



OÜ ARHITEKTUURIBÜROO 4 A

TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Asukoht: Tartu linn
Töö nr: DP – 0119
Huvitatud isik : Daflin Auto OÜ
Address: Viljandi mnt 48, 50412 Tartu
E-Mail: kapauto@kapauto.ee
TÕNIS KÄPP

**Viljandi mnt 48
krundi
detailplaneering**

Arhitekt

Vadim Tšentropov

Juhatuse liige

Priit Luts

Planeerija

Viive Jääger

TARTU 2011

OÜ Arhitektuuribüroo 4A

Ropka tee 19-4

51013, Tartu

Tel./ faks 7 349 196

E-mail: 4a@4a.ee

Tartu Maakorralduse OÜ

Betooni 9

51014, Tartu

Tel:/faks 7422 606

E-mail: info@tartumaakorraldus

SISUKORD

A.	SISSEJUHATUS	3
A.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	3
A.2.	Planeeritava ala skemaatiline asukoht.....	3
A.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
A.4.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
B.	PLANEERIMISE LAHENDUS	6
B.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
B.2.	Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus. Põhilised arhitektuurinõuded.....	6
B.3.	Ehitistevahelised kujad.....	6
B.4.	Parkimine ja liikluskorraldus. Lume ladustamine.....	7
B.5.	Haljastuse ning heakorra põhimõtted.....	8
B.6.	Tehnovõrgud.....	8
B.6.1.	Elektrivarustus. Tänavavalgustus.....	8
B.6.2.	Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	8
B.6.3.	Kanalisatsioon. Sademevesi.....	8
B.6.4.	Sidevarustus.....	9
B.6.5.	Soojavarustus	9
B.7.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.....	10
B.8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
B.9.	Planeeringu elluviimise võimalused.....	11
C.	JOONISED	12
C.1.	Olemasolev olukord.....	13
C.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	14
C.3.	Planeeringu põhijoonis.....	15
C.4.	Tehnovõrkude planeering.....	16
C.5.	Maakasutus ja kitsendused.....	17
D.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	18
D.1.	Kooskõlastuste kokkuvõte.....	19
D.2.	Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi elektrooniline kooskõlastus	20

A. SISSEJUHATUS

A.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Daflin Auto OÜ, kes on Viljandi mnt 48 krundi omanik, esitas ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 29.03.2011 korraldusega nr 416 kinnitatud lähteseisukohad (ja lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda kehtiva detailplaneeringuga krundile määratud ehitusõiguse suurendamist.

Detailplaneeringu koostamisel võetakse aluseks Tartu linna üldplaneeringut, mis on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005.a. otsusega nr 125.

A.2. Planeeritava ala skemaatiline asukoht



Asendiskeem. Planeeritava ala asukoht Tartu linnas (märgitud sinisega). M1:2500.

Allikas: Maaameti kaardirakendus, põhikaart

A.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev olukord on esitatud graafiliselt joonisel 1 „Olemasolev olukord“.

Planeeritav ala asub Tartu linnas Maarjamõisa linnaosas ja hõlmab Viljandi mnt 48 krunti.

Viljandi mnt 48 katastriüksus: pindala 14067 m²;
maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa (002; Ä);
katastriüksuse tunnus 79503:001:0041.

Planeeringualal asuvad kolm erineva korruste arvuga hoonet: ühekorruselised autokauplus ja remonditöökoda ning kahekordne sõidukite tehnoulevaatuse ja teenindamise hoone.

Krundil kehtib 1998.aastal kehtestatud Viljandi mnt 48 detailplaneering, mis näeb lisaks olemasolevatele hoonetele ette ka planeeritavad ehitusalad, suurim lubatud täisehitus krundil 27%.

Krundi reljeef langeb põhja suunas (Viljandi mnt poole), maapinna madalaim punkt asub planeeringuala loodeosas absoluutkõrgusega 67.93 m ning kõrgeim punkt jääb Palsami tänava poole kaguossa absoluutkõrgusega 70.51 m.

A.4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Ülevaate planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikest ja funktsionaalsetest seostest annab joonis nr 2 „Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed“.

Planeeringuala piirneb põhjast Viljandi maanteega, mis on ühtlasi krundile juurdepääsu tänavaks. Viljandi maantee kujutab endast küllalt suure liikluskoormusega põhitänavat, mis tagab hea ühenduse Tartu kesklinnaga ja teiste Tartu linnaosadega.

Lähimad ühistranspordi peatused on Arhitekti (Nisu ja Maisi tn vahel kahel pool teed) Viljandi mnt, Ravila (nimetatud tänavate ääres) ja Eerika (Ringtee tn ja Viljandi mnt ristmiku lähedal).

Viljandi maanteed pidi planeeringualalt 190 m läände ringteele liikudes on võimalik takistusteta suunduda teistele riigiteedele (2 Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa ja 92 Tartu –Viljandi - Kilingi-Nõmme teed).

Idast piirneb planeeringuala korterelamute ja ladude-viihallidega, lõunast ja läänest heakorrastatud elamumaa kruntidega, mis annavad piirkonnale põhitooni. Lisaks jäävad läänekülge palju rohelist pakkuvad sihtotstarbeta ja üldkasutatava maa krundid.

Kontaktvööndi hoonestus on tüübilt ja mahult mitmekesine: äri- ja tootmismaal on suuremahulised viihallid ning 2-korruselised ärihooned, kusjuures laod ja hallid jäävad kruntide tagaossa. Korruselamud on 2-kordsed, paiknedes tänava äärsel ehitusjoonel, tänava äärsele ehitusjoonele jäävad ka väikeelamud.

Ümbruskonna hoonestuse välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale, näiteks puitu, plekki, kivi. Samaselt materjalidega on varieeruvad lähima ümbruskonna hoonete kõrgused, enamasti on tegemist ühe-kuni kahekordsete hoonetega.

Hoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-45⁰, põhiliselt annavad tooni viilkatused.

Tartu linna üldplaneeringu järgi jääb planeeringuala kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa piirkonda, kus lubatud on tootmismaa osa 40—60% krundi kasutamise sihtotstarbest ja ärimaa 40—60% krundi kasutamise sihtotstarbest.

Planeeringuala naabrusesse jääb suuremas ulatuses väikeelamukrunte ning läänekülge väikeses ulatuses üldkasutatavate haljasalade maa.

Antud planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda.

Positiivseks võib pidada krundi paiknemist logistiliselt heas kohas - suure liikluskoormusega põhitanava ääres ning äärelinnas.

Planeeringuala funktsionaalsuse tagab lisaks infrastruktuuri elementide- bussiliikluse, side- ja elektrivarustuse, veetrasside jm lähedus.

Arhitektuuriliselt sobituvad olemasolevad ja kavandatavad hooned ümbruskonda, olles otsekui üleminekuks naabrusesse jäävatelt viihallidelt kauplemis- ja teenindushooneteks. Nii praegune kui kavandatud hoonestus ei torka silma ka kõrguseliselt, sest oma kõrgusega (kuni 8 meetrit) ei ulatu hooned teistest üle.

Paiknemise tõttu äärelinnas on sobilik jätkata äripiirkonna rajamist.

B. PLANEERIMISE LAHENDUS

B.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“ on kujutatud planeeritavad hooned, parklad, krundil liiklemine. Kavandatav maakasutus on kajastatud detailplaneeringu joonisel 4 „Planeeritud maakasutus“.

Detailplaneeringuga ei nähta ette uute kruntide moodustamist, ka ei kaasne planeeringuga olemasolevate krundipiiride muutmist.

B.2. Krundi hoonestusala piiritlemine. Krundi ehitusõigus Põhilised arhitektuurinõuded

Joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“ on kujutatud hoonestusalad, so alad, mille piires võib rajada krundil eelkõige ehitusõigusega määratud hoonestust, lisaks ehitada erinevaid rajatisi ning istutada puid.

Planeeringuga on määratud ehitusjoon, mille kaugus tänavast varieerub krundi tänava-poolses osas 9 meetrist idapoolsel küljel 14 meetrini krundi läänepoolsel küljel.

Krundi ehitusõigus on esitatud graafiliselt ja tabelina joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“. Ehitusõigusega lubatud ehitiste hoonemahud jäävad ühe küljega samale joonele olemasoleva hoonestusega.

Hoonete suurimaks lubatud korruselisuseks on määratud kaks, kusjuures tingimuseks on, et planeeritud hoonete kõrgus (eriti Viljandi mnt poolse hoone kõrgus) ei tohi ületada olemasolevate hoonete kõrgust.

Ventilatsiooniviigud tuleb suunata Viljandi mnt 48 krundi majandusõue poole.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarvete määramisel lähtutakse majandus-ja kommunikatsiooniministri 26.nov.2002 määruse nr 10 *Ehitiste kasutamise otstarvete loetelust*. Kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“.

Kavandatavate hoonete **arhitektuur** peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, sulanduma rajatud hoonestusega krundil. Hoonete värvilahenduses ja kasutatavate materjalide puhul tuleb arvestada piirinaabrite ettepanekutega, mis on tehtud planeeringu eskiislahendusega tutvumisel: mitte kasutada fassaadis sw paneele, ümbrusega sulandumiseks eelistada seina värvina neutraalset halli või helekollast.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb prima lahenduse saamiseks suurema kui 1200m² ehitusaluse pindalaga hoone ehitamiseks korraldada arhitektuurivõistlus.

Kuivõrd antud planeeringus pole nimetatud mahuga hoone puhul tegemist kavandatava põhihoonega vaid nn kõrvalhoone ehk laohoonega, tuleb arhitektuurivõistlusest loobumise korral fassaadide lahenduse osas enne projekteerima asumist vormistada kolm ideetasandil eskiislahendust, mis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

B.3. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrust nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille kohaselt minimaalse tulepüsivusklassi puhul- hoonetevahelise minimaalse kuja laiuks peab olema vähemalt 8 m. Vastavalt ülalnimetatud määruse § 19 kohaselt ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Sellest tulenevalt nähakse tulemüüri vajadus krundi lõunaossa kavandatud uuele hoonele.

Planeeringuga ei tohi kõrvalkruntidele seada kitsendusi, seepärast peavad hoonete kaugused krundi piirist olema vähemalt 4 m, et tagada samalaadselt naaberkrundil hoonestamist.

B.4. Parkimine ja liikluskorraldus. Lume ladustamine

Juurdepääs krundile on kavandatud Viljandi maanteelt ühe põhivärava kaudu, olemasolev sissesõit Viljandi mnt 48 piiräärsel hoonestuse ja Saialille tn kruntide vahel likvideeritakse. Saialille tn kruntide poolset külge tohib edaspidi kasutada piiratud kiirusega liiklemiseks.

Parkimine ja liikluskorraldus krundil on graafiliselt kujutatud joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“, jalgrataste parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud naaberkruntide omanike ettepanekutega. Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Parkimiskorralduse kavandamine on lahendatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, kasutades vajaliku arvu parkimiskohtade leidmiseks nimetatud juhises toodud tabelit, võttes aluseks, et ehitised paiknevad Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud äärelinnas.

Parkimiskohtade arvu leidmisel on silmas peetud nii olemasolevate kui planeeritud hoonete kasutamist mitme funktsiooniga, sellest tulenevalt leitakse vastav protsent brutopinnast.

Planeerimisprojekti tuleb parkimiskohtade arvu leidmiseks kasutada valemit

$P = A \times n$, kus P - parkimiskohtade arv, A - suletud brutopind, n - parkimisnormatiiv

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus EVS 843:2003) sõiduautodele (SA)

Ehitise liik/ hoone pind	Parkimisnormatiivi arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	dp-ga kavand. kohtade arv*
ärihoone (uus kauplus)/770 m ²	1/80 m ² (äärelinn)	770 x 1/80= 9,6	-
ärihoone (olemasolev kauplus-ladu) 486 m ²	(1/3) - 1/60 m ² (2/3) - 1/150 m ²	30% x 486 x 1/60= 2,4 70% 486 x 1/150=2,3 kokku 4,7	-
ol.olev sõiduautode hooldekeskus ja olemasolev asutus (väikese küllastajate arvuga) 2k 380 m ² x 2=760 m ²	(40%) 1/40 m ² (60%) 1/90 m ²	40% x 760 x 1/40 =7,6 60% x 760 x 1/90=5 kokku 12,6	-
SA müügi- ja hooldekeskus/ 1300 (olol)+1440(pl)=2740 m ²	1/40	2740 x 1/40=68,5	-
Normikohane parkimine	-	95	
Planeeritud maa-alal kokku			106 (sh 3 inv)

*Märkus: Kuna tegemist on kompleksse äriettevõttega, on parkimiskohad koondatud parklatesse olenemata ehitise liigist ja parkimise vajadusest

Võttes arvesse Daflin Auto OÜ tegevust, kavandatakse planeeringuga parkimiskohti rohkem, so 106 kohta.

Suuremad parkimisplatsid planeeringualal on liigendatud haljastusega.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel kasutatakse parkimisnormatiive:

kauplus- 1k/60 sb-m² ja asutus-1/150 sb- m², kus sb-m² - suletud brutopind, k - koht

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus Jalgratastele 2x0,6 (alus EVS 843:2003)

Hoone/ hoone pind	normat. parkimiskohtade arv	dp kavand. kohtade arv
Uus kauplus/770 m ²	770 x 1/60 =12,8	
ololev kauplus (30%)/146 m ²	146 x 1/60 = 2,4	
Olemasolev asutus/ 1300+760+340=2400 m ² 1440+340 m ² x 2=760 m ²	2400 x 1/150 =16	
Uus asutus/1440 m ²	1440 x 1/150 =9,6	
Normikohane parkimine	40,8	
Planeeritud maa-alal kokku		41 kohta

Detailplaneeringu põhijoonisel on graafiliselt kujutatud alad, kuhu lumerohke talve puhul on võimalik ladustada piirkonda kogunenud lumi.

Lume ladustamise kohtade kavandamisel on eelduseks, et ladustatud lumi ei jääks ette krundil liiklemisele, samuti asjaoluga, et lumesulatusvesi ei voolaks naaberkruntidele.

B.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuala haljastus on lahendatud graafiliselt joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“.

Planeeritaval alal tuleb kõrghaljastust näha ette vähemalt 10 % ulatuses.

Vastavalt lähteülesandele ning naabrite soovile on kõrghaljastus kavandatud Viljandi maantee äärde parkla ette ning krundi tagumisse ossa Palsami tänava kruntide äärde.

Naabrite ettepanekul kavandatakse haljastust Saialille tn 2 krundi poolesse külge ning Viljandi mnt 48a ja Viljandi mnt 46 kruntide poolsesse külge tingimusel, et kõrghaljastuse kõrgus ei ületaks 3 meetrit. Palsami tn 9 ja Palsami tn 7 kruntide omanike poolt soovitatakse kasutada kõrghaljastusena kuni 6 meetri kõrguseid elupuid, arvestusega, et rajatav haljastus ei ületaks naabruses paiknevate hoonete kõrgust ning elupuude näol on tegemist hooldamist mitte vajavate taimedega ning on kindla kasvusuurusega.

Haljastus on ette nähtud ka parkla liigendamiseks parkimisaladel ning prügikonteinerite alal. Heakorra seisukohast lisandub haljastuse hooldamisele, lume koristamisele ja territooriumi puhtana hoidmisele konteinerite paigaldamine krundile keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks.

B.6. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu joonisel 4 „Tehnovõrkude planeering“ on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

B.6.1. Elektrivarustus. Tänavavalgustus

Elektrivarustuse kavandamisel lähtutakse olemasolevast elektriühendusest.

Uute hoonete elektrivarustusega liitmine toimub vastavalt kavandatud hoonete projektidele.

Planeeringualal kehtib võrgu- ja elektrileping nr 7929108744, mis on sõlmitud Dafline Auto OÜ ja Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ vahel.

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega.

Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid.

B.6.2. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustuse kavandamisel lähtutakse olemasolevast veeühendusest.

Kavandatud hoonestusala alt tuleb veetoru ringi tõsta.

Kogu kinnistu (kõik sellel asuvad hooned) tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Enne pea veemõõdusõlme ei tohi olla ühtegi veetoru hargnemist.

Lähim tuletõrje hüdrant nr 722 asub kinnistu piiril kinnistule suunduval veeühendustorul, Planeeritud on täiendav hüdrant, mille toiteks oleva veetoru laius peab olema minimaalselt 110 mm.

B.6.3. Kanalisatsioon. Sademevesi

Kanalisatsiooni kavandamisel lähtutakse olemasolevast kanalisatsioonitorust.

Olemasolev kanalisatsioonitoru jääb alles, uute hoonete kanalisatsioon ühendatakse vastava tehnilise projekti alusel olemasolevasse kanalisatsioonivõrku.

Sademevesi

Käesoleval ajal juhitakse kinnistu kõvakattega alalt sademeveed Viljandi mnt. asuvasse ühisvoolseesse kanalisatsiooni, muruala sademeveed imuvad pinnasesse. Antud piirkonnas toimib seni ühisvoolne kanalisatsioonisüsteem.

Tartu linna sademevete kanaliseerimise arengukava kohaselt tuleb etapiviisiliselt minna üle lahkvoolsele kanalisatsioonisüsteemile.

Uute valgala lisamine olmereoveesüsteemi on ebasoovitav.

Kuna Viljandi maanteel puudub sademeveekanaliseerimise torustik ning lähiajal pole kavandatud selle rajamist, on detailplaneeringus leitud alternatiivne lahendus: osaliselt eemaldatakse sademeveed krundilt rajatava lokaalse imbsüsteemi abil.

Kavandatava immutussüsteemi võimalikkuse kohta telliti OÜ Kommunaalprojektilt eksperthinnang (*Ekspertarvamus sajuvete ärajuhtimise kohta, koostatud märts 2012*).

Ülalpool toodud materjalides on sademevete eemaldamiseks toodud välja 4 variantlahendust:

- I variant põhineb klassikalise sademevee kanalisatsioonitorustiku välja ehitamises, mille eesvooluks on Ravila tänaval paiknev sademeveekollektor. Suubuva torustiku põhja absoluutkõrguseks peab Viljandi mnt liitumispunktis olema min 67.40, Viljandi mnt torustiku põhja absoluutkõrgus suubumisel Ravila tn kollektorisse 65.00. Õuealale tuleb monteerida õlipüüdur, mis peab tagama naftaproduktide eemaldamise sajuveest.
- II variantlahenduse kohaselt säilitatakse olemasoleva hoonestuse alal toimiv ühisvoolne sadevete kanaliseerimise süsteem. Uue hoonestatava ala sademeveed immutatakse ühisvoolseesse torustikku suunamise asemel lokaalselt pinnasesse. Selleks rajatakse restkaevude ja neid ühendavate torustike abil sadevete kogumise süsteem ning sadeveed suunatakse läbi liiva-õlipüüduri immutusse, mille maht peab vastama sademevee vooluhulgale ja pinnase filtratsiooni omadustele.
- III variantlahenduses erinevalt II variandist kogutakse liiva-õlipüüduris puhastatud sadeveed maa-alusesse mahutisse. Mahutis on võimalik rakendada seal olevale sadeveele korduvkasutamist, kusjuures katusepindadelt kogutavat vett võib otse ilma õlipüüdurit läbimata mahutisse suunata. Variandi eeliseks on asjaolu, et säästetakse oluliselt majandus-joogiveesüsteemi vett ja imbsüsteemi ehitusmaht on väiksem eelmisest.
- IV variandi kohaselt immutatakse kogu kinnistu sademevesi, moodustades selleks valgala omaette imbsüsteemidega. Olemasolev kinnistu sademeveekanaliseerimine ühendatakse lahti linna torustikust, vähendades sellega oluliselt (6370 m³) linna puhastusseadmete koormust.

Pärast Viljandi maanteele sademeveetorustiku rajamist on võimalik ühendada kinnistu sademeveesüsteem Tartu linna kanalisatsiooniga.

Keelatud on sademe- ja dreenaarivee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku ja naaberkrundile

B.6.4. Sidevarustus

Planeeringualale jäävad väljaehitatud sideliinid.

Täiendav sidevarustus ühendatakse olemasolevaga vastava tehnilise projekti alusel.

B.6.5. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine toimub gaasiküttel.

Uute hoonete küttesüsteem ühendatakse olemasolevaga vastava tehnilise projekti kohaselt.

B.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kavandatava tegevusega ei kaasne vee, pinnase ega õhu saastatust, vibratsiooni, olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis, samuti ei kavandata ehitisi, millega kaasneb mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile. Tegevusega kaasneb küll teatav müra, kuid eeldatavalt ei kaasne ülinormatiivset müra.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele.

Jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse.

Tagada jäätmete äravedu tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Tagada jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

Müra

Planeeringuala hoonestusala paiknemine riigimaantee sanitaarkaitsevööndis sunnib **tähelepanu pöörama teeäärsete hoonete mürakaitsele**

Kuna üldiselt võib sanitaarkaitsevööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooneid) maanteeliiklusest põhjustatud müratase ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme, peavad krundiomanikud olema teadlikud võimalikust häirivast tegurist (liiklusmüra) ning lähtuvalt Tervisekaitseadusest (Rahvatervise seadus §8 lõike 2 punkti 17) ja selle alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruses nr 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks võtma tarvitusele meetmed.

Sanitaarkaitsevööndisse kavandatud ehitised ja rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud nii, et nende sihipärane kasutamine soodustaks tervise säilimist.

- Oluline on hoonesse kavandatavate ruumide paigutamine (puhkeruumid kaugemale maanteest jne).
- Liiklusmürast tingitud hoonesisest müra saab omanik vähendada hoone akende ja välisseinte müratakistuse suurendamisega, kasutades ehitusmaterjalidena heli-kindlaid materjale jne.

Antud planeeringul on sobivaimaks **müra vähendamise viisiks** kõrghaljastuse rajamine planeeringuala tänavapoolsesse külge.

Samuti on tähtis osa hoonete projekteerimisel otstarbekal ruumide paigutamisel ning hiljem ehitamisel helikindlaid ehitusmaterjalide kasutamine.

B.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringulahenduse kavandamisel tuleb arvestada Eesti standardit *EVS 809- 1:2002*, „*Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*,“ mille kohaselt on planeeringualal, mis kuulub vastavalt Tartu linna üldplaneeringule äri-, büroo –ja tööstuspiirkondadesse:

vaja tagada

- eelkõige sissepääsude arvu piiramine, so. territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine)
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- jälgitavus (valve);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jm)
- hoonetevaheline nähtavus ja valgustatus.

B.9. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritavaga tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Planeeringujärgsed teed ja tehnovõrgud rajab krundi valdaja. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Planeeringuala sisesed tänavad, juurdepääsuteed, parklad, kergliiklusteed ning haljastuse ehitab välja krundi omanik.

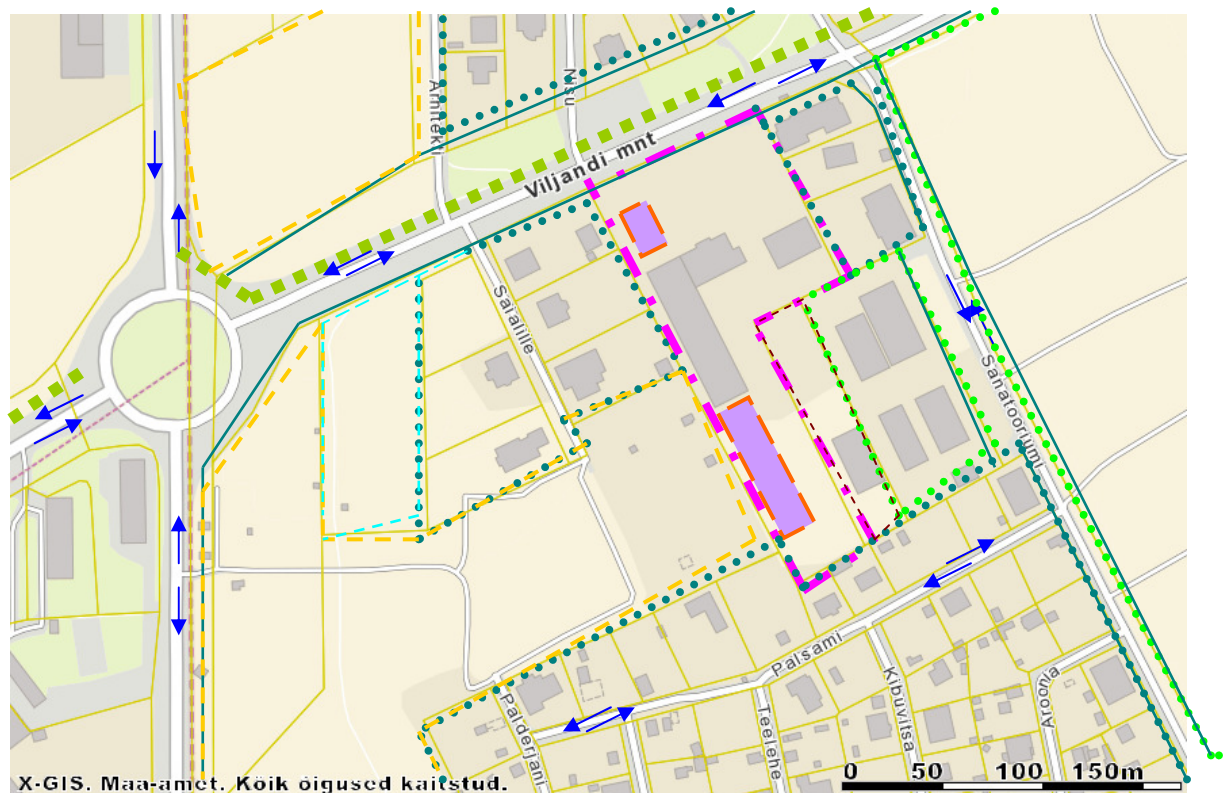
Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Seletuskirja koostas:











/Viive Jääger/

C. JOONISED

- C.1. Olemasolev olukord
- C.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
- C.3. Planeeringu põhijoonis
- C.4. Tehnovõrkude planeering
- C.5. Maakasutus ja kitsendused



Tingmärgid

planeeringuala piir		olemasolev elamumaa	
olemasolev tänavamaa		olemasolev tootmismaa	
liiklussuunad		ol.ol. ühiskondlike hoonete maa	
olemasolev kõnnitee		ol.olev sihtotstarbeta maa	
planeeritud hoonestusala		ol.olev üldkasutatav maa	

OÜ Arhitektuuri- büroo 4A Ropka tee 19-4 Tartu 4a@4a.ee		TARTU MAAKORRALDUSE OÜ Betooni 9, Tartu info@tartumaakorraldus.ee		Tellija: Daflin Auto OÜ	Objekt: Viljandi mnt 48		
				Objekti aadress: Tartu linn Viljandi mnt 48			
				Projekti osa		Detailplaneering	
Arhitekt V.Tšentropov		Juhatuselge P. Luts Planeerija V. Jääger		Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed			
Reg.nr. 10322578		EPA diplom nr C 489906		Töö nr DP- 0119	mõõt 1:4000	Joonis nr 2	

D. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED**D.1. Kooskõlastuste kokkuvõte****D.2. Kooskõlastused****Kooskõlastuste kokkuvõte**

jrk nr	kooskõlastav organisatsioon, kü või aadress	kooskõlastuse nr ja kuup.	kooskõlastaja ametinimi ja nimi	kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	79503:001:0089 Saialille 2	28.03.2012	Heikki Valk	kooskõlast-d lk 18	Esitatud ettepanekud jalgrattaparkla, hoone fassaadi, haljastuse jm kohta
2.	AS Tartu Vesi	29.03.2012 nr 150	Arendusjuht Peeter Pindma	lisad, sajuvete immutamise ekspertarvamuse (töö nr TA-05-12) joonis, lk 42	Üle vaadatud
3.	79503:001:0066 Palsami 9	10.05.2012	Kairi Laius	lisad, 10.05.12 avaliku arutelu koosoleku protokoll, lk 46-47	Esitatud ettepanekud, hoone fassaadi, haljastuse jm kohta
4.	79503:001:0057 Palsami 7	10.05.2012	Margus Kukk	lisad, 10.05.12 avaliku arutelu koosoleku protokoll, lk 46,47	Esitatud ettepanekud, hoone fassaadi, haljastuse jm kohta
5.	79503:001:0091 Saialille 6	10.05.2012	Meelis Miku	lisad, 10.05.12 avaliku arutelu koosoleku protokoll, lk 46	Ei esitanud ettepanekuid ega vastuväiteid dp eskiisi kohta
6.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo	30.05.2010 nr.K-PK/14	juhtivinspektor Peeter Kaitsa	joonis nr 3, seletuskiri lk6	Kooskõlastatud, viseeritud seletuskiri
7.	Elion Ettevõtted AS	Nr 19366038 06.05.2012	Kaino Ütt-Ütti	Elektrooniline kooskõlastus, lk 19	kooskõlastatud
8.	Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	31.05.2012 nr. 0561325265	Enn Kitsnik	joonis nr 5, lk 15	Tööprojektid kooskõlast. täiendavalt