

Jõe tn 13 krundi detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 1815DP1

Huvitatud isik: Aqua Marina AS

esindaja Urmas Koch (tel 502 9507, välkpost urmas.koch@olerex.ee)

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Sisukord

SELETUSKIRI

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2.	Planeeringulahendus.....	8
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.6.	Tehnovõrgud.....	11
	Üldosa.....	11
	Sidevarustus	11
	Elektrivarustus.....	11
	Veevarustus.....	11
	Tuletõrje veevarustus.....	12
	Kanalisatsioonivarustus.....	12
	Sademevee kanalisatsioonivarustus	12
	Soojavarustus	13
	Gaasivarustus	13
2.7.	Kujad	13
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	13
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	14
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.	
2.12.	Planeeringu elluviimine	14
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4.	Joonised (esitatud eraldi failidena)	17



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Karlova linnaosas Jõe tn 13 krundi ning osaliselt ümbritsevaid tänavaid. Planeeringuala suuruseks on u 0,5 ha.



— planeeringuala piir

Detailplaneeringu lähtetingimustega anti võimalus krundile kuni 7-korruselise hoone püstitamiseks, kuid oktoobris 2021 kehtestatud uue üldplaneeringuga vähendati suurimat korruste arvu neljale. Krundil on vahetunud omanik, kes soovib kõrge ärihoone asemele ehitada tankla ja kuni 4-korruselise ärihoone. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus uue ärihoone ja tankla rajamiseks, lahendada liikluskorraldus, haljastus ja tehnovõrkude varustus.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 09. jaanuari 2018. a korraldus nr 31 „Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Tartu linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering 2040+.

Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 koostas 5D Ehitus OÜ 2020. a juulis töö nr TT-10.07.2022. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Jõe tn 13 krunt suurusega 1348 m² asub Karlova linnaosas Sõpruse silla, Aleksandri ja Jõe tänava vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmetel asub Jõe tn 13 krundil 2-korruseline ärihoone ehitisealuse pinnaga 177,6 m².

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub põhja suunast Jõe tänavalt. Krundil asub umbes 15 sõiduautot mahutav parkla. Krundi ümbritsevad igast küljest jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas, suurim kõrguste vahe on u 2 m. Krundi läbivad elektrikaablid, sidekanalisatsioon ja kanalisatsioonitoru.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 1 Kontaktvööndi seosed.

Planeeringuala asub Karlova linnaosas Sõpruse silla ristmikuvahelisel alal. Hoonestatud naaberkinnistuid planeeritud krundil ei ole kuna on ümbritsetud tänavatega. Lähimad hoonestatud või hoonestatavad kinnistud asuvad teisel pole Jõe tänavat.

Planeeringuala naaberkinnistud on eriilmelised. Aleksandri tänavast Turu tänava pool asuvad Aleksandri tn 44 ja Turu tn 27a kinnistutel vanemad viilkatustega kahekorruselised hooned, millest esimene on korterelamu ning teine hotell-söögihoht. Aleksandri tn 53// Jõe tn 4//6 kinnistul asuvad piirkonna uusimad hooned - kaks kolmekorruselist korterelamut ning üks kolmekorruseline büroohoone/korterelamu, viimane veel ehitusjärgus. Viimase krundi täisehitusprotsent ja hoonestustihedus on piirkonna suurim. Olemasolevad ja planeeritud hooned asuvad Aleksandri tänaval ja Jõe tänaval ühtsel ehitusjoonel.

Tabel 1. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehitusliku analüüsi tabel.

Aadress	Krundi pindala	Täis-ehitus %	Hoonestus-tihedus	Ehitise-alune pindala	Korru-selisuus	Katuse tüüp	Korterite arv	Äripinnad
Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4//6	5442 m ²	45	1,34	593 m ²	3	Lame	8	-
				873 m ²	3	Lame	10	-
				973 m ²	3	Lame	2	8 bürood
Aleksandri tn 44	346 m ²	55	1,09	189 m ²	2	Viil	7	-
Turu tn 27a	3340 m ²	31	0,63	1052 m ²	2	Viil	-	Hotell ja söögihoht
Jõe tn 9	3573 m ²	28	0,56	1000 m ²	2	Lame	-	Auto-kauplus/-teenindus
Planeeritud krunt								
Jõe tn 13	1347 m ²	40	1,26	539 m ²	4	Lame	-	Tankla, büroo

Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele, ühistranspordiga kui ka sõiduautoga. Planeeringuala on ümbritsetud olemasolevate ja kavandatud jalgratta- ja jalgteedega, mis suunduvad igas suunas. Sõpruse sillal asub üldplaneeringu kohaselt jalgrattateede põhivõrk, mis tähendab muust liiklusest (nii jalakäijatest kui autodest) eraldatud jalgrattateede säilitamist ja väljaehitamist. Planeeringuala läheduses asub mitmeid bussipeatuseid, mis võimaldab ühistranspordiga mugavalt liigelda kogu linna ulatuses. Lähim bussipeatus on u 80 m kaugusel asuv Jõe, kust väljuvad üheksa erinevat bussiliini. Veel asub 270 m kaugusel üks Silla peatustest (väljuvad bussid Kalevi tänava suunas), teine Silla peatus 350 m kaugusel (mööda jalgteed silla alt läbi) Sõpruse silla peal (väljuvad bussid Annelinna suunas) ning kolmas Silla peatus 350 m kaugusel (väljuvad bussid Annelinna suunas). Samuti asub 350 m kaugusel Rebase peatus, kust väljuvad kesklinna suunas bussid. Kesklinna on kauguse poolest kõige sobilikum liikuda jalgrattaga, kuid mööda madala autoliikluse tihedusega Aleksandri tänavat on mugav ka kõndida – Riia-Aleksandri ristmik asub u 1 km kaugusel.

1.5. Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Jõe tn 13 krunt ärihoone maa-alal, mis on kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Toetav juhtotstarve on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, haljasala, puhkerajatise maa.

Maa-alal kehtivad üldplaneeringu kohaselt ehitustingimused (EK6): Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Jõe tn 13 krundile on hoone korruselisuseks lubatud 2-4. Täisehituse protsent määratakse igakord eraldi. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Kõrghaljastuse osakaalu ei ole määratud. Piirded ei ole lubatud, v.a ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad. Keelatud on piirded magistraaltänavate ääres. Kohustus on kaaluda planeeringu- või arhitektuurivõistluse koostamist.

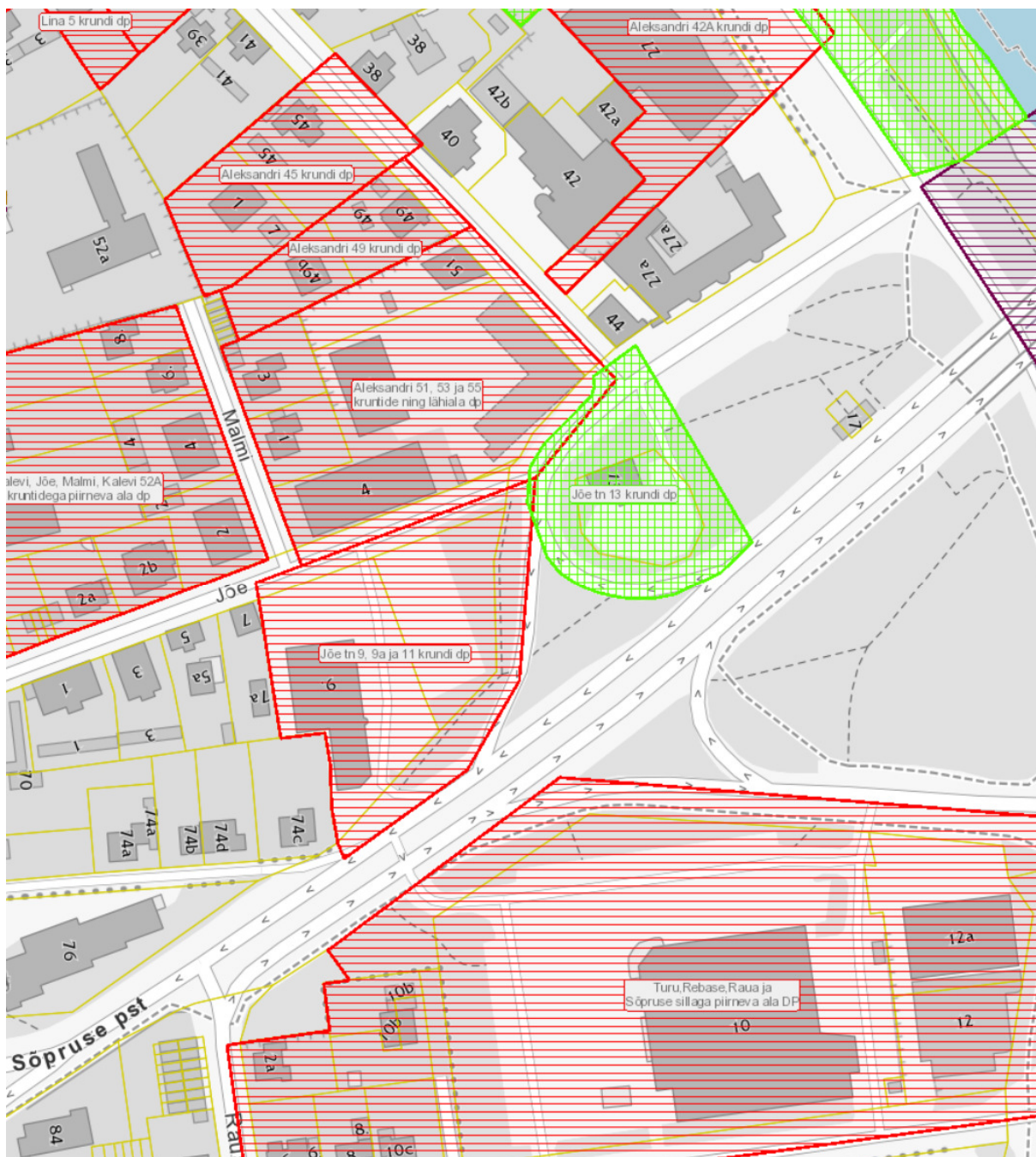
Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

1.6. Kehtivad detailplaneeringud

Planeeritud krundil puudub kehtiv detailplaneering.

Lähimatest naaberkinnistutest on osaliselt realiseerimata Jõe tn 9, 9a ja 11 krundi detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus. Realiseerimisel on Aleksandri 52, 53 ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringuga antud ehitusõigus. Teiste lähimate detailplaneeringute ehitusõigus on realiseeritud.





Väljavõte Tartu linna planeeringute kaardist.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundi piire ei muudeta.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

Ehitamine on lubatud joonisel 3 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Tanklaga seonduvad mahutid ja muud rajatised peavad mahtuma hoonestusalale.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Võistluse tingimused tuleb kooskõlastada Tartu linnavalitsusega.

Detailplaneeringuga ei seata hoonele täpseid ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on lahendused, mis sobivad kokku arhitektuurivõistluse tulemusega ja hoonete esitatavate ohutusnõuetega. Hoone esimesele korrusele ei ole lubatud rajada parkimiskohti (välja arvatud võimalik pääs parklasse) ning äripinnad peavad avanema tänavale. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Lahenduses peab olema tagatud ristmiku nähtavusala vastavalt koostatud liiklusuuringule. Hoone 1. korrusele on kavandatud tankla ja 3-4 korrusele äripinnad. Hoone brutopinda on võimalik projekteerida mahus, mis tagab nõuetekohase parkimise ja haljastuse.

Juhul kui hoone arhitektuur võimaldab on lubatud päikesepaneelide/kollektorite kavandamine.

Ala piirneb suure liiklussagedusega teedega, millest tuleneb märkimisväärne müra ning saastekoormus planeeritud krundile. Projekteerimisel tuleb müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoonetes.

Olemasoleva hoone küljes oleva reeperi nr 72 teisaldamine on krundi igakordse omaniku kohustus ja see lahendatakse ehitusprojekti.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud liikluskorraldus (sh elementide asukoht ja parameetrid) täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeringulahenduse väljatöötamise aluseks on Liikluslahendus OÜ koostatud töö nr 191101 „Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu liikluskorralduse ettepanekud.“

Planeeringu koostamisel on arvestatud ristmiku nähtavusalaga. Kuna Aleksandri tn ristmiku läbilaskevõime on piiril ja nähtavuskaugused vasakule väljasõidul Jõe tn 13 poolt kujunevad piiripealseks, on päevasel ajal (näiteks kl 7-19, täpsustatakse projektiga) liiklusohutuse kaalutlustel mõistlik lubada väljasõitu planeeringualalt ainult paremale. Planeeringus on seatud tingimus kellaajaliselt piirata vasakpöörde sooritamist krundilt väljuval suunal, täpne lahendus määrata ehitusprojekti.

Planeeringus on näidatud planeeritavat krundi ümbritsev jalgratta- ja jalgteede asukoht, mida täpsustatakse ehitusprojekti. Planeeritav krunt asub teede vahel ning juurdepääs krundile on väga hea. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteega tuleb lahendada jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas, sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine on kavas lahendada krundisiseselt kehtiva standardi (Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad) alusel, mis on kohandatud Tartu ligipääsetavuse kaardirakenduse järgi. Standardis normeeritud parkimiskohti on vähendatud 69%-ni.

Krundi välialale on kavandatud eelkõige lühiajalisem parkimine ja hoone sisse töötajate parkimine. Parkimisvajaduse leevendamiseks on lubatud krundile rajada lisaks avaparklale ka mitmekorruseline parklaehitis – nt torn-parkla või lift-parkla (inglise keeles *Rotary Carousel Parking* ehk pöörlev karusellparkla). Parklaehitis peab asuma hoone mahus ning olema fassaadiga varjatud, ehk osa kavandatud hoonest.



Näide parkimiskarusellist. Fotol on karussell hooneväline, kuid käesolevas planeeringus on kavandatud parkimiskarusell hoone mahus ja fassaadiga varjatud.

Joonisel 3 on esitatud kokku 25 sõiduautode parkimiskohta, millest 13 asuvad välialal ja 12 parkimistornis.

Parkimisvajaduse arvutamisel on lähtutud esimese korruse puhul tankla normatiivist ($275\text{m}^2/20=13,75 \times 0,69=9,48$). Teise kuni neljanda korruse puhul on lähtutud asutuse normatiivist ($1281\text{m}^2/60=31,35 \times 0,69=14,73$). Parkimisvajadus kokku on seega 25 parkimiskohta.

Täpne parkimise lahendus määrata ehitusprojektis lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suuruselt, normatiivist ja ligipääsetavuse rakendusest.

Soovitav on parklasse rajada elektriautolaadija.

Jalgratate parkimiskohad on kavandatud krundile jalgteel äärde. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Parkimisvajaduse arvutamisel on lähtutud esimese korruse puhul restoran/kohviku ($275\text{m}^2/50=5,5$) normatiivist. Teise kuni neljanda korruse puhul on lähtutud asutuse normatiivist ($1281\text{m}^2/100=12,81$). Parkimisvajadus kokku on seega 19 parkimiskohta. Kokku vastavalt normatiivile on vajalik rajada 19 jalgratate parkimiskohta,

mis on planeeritud krundile. Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse ehitusprojektiis lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suurusest ja normatiivist.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavad olemasolevad okaspuud (kuused, lehised, mägimännid) jäävad kavandatavale hoonestusalale ning on planeeritud likvideerida.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse ala mõõdetakse täiskasvanud puu võra projektsioonist maapinnale. Kõrghaljastusega haljasala on planeeritud krundi läänepoolsesse külge. Krundi idapoolsesse külge on planeeritud kõnnitee ja tankla vahele madalhaljastusega (põõsad) eraldusriba. Istikute liigid, täpne istikute arv, nende parameetrid ja asukohad täpsustatakse ehitusprojektiis. Välialade projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite orienteeriv asukoht on esitatud põhijoonisel, täpne asukoht määratakse ehitusprojektiis.

2.6. Tehnovõrgud

Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektiis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 01.11.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 37374434.

Olemasolev sidekaabel tõmmata tagasi sidekaevu nr 1495. Rajada uus sidekanal uue hooneni, vajadusel olemasolevat sidekaablit jätkata.

Olemasolev sidetoru jääb krundi planeeritud hoonestusalale. Juhul kui olemasolevale sidetorule ehitatakse hoone tuleb toru ümber tõsta. Planeeringus on esitatud ümbertõstetava sidetoru asukoht.

Täpne sidevarustuse lahendus ja olemasoleva toru ümbertõstmise vajadus määratakse projektiis.

Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 01.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 308484.

Planeeritud hoone elektrivarustus on kavandatud Jõe tn 17 kinnistul asuvast Silla 240 kioskalajaamast uue maakaabliga. Kinnistu 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilp on planeeritud kinnistu idapiirile.

Olemasolev tänavavalgustus rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele.

Krundil asuvasse parkla on kavandatud elektriautode laadija.

Tanklale on planeeritud autonoomse elektritoite valmidus.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektiis.

Veevarustus

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.



Kavandatava hoone veevarustus on planeeritud uue toruga Jõe tn ja Aleksandri tn ristmikul asuvast veetorude hargnemissõlmest.

Kasutusest välja jääv olemasolev veetoru tuleb katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

Tuletõrje veevarustus

Lähim olemasolev hüdrant asub Jõe ja Malmi tn ristmikul 108 m kaugusel planeeritud hoonestusalast.

Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.

Kavandatava hoone reovee eesvooluks on planeeritud Jõe tn reoveekollektor DN 600. Olemasolev ühendustoru tuleb kuni Jõe tänaval asuva kollektorini rekonstrueerida.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.

Krundi kagunurgas tuleb olemasolev sademeveetorustik ümber tõsta kuna asub planeeritud hoonestusalale liiga lähedal. Joonisel on esitatud ümbertõstetava toru asukoht.

Kinnistu sademevee eesvooluks on planeeritud Jõe tn sademeveetorustik De 600. Jõe tänav De 600 sademeveekollektoril puudub vajaliku läbimõõduga eesvool Turu tänava alt läbi jõkke. Planeeringu rakendamise eelduseks on puuduva eesvoolu rajamine.

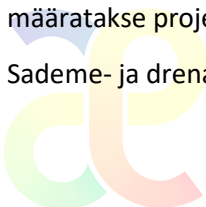
Tänavatorustikust on planeeritud ühendus krundile.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, võimalusel katusehaljastust ning paigaldada krundile reguleeriv maht (sademeveemahuti, milles kogutavat vett saab ühtlasi hoone ekspluatatsioonis taaskasutada). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Kavandatav mahuti on planeeritud hoonesisene, nt panduse alla.

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kõrge veeseisu ajal töötab eesvooluks olev sademeveetorustik uputatud olekus. Võimalikust maksimaalsest paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja – rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist. Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikult paisutustasemest kõrgemal ning parkla uputuse eest kaitstud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada krundile liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Liiva- ja õlipüüdur koos võimaliku sademevee pumplaga paigaldada hoonealuse parkla alla – täpne asukoht määratakse projektis.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.



Soojusvarustus

Soojusvarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja 27.02.2018 a väljastatud tehnilised tingimused nr 54/18. Planeeritud ala asub kaugküttepiirkonnas.

Kavandatava hoone soojusvarustuse tagamiseks saab kasutada olemasolevat soojusvõrku (DN50).

Täpne soojusvarustuse lahendus määratakse projektis.

Gaasivarustus

Gaasivõrguga liitumist ei ole planeeritud. Olemasolevad gaasitorud säilivad olemasolevas asukohas.

Gaasitorustiku asukoha täpsusklass on kuni 10m. Soovituslik on teostada gaasitorustiku välimõõdistus ja saadud tulemus GPS asukoht ja torustiku sügavus kanda projektile.

Kui olemasolev gaasitorustik lahti kaevatakse või kaevatakse gaasitorustiku peal siis on vajalik gaasitorustik ümberisoleerimine. (k.a kõnnitee ja sõidutee ehitamisel)

Ümberisoleerimist võib teostada ainult AS Gaasivõrk raamlepingu partner.

Elektri, kanalisatsiooni ja veetrasside ristumisel gaasitorustikuga näidata ristumiskohtades gaasitorustiku ümberisoleerimine.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate intensiivse liiklusega tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnoohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada parklasse.

Tankla suurim lubatud aastane kütusekäitlemise kogus on kuni 10 000 tonni ning tegemist ei ole Kemikaaliseaduse mõistes uue käitisega.

2.10. Servituutide ja sundvalduse seadmise vajadus

Planeeringus on esitatud servituudi või sundvalduse seadmise vajadus olemasolevatele elektrikaablitele, mis lõikavad krundi loodenurka.

Krunti läbivale sidekanalisatsioonile servituudi või sundvalduse seadmise vajadus puudub kui trass tõstetakse planeeritud krundist välja vastavalt tehnovõrkude joonisel esitatule.

2.11. Planeeringu elluviimine

Planeeritavale alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste projekteerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Väljaspoole Jõe tn 13 krundi kavandatavate muudatuste (ristmiku ümberkorraldamine, jalakäijate ala laiendamine) realiseerimine on Jõe tn 13 kinnistu igakordse omaniku kohustus.

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 koheselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ Tatjana Borševitskaja	Nr 308484 06.06.2018	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2	AS Gaasivõrgud Andrus Mulla	22.06.2018	Märkusteta.
3	AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose	Nr 0518-F55E-367D 24.05.2018	Märkusteta.
4	Telia Eesti AS Kalle Kõiv	Nr 30304027 24.05.2018	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis. Detailplaneeringu kooskõlastus. Projekt esitada kooskõlastamiseks täiendavalt.
5	AS Tartu Veevärk Peeter Pindma	Nr 467 14.06.2018	Märkusteta.
7	Päästeamet		



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud