiri suhtes perimetraalne, on ka käesoleva planeeringuga kehtestatud kohustuslikud ehitusjooned kergliikluskiire äärde kinnistu idapiiril ja Mõisavahe tänava ääres. See tagab uushoonestuse paiknemise perimetraalsuse, analoogselt ümbritsevale hoonestusele. Samuti tekitatakse sisehoov, mis toimib ka puhvertsoonina naaberhoonestuse suhtes.



Skeem 3. Hoonestuse täisehituse osakaal osakvartalite kaupa, kus on arvestatud üksikutest kruntidest väljajäävate parkimisalade ja haljasaladega. Kavandatavas osakvartalis, kus asub punase joonega ümbritsetud planeeringuala, on täisehituse osakaal ilma rõdudeta arvestatuna 19%. Teistes 5-korruseliste hoonete osakvartalites kõigub täisehituse osakaal 13% ja 22% vahel, kuid kõigis teistes kvartalites on kogu parkimine lahendatud maapealsena, mitte hoone all, nagu planeeringualal.

Planeeringuala täisehituse osakaal on määratud samas suurusjärgus teiste Annelinna II mikrorajooni osakvartalite täisehitusega – vt Skeem 3. Naaberkvartalid on nii mõnevõrra väiksema kui ka suurema täisehituse osakaaluga, kuid ühelgi neist ei ole parkimine viidud valdavalt hoone all, mistõttu on planeeritaval krundil sarnasele täisehituse osakaalule vaatamata võimalik jätta oluliselt suurem osa krundist haljastusele. Sarnaselt teiste suurema täisehituse osakaaluga osakvartalitega asub ka planeeritav osakvartal suure kvartali nurgas, külgnedes Mõisavahe tänava ja kergliikluskiirega. Eelnevast tulenevalt on kavandatud täisehituse osakaal kooskõlas piirkonnas väljakujunenud tihedusega. Uushoonestuse keskel asuvate hooneosade suurimaks laiuks on arvestatud 18 m, hoonestuse äärtes asuvate hooneosadele on kehtestatud 12 m laiuspiirang. Eesmärk on, et hoonestus mõjaks kitsamana ja sarnasena Annelinna tüüphoonestusega. Suurimaks kõrguseks on arvestatud sarnane kõrgus naabruses paiknevate 5-korruseliste elamutega, u 17 m maapinnast. Sama korruste arvu korral on lisaks sarnasele täisehitusele ka hoonestustihedus sarnane kogu kvartalis.

Suurima ehitisealuse pinna paiknemine on kavandatud vastavalt ümbritseva piirkonna linnaehituslikule struktuurile – perimetraalse hoonestuse ja rohealade omavahelist rütmi arvesse võttes. Planeeringuala uushoonestus moodustab ühtse haljasala naaberkrundidel Mõisavahe tn 22, 23 ja 24 paiknevate haljasaladega. Uushoonestuse nelinurkne geomeetiline plaanilahendus on liigendatud vastavalt ümbritsevale paneelilamute rütmile. Planeeringuga on täidetud nii üldplaneeringus määratud haljasala, sh kõrghaljastusega ala vähim suurus (vastavalt 40% krundi pinnast ja 25% haljasala pinnast) kui ka suurim täisehituse osakaal (40%).

Kokkuvõtvalt on nii planeeringulahenduses pakutud hoonestuse suurus, paiknemine, tihedus kui ka proportsioon (kõrguse/laiuse suhe) kooskõlas kvartali senise hoonestusviisiga.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Mõisavahe tn 21 krunt säilib olemasolevana. Krundi piir, suurus ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

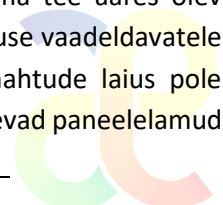
Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Lisaks ehitusõigusega määratule on planeeritud krundile lubatud kuni nelja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ehitamine prügimaja, jalgrattahoidla jms tarbeks. Abihoone võib asuda ka väljaspool planeeritud hoonestusala seejuures arvestades naabusõigusi, haljastuse säilitamise vajadust, sobivust linnakeskkonda jms.

Hoonestusala on planeeritud arvestades olemasolevate väärtuslike puude säilitamise vajadusega ning selliselt, et hoonestuse joondus lähtuks Annelinnale omasest hoonestusest ja orientatsioonist.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud uushoonestuse maht lähtub juba väljakujunenud olukorrast Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kergliikluskiire vahelisel maa-alal. Uushoonestus on lubatud kavandada kergliiklustee ja Mõisavahe tänava äärde, kuid säilitada tuleb mõlema tee ääres olev väärtuslik kõrghaljastus. Vastavalt olemasolevale hoonestuslaadile on uushoonestuse vaadeldavatele otsamahtudele seatud hoone laiuse piirang kuni 12 m ning seal, kus hoonemahtude laius pole linnaruumist visuaalselt hoomatav, on lubatud kuni 18 m laiused mahud. Olemasolevad paneelilamud



on omavahel sageli ühendatud, moodustades sirgeid ja L-, U- ja Z-kujulisi liigendatud sisehoovidega mahtusid. Detailplaneeringuga kavandatud uushoonestus järgib seda väljakujunenud linnaehituslikku mustrit. Pikad frontaalsed mahud tuleb liigendada tagasiastuvate ja eenduvate fassaadidega.

Maapealne hoonestusala on paigutatud nii, et on tagatud naaberhoonete insolatsioon, vastavalt standardile EVS EN 17037:2019+A1:2021.

Joonisel 4 on esitatud kavandatud hoonestuse fassaadide suund, mida märgib kohustuslik ehitusjoon. Käesoleval juhul ei ole oluline, et hoone paikneks kindlal joonel, sest puudub väljakujunenud tänavaäärne ehitusjoon. Kuid tagada tuleb hoone paiknemine sama nurga all ilmakaarte suhtes, kui on teised ümbritsevad hooned ning ka olemasolev hoone krundil. Fassaadi paralleelsed tagasiasted joonisel esitatud ehitusjoonest on lubatud.

Planeeritud hoone(te) esimese korruse põranda ± 0.00 kõrgus võib olla absoluutkõrguste vahemikus 46.20...47.20.

Korterite arvu määramisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringus määratud koormusindeksiga, see on krundi pind, mis peab olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda. Kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena, peab olema vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta. Täpne lahendus tuleb esitada arhitektuurivõistluse järgselt projekteerimisel ja lähtuvalt kasutatud parkimisviisist tõendada asjakohane korterite arv.

Planeeritava krundi suurim lubatud korterite arv sõltub asjaolust, kas parkimiskohad asuvad hoone all/hoone mahus või on väljaspool hoone mahtu. Kui autoparkimine on kogu ulatuses hoone mahus või maa-alusena, on lubatud kuni 145 korterit. Kui parkimine on lahendatud esimesel korrusel ning ulatub osaliselt väljapoole hoone mahtu, jääb suurim korterite arv 101 ja 145 korteri vahele ning sõltub asjaolust, kui suur osa parkimisest on hoone mahus ja kui suur osa väljaspool hoone mahtu. Seejuures ei ole lubatud väljapoole hoone mahtu rajada rohkem kui 60 parkimiskohta. Suurim korterite arv arvestatakse siis proportsionaalselt vastavalt hoone mahus või maa all olevate ning väljaspool hoone mahtu maa peal olevate parkimiskohtade arvule lähtudes üldplaneeringu kohasest 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. Parkimiskohtade ja korterite arvutus on antud järgnevas peatükis 2.5 Liikluskorralduse põhimõtted.

Krunte ei tohi piirata piirdega ega sissesõitudele paigaldada tõkkepuid ega väravaid. Olemasolev piirdeaed tuleb likvideerida, kuid seejuures ei ole lubatud kahjustada säilitatavaks määratud puid.

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lahendused peavad kokku sobima kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Joonisel 4 on esitatud näitlik hoonestuse lahendus ühe perimetraalse hoonega, mis on joondatud naabermaaüksustel olevate korterelamute järgi. Krundile moodustub Annelinnale iseloomulik täisnurkne hoonestus koos sisehooviga. Arvestades hoone pikki fassaade, tuleb need arhitektuurivõistlusega lahendada loovalt, dünaamiliselt ja kõrgetasemeliselt. Planeeritud näitlikus lahenduses on arvestatud 12 m suuruse hoone laiusega. Maa-alune näitlik hoonemaht on laiem, et hoone alla mahutada maksimaalselt parkimiskohti.

Projekteerimisel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (nt päikesepaneelid) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele negatiivseid mõjutusi. Üldjuhul tuleb tehnoseade paigaldada avalikust tavaruumist mittevaadeldavas asukohta. Hoonete püstitamisel peavad seadmed olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel juhinduda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatest nõuetest.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

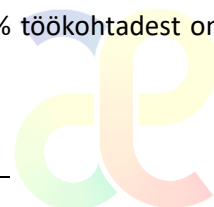
Liikluskorralduse määramisel on arvestatud, et kergliiklus võib liikuda nii planeeritava krundi piiridel, krundi sees kui ka krundi läbida. Mootorsõidukite liiklus on kavandatud vaid juurdepääsuks krundil asuvate hoonete ja rajatisteni, sh juurdepääsuks majaalusesse parklasse. Jalakäijate ja jalgratturite ühendused planeeritud krundile on planeeritud Mõisavahe tänavalt ning Annelinna kergliikluskiirelt. Jalgteed tuleb rajada vastavalt standardile EVS 843 vähemalt 2 m laiused. Mootorsõidukite juurdepääs krundile säilib olemasolevast asukohast Mõisavahe tänavalt, juurdepääsutee laius on planeeritud 4,5 m (EVS 843 kohane kvartalisine tänav tasemel „hea“). Mootorsõidukitega liikumine krundil on kavandatud vaid vähendatud kiirusel kuni 20 km/h, milleks tuleb rakendada liiklust rahustavaid meetmeid nagu künnised, tee kitsendused, väikesed pöörderaadiused jms. Jalgteede ja jalgratta- ja jalgteede ristumised sõiduteega tuleb teha tõstetuna kõnnitee või jalgratta- ja jalgteel tasapinnas.

Lume vallitamiseks on kavandatud haljasalad teede ja parkimiskohtade kõrval – lund ei ole lubatud vallitada kergliiklusteedele.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoone siseselt.. Välijalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest, planeeringu elluviimise ajal kehtivast standardist (EVS 843 Linnatänavad) ning üldplaneeringust. Jalgratate parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Vastavalt hetkel kehtivale standardile tuleb rajada iga korteri kohta kaks jalgratate parkimiskohta, kaupluse puhul üks koht 150 m² hoone brutopinna kohta, kohviku või restorani puhul 1 koht 50 m² hoone brutopinna kohta või 10 istekoha kohta. Krundi kasutamise sihtotstarve võimaldab ka osalist teenindushoone funktsiooni, mille puhul tuleb lähtuda standardis esitatud vastava hoone funktsiooni parkimisnormatiivist. Planeeringu põhijoonisel esitatud näitlikus lahenduses on arvestatud, et jalgratate parkimiskohad asuvad osaliselt hoone mahus keldrikorrusel kahekordse parkimisega ning osaliselt väljas hoone sissepääsude läheduses, kokku 212 jalgratate parkimiskohta, mis vastab näitlikus lahenduses esitatud korterite arvu (106) parkimisvajadusele

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843 Linnatänavad), üldplaneeringule ning uurimustööle „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ (koostajad Tartu linn ja OÜ inphysis technology, 2022). Vastavalt nimetatud uurimustööle võib standardi kohast parkimisnormatiivi planeeritud krundil rakendada 82% normatiivsetest parkimiskohtadest. Parkimisnormatiivi on vähendatud, sest lähemal kui 1200 m on piirkondlik kool, lähemal kui 800 m on kolm lasteaeda, lähemal kui 800 m on üheksa teenust, lähemal kui 800 m on kolm toidukohta, lähemal kui 1200 m on kuus toidupoodi ning 36% töökohtadest on kättesaadav kuni 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 minuti ühistranspordiga.



Vastavalt standardile on 1–2-toalise korteri vajalik autoparkimiskohtade arv 1,3 ning ≥ 3 -toalise korteri puhul 1,5, s.o keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta. Arvestades 82% normatiivi rakendamise vajadusega on ühe korteri kohta vajalik keskmiselt 1,15 parkimiskohta. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimislahendus, kus planeeritud krundil on 11 maapealset ja 111 maa-alust autoparkimiskohta, mille puhul krundi näitlik korterite arv on 106. Parkimiskohtade ja korterite arv täpsustub projekteerimisel, kuid väljapoole hoonemahtu ei tohi rajada rohkem kui 60 parkimiskohta, et vältida suurte parkimisalade tekkimist. Seejuures tuleb tagada haljasala osakaalu nõude täitmine ehk täiendavad parkimiskohad väljaspool hoonet saavad asuda hoone asemel, mitte haljasala asemel. Kaubanduse funktsiooni puhul tuleb vastavalt standardile ja vähendatud parkimisnormatiivile tagada üks parkimiskoht 61 m² hoone brutopinna kohta, kohviku või restorani puhul üks koht 141 m² hoone brutopinna kohta, teeninduse puhul lähtuda standardis esitatud vastava hoone funktsiooni parkimisnormatiivist ja normatiivi vähendamisest.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb rajada igale parkimiskohale elektriauto juhtmetaristu (kaablikaitsetoru, millesse on võimalik panna elekrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks). Kui hoonesse rajatakse ärifunktsioon, siis tuleb vastava funktsiooni jaoks mõeldud parkimiskohtadele rajada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt (laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku) vähemalt ühele parkimiskohale.

Planeeringu realiseerumisega kaasneb krundil ligikaudu 122 autot (näitliku lahenduse põhjal). Mõisavahe tänav on vastavalt üldplaneeringule kohalik jaotustänav, kus vastavalt standardi EVS 843 tabelile 4.3 on sobiv liikluskagedus 500...8000 autot ööpäevas. Tiptunni liikluskagedus on standardi järgi 12...15% ööpäevasest liikluskagedusest, mis on kuni 1200 autot tunnis. Arvestades, et tiptunnil väljub planeeritud krundilt ligikaudu 50% autodest, lisandub Mõisavahe tänavale tiptunnil u 61 autot, mis moodustab u 6% standardi kohasest kohaliku jaotustäna võimalikust liikluskagedusest. Vastavalt 2015. a modelleerimistulemustele¹ on Mõisavahe täna liikluskagedus öhtusel tiptunnil planeeringuala poolset sõidusuunal 420 autot tunnis ning vastassuunas 610 autot tunnis, mis on ligikaudu 50% madalam standardi kohasest võimalikust liikluskagedusest kohalikul jaotustänaval. Planeeringu realiseerumisel ei ole ette näha ülemäärast mõju Mõisavahe täna autoliiklusele.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on määratud kohustuslikult säilitatavad puud ning juurestiku kaitsealad lähtuvalt dendroloogilisest hinnangust. Säilitada tuleb kõik II väärtusklassi puud ning III väärtusklassi puud, mis ei jää planeeritud hoonestusalale ega rajatiste alale. Projekteerimisel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevaid heas tervislikus seisukorras puid, mis ei jää rajatavate ehitiste alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse, lubatud on säilitada ka planeeringu joonisel 4 likvideeritavana tähistatud puid (v.a dendroloogilise hinnangu alusel V väärtusklassi puid). Väljapool planeeringuala ja naaberkrundil olevat kõrghaljastust ei tohi planeeringu elluviimisel kahjustada.

Planeeringu põhijoonisele on märgitud säilivate puude juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses; osa 3: ehitusaegne puude kaitse. Nendele aladele ehitustööde projekteerimisel tuleb rakendada juurestiku kaitse meetmeid. Puittaimede istutamine ja ehitusaegne kaitse tuleb projekteerida vastavalt EVS 939:2020 Puittaimed haljastuses. Vähemalt 40% planeeritud krundi pinnast peab olema haljastatud (joonisel 4 esitatud näitlikus lahenduses on haljasala pind 5066 m² ehk

¹ https://www.tartu.ee/sites/default/files/5172_2015_modelleerimistulemused_liikluskoormus_.pdf

50%), kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25% ehk vähemalt 10 % krundi pinnast. Krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Ärimaa otstarbega alal on nõutud kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast 10%. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb ärihoone funktsiooni puhul kaaluda krundisisestele haljasaladele puhkeala rajamist.

Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et Mõisavahe tn 24 krundiga piirnevalt tuleb planeeritud krundile rajada soovitatavalt mitmerindelise haljastusega vähemalt 4 m laiune haljaspuhver koos puudereaga. Planeeritud krundile tuleb rajada mänguväljak, kus on mängu- ja vaba aja veetmise vahendid erinevatele vanuserühmadele.

Jäätmete kogumine on planeeritud lahendada hoonete siseselt, jäätmemajas või maa-aluste mahutitega. Joonisel 4 on esitatud näitlik jäätmemaja või maa-aluste jäätmemahutite asukoht, mida täpsustada projekteerimisel, asukoht tuleb valida arvestades naaberkruntidele võimalikult väikese negatiivse mõju tekitamisega.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Planeeringuala on varustatud vajalike tehnovõrguliinidega (elekter, gaas, vesi, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, kaugküte, telekommunikatsioon).

Projekteerimisel võib vajadusel tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tänavatel on olemasolev tänavavalgustus.

Rajatavad tehnovõrguliinid paigaldada eelistatult olemasolevate säilivate puude juurestiku kaitsealast väljapoole. Kui see ei ole võimalik, kasutada juurestiku kaitsealal tehnovõrkude ehitamisel puude säästmiseks (valdavalt) kinnist meetodit (suundpuurimine), mis ei nõua lahtise kraavi kaevamist. Kinnisel meetodil rajatav tunnel peab olema vähemalt 75 cm sügavusel.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud hoone(te) veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 Mõisavahe tänav T53 veetorustikust De 225. Mõisavahe tänav T53 veetorustikust on planeeritud krundini ehitatud De 110 ühendustoru, planeeritud hoonete veevarustus lahendada olemasoleva liitumiskoha kaudu. Planeeringuala tuleb varustada veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

2.7.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud hoone(te) reovesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 juhtida Mõisavahe tänav T16 reoveekanaliseerimistorustikku De 200.

2.7.4. Sademeveekanaliseerimine

Planeeritud krundilt kogunev sademevesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 juhtida Mõisavahe tänav T53 sademeveekanaliseerimistorustikku DN 500. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Joonisel 5 on esitatud näitlik maa-aluse reguleeriva mahu asukoht, projekteerimisel võib ette

näha muid lahendusi. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Sademeveekanaliseerimise projekterimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Parklate sademevee puhastamiseks on planeeritud liivapüüdurid ja I-klassi õlipüüdurid. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise-torustikku on keelatud.

2.7.5. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeringualaga piirneval Mõisavahe tänaval on olemasolevad ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrandid. Vajadusel võib projekterimisel ette näha täiendava tuletõrjehüdrandi.

2.7.6. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 408937 'Jaotuse 279' 10/0,4 kV alajaama baasil. Kruntide piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektri liitumiskilp planeerida Mõisavahe tn 21 krundile arhitektuurselt sobilikku asukohta. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs.

Kõik elektrikaablid on planeeritud maa-alustena.

Parkimiskohtadele tuleb rajada ehitusseadustiku § 65¹ kohane elektriauto laadimistaristu.

Hoovide valgustus tuleb lahendada projekterimisel vastavalt vajadusele ja normatiividele.

2.7.7. Soojavarustus

Planeeritud hoone(te) soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 149/22 kaugküttega planeeringualaga piirnevast soojustorustikust DN250/400. Soojatorustik projekterida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

2.7.8. Gaasivarustus

Planeeritud hoone(te) gaasivarustus on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele nr 3-6/291-23 Tartu Ülejõe B3 gaasitorustikust. Gaasi on lubatud kasutada tehnoseadmetes, mitte hoonete kütmiseks. Planeeringualal asub AS-ile Gaasivõrk kuuluvaid gaasipaigaldisi, mille asukoht on olemasolevate andmete alusel võimalik määrata 10 m täpsusega, mistõttu tuleb gaasipaigaldise täpse asukoha määramiseks teostada enne projekterimist välimöödistus.

2.7.9. Sidevarustus

Planeeritud hoone(te) sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36409750 alates Mõisavahe tn 21a maaüksusel olevast sidekaevust nr 1440. Planeeritud on sidekanaliseerimise põhiliin alates sidekaevust 1440. Igale hoonetele näha ette individuaalsed sidekanaliseerimise sisendid. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Sidekaevust 1440 sidekaevu 1441 on sidetorus töötavad valguskaablid, neid tuleb ehitustööde käigus kaitsta. Optilised kaablid (vähemalt 12 kiulised) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 1435. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuete kohaselt SC/APC adapteritega.

2.8. 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, peab tule levikut piirama ehituslike meetmetega.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- 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 ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10. Keskkonnatingimused

2.10.1. Üldised tingimused

Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt tänavatelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoonetes.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele.

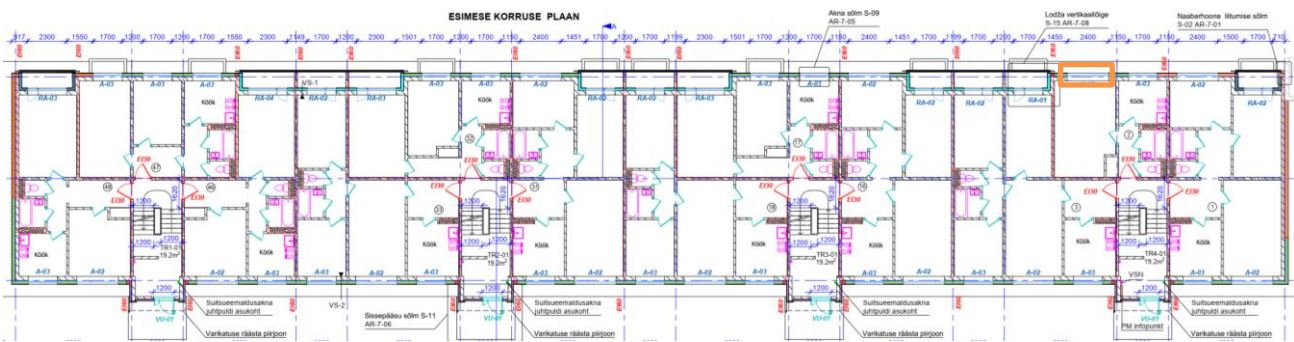
Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.10.2. Insolatsioon

Planeeritud eluruumides tuleb tagada nõuetekohane insolatsioon (valgustus päevavalgusega). Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonete ehitamisel ei muutuks naabermaaiüksustel asuvates elamutes insolatsioon väiksemaks, kui on kehtivate nõuetega lubatud. Planeeringu koostamise käigus on kontrollitud kavandatud hoone mõju naaberhoonete insolatsioonile lähtuvalt standardi EVS EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetest. Analüüsi teostamiseks koostati programmis SketchUp 3-mõõtmeline arvutusmudel, kus on kajastatud hoone maht detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusala ulatuses (st, et arvestatud on hoone võimaliku paiknemisega kogu hoonestusala piires, tegelik ehitusõigusega lubatud hoone maht on väiksem ning võib eeldatavalt naaberhoonete insolatsioonile mõjutada vähem) ning planeeringuala

naaberhooned maa-ameti avaandmete serverist kättesaadavate LOD2 täpsusklassiga hoonete ruumiandmete andmebaasi andmestiku abil. Kuna planeeritud hoonestus mõjutab enim Mõisavahe tn 23 hoone insulatsiooni, on mudelisse kantud Mõisavahe tn 23 idafassaadi plaan vastavalt BST Projekt OÜ tööle nr P1717L „Muudatusprojekt korterelamu rekonstrueerimiseks“, mis võimaldab hinnata insulatsiooni akende kaupa. Mudeli asukoht on määratud koordinaatidega 58.369699N; 26.773892E. Vastavalt standardi lisale G hinnatakse insulatsiooni kuupäeval 22. aprill. Vastavalt standardi tabelile A.6 on soovitatav minimaalne insulatsioon 1,5 tundi, soovitusel kohaldamisel tervele elamispinnale on vajalik, et vähemalt üks elamispinna eluruum vastaks antud soovitusel. Vaatluspunkt asub akna laiuse keskel, 0,3 m üle aknalaua. Standardi tabeli D.1 kohaselt peab insulatsiooni toimimiseks päikesekõrgus olema vähemalt 8°, mis vastavalt veebilehele www.sunearthtools.com on planeeringuala asukohas 22. aprillil tagatud ajavahemikul 5:53 – 18:31 (vööndiaeg GMT+2h, ametlik suveaeg on sellest 1h võrra hilisem).

Mõisavahe tn 23 hoone lõunapoolne ots on ühenduses Mõisavahe tn 24 hoonega ja moodustab sisenurga. Selles nurgas asub esimesel korrusel ühetoaline korter (vt Skeem 4 ja Skeem 5), mille aken avaneb vaid ida suunas ning mille insulatsioon on kõige lühem. Analüüsi koostamisel on uuritavaks punktiks võetud nimetatud ühetoalise korteri elutoa aken, sest kõigis teistes korterites on insulatsioon parem.



Skeem 4. Mõisavahe tn elamu 23 esimese korruse plaan (allikas: BST Projekt OÜ töö nr P1717L, joonis nr AR-5-02). Uuritud ühetoalise korteri elutoa aken on tähistatud oranži joonega.



Skeem 5. Mõisavahe tn 23 fassaadi vaade idast (allikas: BST Projekt OÜ töö nr P1717L, joonis nr AR-6-01). Uuritud ühetoalise korteri elutoa aken on tähistatud helesinise joonega).

Olemasolevas olukorras on uuritud aknas insulatsioon tagatud 3 tundi ja 20 minutit ajavahemikus kl 6:00 – 9:20 (ametlik suveaeg 7:00 – 10:20) (vt skeemid allpool). Akent hakkab kl 9:20 (ametlik suveaeg 10:20) varjama olemasoleva naaberhoone Mõisavahe tn 24 nurk.



Skeem 6. Insolatsiooni algus uuritud aknas olemasolevas olukorras kl 6:00 (ametlik suveaeg 7:00), kui olemasoleva Mõisavahe tn 21 hoone vari taandub.



Skeem 7. Insolatsiooni lõpp uuritud aknas olemasolevas olukorras kl 9:20 (ametlik suveaeg 10:20), kui akent hakkab varjama olemasoleva naaberhoone Mõisavahe tn 24 nurk vasakul.

Vastavalt allpool olevatel skeemidel kujutatule on planeeringu elluviimisel maksimaalse hoonestusmahu rajamise korral uuritud aknas tagatud standardi kohane insolatsioon 1 tund ja 30 minutit ajavahemikus kl 7:50 – 9:20 (ametlik suveaeg 8:50 – 10:20). Varjutuse kestust selles aknas mõjutab eeskätt planeeritud hoone ulatus Mõisavahe tn poole lõuna suunas ning Mõisavahe tn 23 hoone poole lääne suunas. Hilisemal projekteerimisel tuleb tagada, et vähemalt 1,5 tunnine insolatsioon säiliks. Planeeritud hoonestuse mõju ülejäänud Mõisavahe tn 23 eluruumide insolatsioonile on väiksem. Enamikul eluruumidest avanevad aknad ka hoone läänefassaadile, sh kõigi korterite aknad, mis jäävad Mõisavahe tn 24 hoonele lähemale.



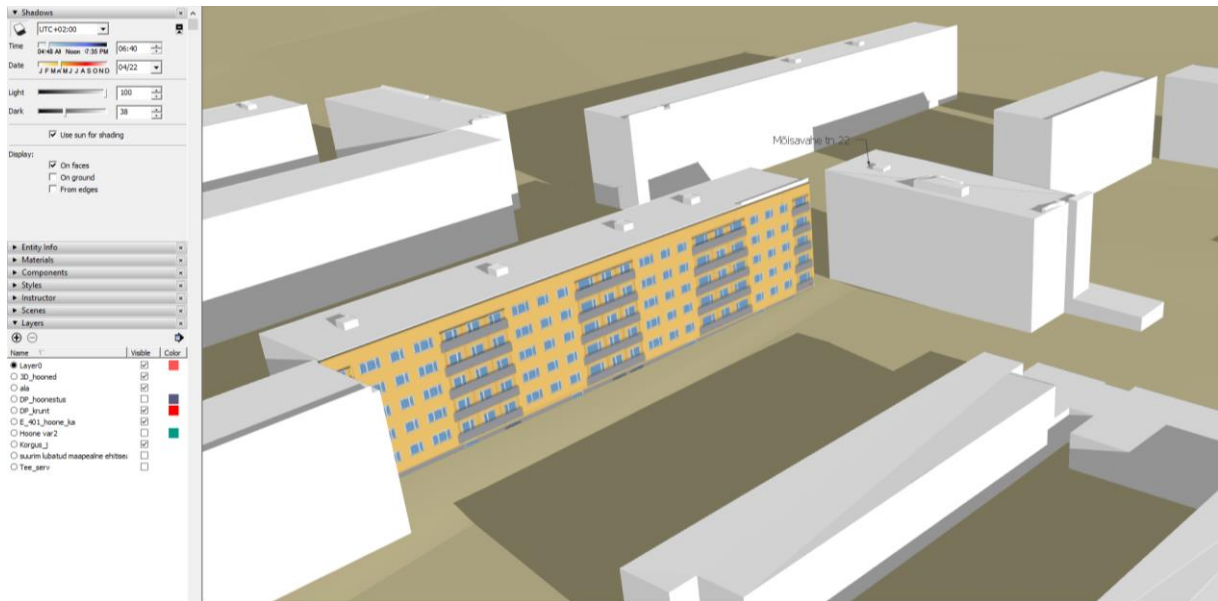
Skeem 8. Insoltsiooni algus uuritud aknas planeeringu elluviimise järgselt kl 7:50 (ametlik suveaeg 8:50), kui taandub võimalik uue Mõisavahe tn 21 hoone vari. Planeeritud hoone võimalik suurima ulatusega paiknemine on rohelse tooniga.



Skeem 9. Insoltsiooni lõpp uuritud aknas planeeringu elluviimise järgselt kl 9:20 (ametlik suveaeg 10:20), kui akent hakkab varjama olemasoleva naaberhoone Mõisavahe tn 24 nurk vasakul. Planeeritud hoone võimalik suurima ulatusega paiknemine on rohelse tooniga.

Planeeritud hoonestus mõjutab vähesel määral hommikusel ajal ka Mõisavahe tn 22 hoone lõunafassaadi insoltsiooni. Olemasolevas olukorras toimub kogu Mõisavahe tn 22 hoone lõunafassaadi insoltsioon ajavahemikus kl 6:40 (nurk päikese asimuudi ja vaadeldava fassaadi vahel on sel hetkel vähemalt 10°; ametlik suveaeg 7:40) – 11:50 (ametlik suveaeg 12:50) ehk 5 tundi ja 10 minutit, kuni fassaadi läänepoolsele otsale hakkab jõudma Mõisavahe tn 23 hoonest põhjustatud vari, enamikus akendes toimub insoltsioon pikemalt.



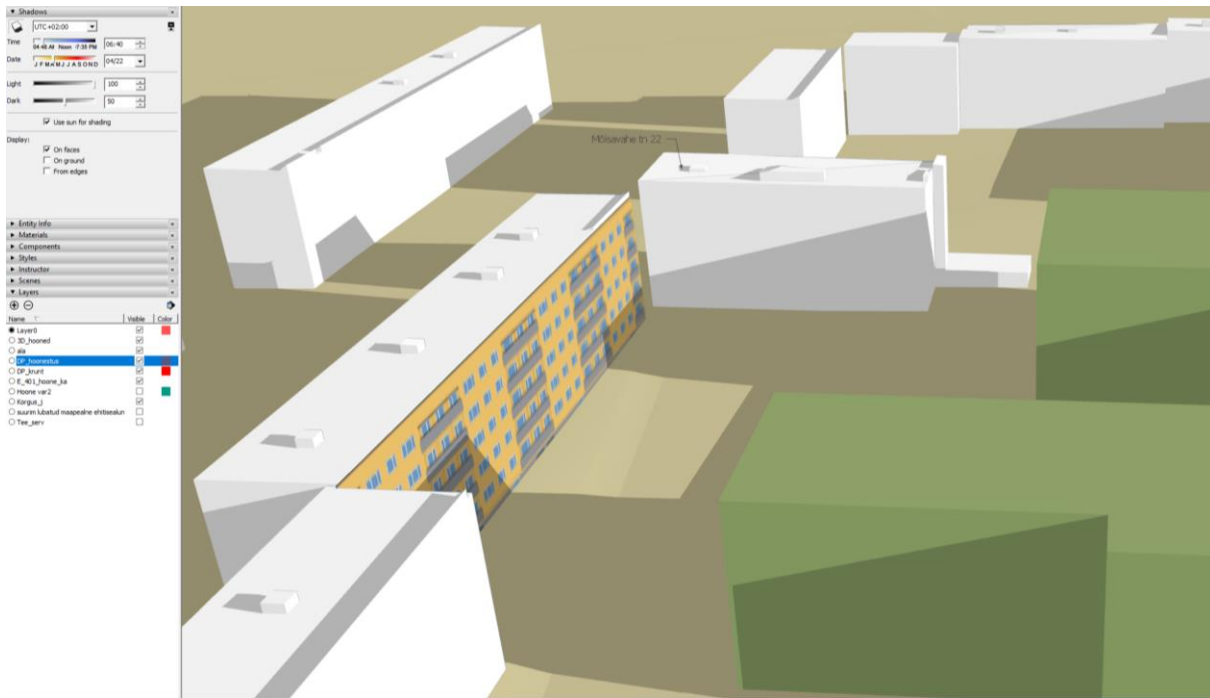


Skem 10. Insolatsiooni algus Mõisavahe tn 22 fassaadil olemasolevas olukorras kl 6:40 (ametlik suveaeg 7:40), kui nurk päikese asimuudi ja vaadeldava fassaadi vahel on vähemalt 10°.



Skem 11. Mõisavahe tn 23 fassaadile hakkab jõudma Mõisavahe tn 23 hoonest põhjustatud vari kl 11:50 (ametlik suveaeg 12:50).

Planeeringu elluviimisel ulatub planeeritud hoone vari osaliselt Mõisavahe tn 22 hoone lõunafassaadile ajavahemikus kl 6:40 – 9:15 (ametlik suveaeg 7:40 – 10:15), nii et kõigis akendes säilib vähemalt 2 tunni ja 35 minuti pikkune insolatsioon.

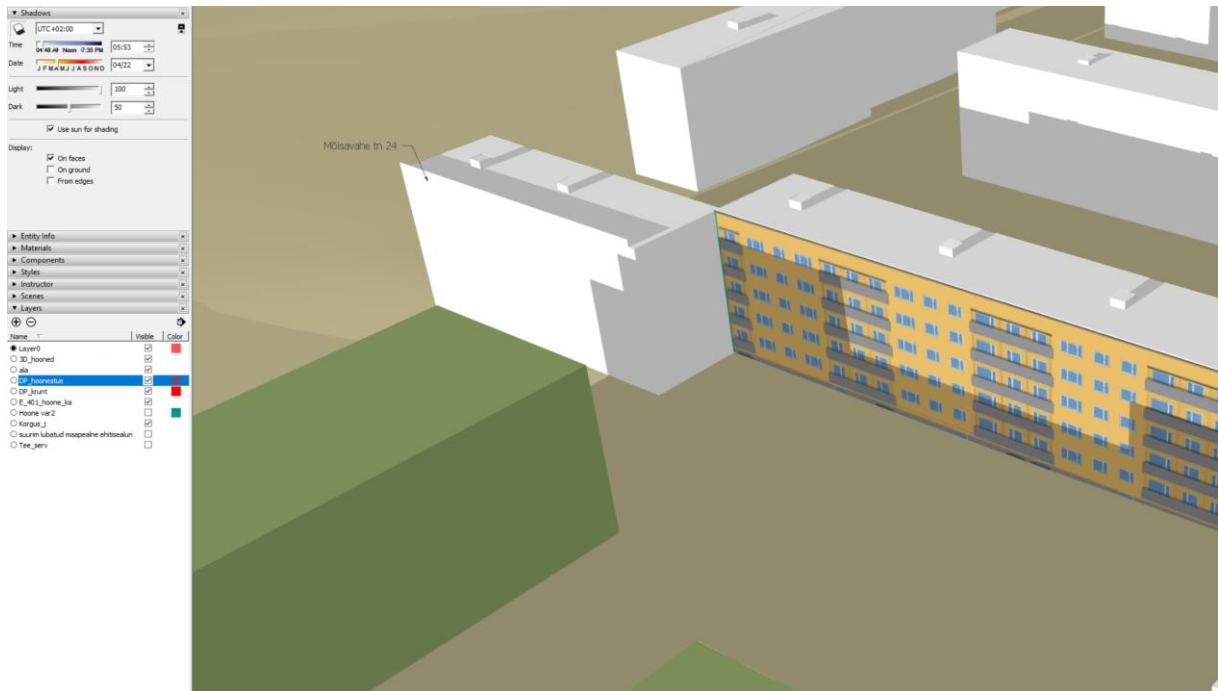


Skeem 12. Planeeritud hoone vari Mõisavahe tn 22 hoone lõunafassaadil kl 6:40 (ametlik suveaeg 7:40).

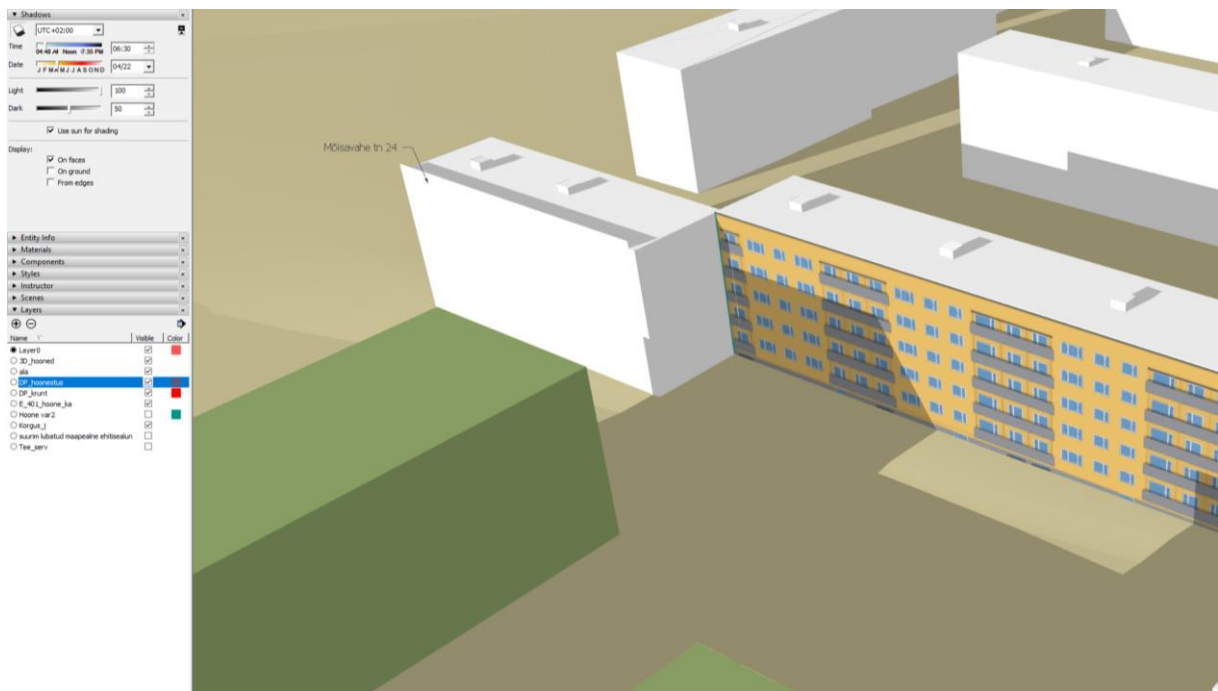


Skeem 13. Planeeritud hoone varju taganemine Mõisavahe tn 22 hoone lõunafassaadilt kl 9:15 (ametlik suveaeg 10:15).

Lisaks mõjutab planeeritud hoonestus vähesel määral hommikul ajal Mõisavahe tn 24 hoone idafassaadi insolatsiooni. Olemasolevas olukorras toimub kogu Mõisavahe tn 24 hoone idafassaadi insolatsioon ajavahemikus kl 5:53 – 11:30 (ametlik suveaeg 6:53 – 12:30) ehk ligikaudu 5 tundi ja 40 minutit. Planeeritud hoonest põhjustatud vari ulatub osaliselt Mõisavahe tn 24 hoone idafassaadile ajavahemikus kl 5:53 – 6:30 (ametlik suveaeg 6:53 – 7:30), nii et kõigis akendes säilib vähemalt 5 tunni pikkune insolatsioon.



Skeem 14. Planeeritud hoone vari Mõisavahe tn 24 hoone idafassaadi nurgal kl 5:53 (ametlik suveaeg 6:53).



Skeem 15. Planeeritud hoone varju eemaldumine Mõisavahe tn 24 hoone idafassaadi nurgalt kl 10:30 (ametlik suveaeg 11:30).

Uuringu järeldus on, et planeeritud hoonestus ei mõjuta ülenormatiivselt naaberhoonete eluruumide insolatsiooni, sest Mõisavahe tn 23 hoone kõige kriitilisemas seisus korteris säilib elutoas vähemalt 1,5 tunni pikkune päevalgusega valgustatus ning teistes korterites säilib pikem insolatsioon. Hoone edasise projekteerimise käigus tuleb insolatsiooni naaberhoonetes uuesti analüüsida, sest siis on selged täpsemad hoone mahud ja paiknemine.

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud krundile on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevale telekommunikatsiooniliinile võrgu valdaja kasuks.

2.12. Planeeringu elluviimise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel.

Planeeringuga on kavandatud avalike rajatiste välja ehitamine Mõisavahe tänaval ja jalakäijate kiirel (Mõisavahe tn T53 ja Mõisavahe tn T14a kruntidel.)

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Mõisavahe tn 21 krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoone püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Välja on ehitatud sissesõit Mõisavahe tn 21 krundile, jalakäijate ja jalgratturite ühendused Mõisavahe tänavalt, sh tõstetud jalakäijate ristumisala (Mõisavahe tn T53 krundil) ning Annelinna kergliikluskiirel (Mõisavahe tn T 14a ja Mõisavahe tn T14 kruntidel). Täpne lahendus selgub edasisel projekteerimisel.
2. Rajatud on Mõisavahe tn 21 krundi sademeveekanaliseerimise ühendus Mõisavahe tänav T53 sademeveekanaliseerimise torustikku DN 500.
3. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1 kuni 2 osas. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet, lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu 05.01.2024: digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Yulia Kolnes 01.12.2023: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Emil Villemson 04.12.2023: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- Gren Tartu AS, Ülar Roose 05.12.2023: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 14 ja joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevärk, arendusjuht Peeter Pindma 13.12.2023: digitaalselt allkirjastatud detailplaneeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad);
- AS Gaasivõrk, Tanel Kerner 13.12.2023: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).