

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr 03/09

LADVA TN 1 JA LADVA TN 2 KRUNTIDE DETAILPLANEERING ESKIIS

Objekti asukoht: **Tartu linn, Jaamamõisa linnaosa**

Detailplaneeringust huvitatud isik: **Aivar Tuulberg**

Planeeringu koostajad: **Astrid Arula,**

Triin Nurmsalu

aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara

Juhataja: **Indrek Rentel**

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.	4
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	7
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
8. Ehitustevahelised kujad	11
9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	12
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.	12
11. Servituutide vajaduse määramine.	13
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	13
13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Situatsiooniskeem 1:2500

Olemasolev olukord 1:500

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:2500

Eskiislahendus 1:500

Eskiislahendust illustreeriv joonis

LISAD

- Tartu Linnavalitsuse korraldus 17.07.2008.a. nr 833 „Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”;
- Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja õiguse üleandmise leping nr 7367/21.3-13;
- Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond 30.07.2009 kiri nr 9-1.3/DP-07-062;

-
- **AS Vallikraavi Kinnisvara 18.08.2009 kiri;**
 - **Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond 26.08.2009 kiri nr 9-1.3/DP-07-062;**
 - **AS Vallikraavi Kinnisvara 07.10.2009 kiri;**
 - **Indrek Ranniku e-kiri 15.10.2009: Väljavõte eelnõust: eskiisi heakskiitmine;**
 - **Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond 21.10.2009 kiri nr 9-1.3/DP-07-062**
„Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse avalik
arutelu“;
 - **Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku**
arutelu protokoll;
 - **Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond 21.10.2009 kiri nr 9-1.3/DP-07-062;**

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

Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneering algatati 17.07.2008.a. Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 833 „Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.

Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kinnistute omanikuks on Vallikraavi Kinnisvara AS.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntide jagamine, kruntidele kahekorruseliste korterelamute püstitamiseks ehitusõiguse määramine ja muude Planeerimisseadusest tulenevate detailplaneeringu ülesannete täitmine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- AS EOMAP poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 25T058, välja antud 26.07.2006.a. ja WEW OÜ poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr Geo-023-09, välja antud 03.03.2009.a.
- Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrusega nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”
- Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 10. november 1996.a. korraldusega nr 1865
- Smart Consulting OÜ töö nr 06/034 „Tartu linn, Ladva ja Oks tänavad, I osa. Teedeehitusliku osa teeprojekt”, 08.01.2007.a.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”.

2. Olemasolev olukord

Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 krundid on hoonestamata, kaetud põõsastike ja puudega. Planeeringuala on tugeva edelasuunalise langusega, kõrguste vahe on kuni 5 meetrit. Krundi suurused on Ladva tn 1 9709 m², kat. nr 79516:038:0018, Ladva tn 2 10497 m², kat. nr 79515:011:0034. Sihtotstarve 100 % elamumaa. Osaliselt u 4500 m² ulatuses jääb planeeringualasse Ladva tänavamaa aadressiga Ladva T 1, kat. nr 79515:011:0031, 100% transpordimaa, suurus 20046 m². Ladva tänav on välja ehitamata. Planeeringuala läbib lõunas

A-kategooria gaasitorustik, mille kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole trassi. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala asub Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas. Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina väikeelamute maad.

Piirkond on viimastel aastatel jõudsalt arenenud, sinna on ehitatud mitmeid uusi korterelamuid (Ida tn 2, 4, Põhja pst 15, Lepa tn 18, Lepa 23), väikeelamuid (majad Lehe, Käbi ja Rõõmu teel) ning kaubandus-, büroohooneid ja lasteaed. Piirkond on väga perspektiivikas, kuna asub Tartu kesklinnast vaid 3 km kaugusel, juurdepääs ühistranspordiga on väga hea ja seal on veel palju hoonestamata maad.

Planeeringuala läbib Ladva tänav. Planeeringuala piiravateks tänavateks on põhjas Oksa tn ja lõunas Jaama tn. Planeeringualast põhja jäävad hoonestamata elamumaad, loodesse Lotte lasteaed, idasse väikeelamud (ühekorruselised paariselamud), läände Ida tn 1-7a, kuhu on kavandatud 8 kolmekorruselist korterelamut, mille kohta on olemas projektid ja väljastatud ehitusload. Jaama tänava äärsetest väikeelamutest edasi lõuna poole asuvad 5- ja enamakorruselised korterelamud. Suured korterelamud asuvad ka Põhja pst ja Lääne tänava ääres. Piirkonnas domineerivad välisviimistluses krohvi-, kivi- ja betoonmaterjalid, hoonetel on lamekatused (va Jaama tänava äärsed väikeelamud, kus on iseloomulikud viilkatused).

Piirkond on vaene puhke- ja virgestusobjektide osas. Rõõmu tee ja Jaama tn ristmikul asub u 3 ha suurune haljasala, mille kasutamine on korraldamata. Seetõttu tuleb planeeringualal ette näha piisava suurusega rekreatsioonialad perspektiivsetele elanikele.

Hetkel puudub alale juurdepääs autodega, kuna planeeringualast põhjas asuv Oksa tänava teelõik ja ka Ladva tänav on välja ehitamata. Praegu on juurdepääs jalgsi lõunast Jaama tänavalt. Juurdepääsud kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga. Ladva ja Oksa tänava kohta on Smart Consulting OÜ poolt koostatud teeprojekt töö nr 06/034 „Tartu linn, Ladva ja Oksa tänavad, I osa. Teedeehitusliku osa teeprojekt”, 08.01.2007.a., mis on aluseks võetud tee ristprofiili kavandamiseks.

Lähipiirkonnas u 400 m kaugusele planeeritavatest kinnistutest jääb Kivilinna kaubanduskeskus ning Jaamamõisa Selver. Üle Jaama tänava jäävad 1-2 korruselised väikeelamud ning ärihoone (autokauplus).

Jaama tänav on olulise tähtsuse ja suure intensiivsusega magistraal, täpsemalt jaotustänav, mille kaudu ida suunas pääseb linnast välja Räpina maanteele ning lääne suunas viib tänav Narva mnt-le ja Puiestee tänavale, mille kaudu pääseb linnast välja Piibe maanteele.

Jalakäijate peamise liikumissuunana kasutatakse Jaama tänavat, mis on kahepoolse kõnniteega ja mida mööda liiklejad suunduvad edasi kvartalisestele tänavatele, samuti ühistranspordipeatustesse, kauplustesse ning kesklinna. Oluline on tagada jalgsi ja jalgrattal liiklejatel pääs planeeringualalt Jaama tänavale. Kavandatavad Ladva tänava äärsed kõnniteed teenindavad perspektiivis ka planeeringualast põhja poole kavandatud elamuid (vt Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringut).

Piirkonda teenindavad u 500 m kaugusel põhja suunda jäävat kaks koolimaja Kommertsgümnaasium ja Descartes'i Lütseum.

Planeeringualale on hea juurdepääs ühistranspordiga, bussipeatused asuvad Kivilinna keskuse läheduses Jaama tänaval ja Sõpruse pst-Jaama tn ristmikul.

Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringus (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 10. november 1996.a. korraldusega nr 1865) on määratud hoonete kohustuslikud ehitusjooned kvartalisestele tänavate suhtes (n hoone fassaad paralleelne Käbi, Lehe, Rõõmu tee-ga, Ida tn-ga, vt joonist nr 3).

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Käesolev detailplaneering muudab Tartu Linnavalitsuse 10. november 1996.a. korraldusega nr 1865 kehtestatud „Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneering“ kehtetuks Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide osas.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Ladva tn 1 krunt 4-ks eraldi kinnistuks (Pos 1-4) ja Ladva tn 2 krunt 4-ks eraldi kinnistuks (Pos 5-8). Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu eskiisjoonisel (joonis 4).

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 30% krundi pindalast. Maksimalne korterite arv on määratud järgmiselt – 120 m² krundi pindala ühe korteri kohta. See teeb lubatud korterite arvuks planeeringualale 168 korterit. Kavandatud on planeeringualale kokku 144 korterit.

Hoonete korruseliseks on kavandatud 2, vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ja see tagab sobiva ülemineku ühekordsetelt väikeelamutelt kolmekordsetele korterelamutele.

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus; 5) hoonete suletud brutopind. Krundi ehitusõigus on esitatud Eskiislahenduse joonisel ehitusõiguse tabelis.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hooned ei tohi olla naaberkinnistu piirile lähemal kui pool hoone kõrgusest (vaatavalt Tartu linna ehitusmäärusele) ehk 3,5 m. Lehe tänava paarismajade poolne hoonestusala on määratud kinnistu piirist 7 meetri kaugusele eesmärgiga tagada naabritele piisava privaatsusega elamispaik. Ladva tänava poolsest piirist jääb hoonestusala 12,2 m kaugusele.

Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud, kuna hoone arhitektuurse lahenduse selgumisel on kavas võimalusel planeeritud elamu ja liiklusala vahele jätta natuke suurem haljasriba. Planeeritud elamud on ette nähtud ehitada Ladva tn suhtes ühele joonele. Hoone on ette nähtud paigutada hoonestusala tänavapoolsesse külge, et planeeritud elamute taha moodustuks ka hooviala mänguväljakute ja puhkenurkadega.

Kruntide Ladva tänava poolsesse külge on kavandatud parkimine ja sõidutee, mille minimaalne laius on kokku 11 m ja hoonete ning parkimisala vahel on minimaalselt 1,2 m laiune haljasriba. Planeering näeb ette ehitusjoonte täpsustamise hoonete ehitusprojektidega,

võimaldades kavandada osadele majadele näiteks suuremaid terrasse maja ette (terrassid ja rõdud ei saa ulatuda sõiduteele). Hoonete esine roheriba laius ei tohi olla väiksem kui 1,2 m.

Kohustuslikku ehitusjoont Jaama tänava suhtes pole määratud, kuna see puudub nii idas asuvatel paarismajadel kui ka läänepoole kavandatud ja olemasolevatel hoonetel.

Eskiislahenduse joonisel on esitatud hoonete võimalik asukoht planeeritud hoonestusalana st planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoone täpne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Rõdud ja varikatused ning terrassid ei tohi ulatuda üle hoonestusala.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud loendid ehitise kasutamise otstarbe järgi vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu:

- muu kolme või enama korteriga elamu (11222).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs on kavandatud järgmiselt:

- Jaama tn - Põhja pst – Oksa tn - Ladva tn

Selleks tuleb välja ehitada Oksa tänav. Juurdepääsud planeeritud kruntidele on kavandatud Ladva tänavalt. Juurdepääsud on kavandatud kahe krundi piirile selliselt, et 1 juurdepääs tagab pääsu kahele krundile.

Ladva ja Oksa tänava kohta on Smart Consulting OÜ poolt koostatud teeprojekt töö nr 06/034 „Tartu linn, Ladva ja Oksa tänavad, I osa. Teedeehitusliku osa teeprojekt”, 08.01.2007.a., mis on aluseks võetud tee ristprofiili kavandamisel, samas muudetakse sissesõitude arvu ja asukohti planeeritud kruntidele vastavalt kavandatud hoonestusest tingitud vajadusele. Teeprojekt on valminud enne, kui oli teada Ladva tänava kinnistute hoonestuslahendus. Ladva tänav kavandatakse kahesuunalise liiklusega, kahepoolse kõnniteega tupiktänavaks, millelt ei ole autoga juurdepääsu Jaama tänavale. Überpööramisplatsiga külgneva kõnnitee ja sõidutee vaheline äärekivi paigaldatakse kõrgusega 5 cm sõidutee katte pinnast, et suuregabariidiline sõiduk saaks überpööramiseks erandjuhul kasutada ka kõnnitee laiust. Ladva tänaval überpööramisplatsi ulatuses (vastavalt teeprojektile PK 0+01 kuni PK 0+07) tuleb kõnniteele ja kergliiklusteele rajada tugevdatud aluskonstruktsioon (killustikalus 20 cm ja

dreenkiht 30 cm), et oleks tagatud kattekonstruktsiooni vastupidavus raske veoki rattale ümberpööramisele.

Ladva tänavale on kavandatud kaks kõnniteed, millest parempoolne on kolme meetri laiune, vasakpoolne kahe meetri laiune ning vasakule poole teed on ette nähtud puude rida.

Parkimine on kavandatud krundisisesele. Parkimiskohtade arvu leidmisel on lähtutud tööst „Tartu linna parkimismatemaatika määramine”. Parkimiskohtade arvutus on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus (äärelinna norm).

Aadress	Planeeritud korterid	Parkimismatemaatika	Matemaatika/ planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	1-2 toalised – 9 tk, >2toalised – 9 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*9+1,1*9= 18/18$
Pos 2	1-2 toalised – 9 tk, >2toalised – 9 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*9+1,1*9= 18/18$
Pos 3	1-2 toalised – 9 tk, >2toalised – 9 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*9+1,1*9= 18/18$
Pos 4	1-2 toalised – 9 tk, >2toalised – 9 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*9+1,1*9= 18/18$
Pos 5	1-2 toalised – 9 tk, >2toalised – 9 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*9+1,1*9= 18/19$
Pos 6	1-2 toalised – 9 tk, >2toalised – 9 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*9+1,1*9= 18/18$
Pos 7	1-2 toalised – 9 tk, >2toalised – 9 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*9+1,1*9= 18/19$
Pos 8	1-2 toalised – 9 tk, >2toalised – 9 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1	$0,9*9+1,1*9= 18/18$

		kohta/korter	
Kokku			144/146

Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale krundisiseselt ka hoonestusalasse. Parklate rajamisel on planeeringus esitatud põhimõtteline parkimiskorraldus. Parkla projekteerimisel tuleb rakendada liikluse rahustamise põhimõtteid. Jalakäiguteede ristumisel parkla või sõiduteega peab jalgteed olema sõiduteest erinevas tasapinnas ning erinevat tooni teekattega.

Krundisisesed parkimiskohad on kavandatud 75 kraadise nurga all ja vastavalt EVS 843:2003 on parkimiskohtade üldpikkus (L_1) 5,5m ning manööverdamisruum (A) 5,5 m (EVS 843:2003 tabel 10.5, joonis 10.9). Parklasse (kruntidele) sisse- ja väljasõidud on kavandatud normidekohase 5,5 m laiuse teega.

Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringus on kavandatud müra tõkestav piire Jaama tn äärde alates Käbi tn 1 kinnistust kuni Ida tn 1a kinnistuni. Reaalselt pole seda ehitatud ega ka Ida tn kortermajade ehitusprojekti ette nähtud. Kuna taoline mürasein pole linnaehituslikult sobiv, siis käesolevas planeeringus on ette nähtud muud müra summutavaid meetmeid, näiteks kasutada tavapärasest suurema helikindlusega aknaklaase Jaama tänava poolsetes korterites.

Liikluslahendus on ära toodud Eskiislahenduse joonisel.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud kruntide haljastatud osa peab olema suurem kui kõvakattega krundi osa, moodustades vähemalt 45% krundi pindalast. Vähemalt 10% krundi haljastusest peab moodustama kõrghaljastus. Planeeringualal võib likvideerida olemasoleva haljastuse, mis on vajalik hoonete, teede ja tehnovõrguliinide ehitustööde teostamiseks. Iga kahe hoone kohta on kavandatud vähemalt üks mänguväljak. Parkimiskohad ja sissesõidud on kavandatud Ladva tänava äärde, et tagada võimalikult rohelised ja rahulikud sisehoovid.

Planeeringuala haljastust tuleb vaadata koos Ida tn 1-7a lahendustega. Kruntidele Pos 5-8 ja Ida tn 1-7a kortermajade juurde kavandatud rohealad liituvad ulatuses (min rohekoridori laius 8 m), mis tagab nii Ida kui Ladva tn kortermajade elanikele vaba liikumise hoonete vahele kavandatud mänguväljakutel ja haljasaladel. Ida tänava ja Ladva tänava korterelamute

vaheline haljastus tuleb lahendada ühiselt, kinnistu piirile ei tohi kavandada piiravaid hekke vms. Krunte ei piirata aiaga.

Lehe tn paarismajade ja planeeritud kruntide Pos 1-4 piirile on ette nähtud kahe- ja kolme- rindeline haljasriba. Soovituslik taimmaterjali valik arvestades Lehe tn elanikele vajalike insolatsioonitingimuste tagamisega on järgmine: mägimänd või harilik elupuu hekina ja teise rindena siberi kontpuu hekina. Okaspuu istikute suurus istutamisel soovitavalt mitte alla 1 meetri. Täpsem kruntide haljastuslahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus taimmaterjali täpse asukoha ja nimetusega.

Parkimiskohad on liigendatud haljassaarte ja neile rajatava haljastusega ning kõnniteedega. Planeeringuala haljastuse kontseptsiooni väljatöötamisel tuleb muuhulgas arvestada Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimustega.

Ümbertõstetava A-kategooria gaasitrassi tõttu tuleb Ladva 2 krundil (pos 2) likvideerida 4 puud. Gaasitrass jääb kavandatavate ja olemasolevate puude tüvedest vähemalt 1,5 m kaugusele (vastavalt standardile).

Lumekoristus lahendatakse majadevaheliste lumekogumisaladena. Ehitusprojekti koosseisus esitada eraldi joonis lumekogumisalade äranäitamiseks. Ehitusprojekti koosseisus esitada eraldi joonis lumekogumisalade äranäitamiseks.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud Eskiislahenduse joonisel nr 4.

8. Ehitustevahelised kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Lubatud on projekteerida ja ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassi nõuetele vastavaid hooneid. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitustevahelised kujad on kajastatud Eskiislahenduse joonisel.

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

Igale planeeritud krundile on kavandatud normidekohased prügimajad, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli, betooni. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Planeeritud hooned peab olema igast küljest väärivad ja esinduslikud. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed. Hooned on kavandatud lamekatusega, lubatud katusekalle 0-5 °. Katusekattematerjalina kasutada rullmaterjale. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku.

Jaama tänava äärsete majade tänavapoolsed aknad peavad olema tavapärasest suurema helikindlusega, soovitatav on kasutada 3-kordse klaasiga pakettaknaid vms.

Ida tn poolsete majade (Pos 5-8) paigutusel tuleb jälgida, et hoone välisseina kaugus Ida tn parkimisaladest oleks normide piires (akendega sein ei tohi olla naaberkrundi parklale lähemal kui 10 meetrit).

Hoonete arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeringualale kavandatud korterite arv on 18 korterit krundi kohta, kokku 144 korterit.

Hoonete lubatud suhteline kõrgus on 7 m, maksimaalne lubatud hoonete absoluutkõrgus krundidel on toodud eskiisjoonisel ehitusõiguse tabelis.

Kuna eskiisi staadiumis hoone arhitektuurne lahendus puudub, siis esitatud hoonete ± 0.00 on umbkaudne ning täpsustub projekteerimise etapis. Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud Eskiislahenduse joonisel nr 4.

11.Servituutide vajaduse määramine.

Seletuskirja osa eskiisi staadiumis puudub.

12.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

13.Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu realiseerimiseks on vaja välja ehitada vastav Oksa tn osa ja Ladva tänav. Oksa ja Ladva tn väljaehitamise kohustus on Tartu linnal. Tänavad ehitab välja linn vastavalt oma eelarvelistele võimalustele ja arendajale antakse võimalus need välja ehitada oma rahaliste vahenditega.

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

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

Naabritega koostööd kajastav materjal:

1. Lehe tn 10 omaniku mäрге planeeringuga tutvumise kohta planeeringu põhijoonisel 01.03.2010 (ettepanekuid ei olnud);
2. Lehe tn 4, Lehe tn 20, Lehe tn 12 ja Lehe tn 16 omanike märkused tutvustatud planeeringulahenduse kohta 01.03.2010;
3. Planeerija e-kiri Lehe tn 18 omanikule 01.03.2010 (jäi vastuseta);
4. Planeerija e-kiri Lehe tn 6 omanikule 01.03.2010 (jäi vastuseta);
5. Planeerija e-kiri Lehe tn 14 omanikule 03.03.2010;
6. AS Vallikraavi Kinnisvara kiri Lehe tn 2 omanikele 04.03.2010 (jäi vastuseta);
7. Lehe tn 14 omanike vastukiri 11.03.2010;
8. AS Vallikraavi Kinnisvara kiri Lehe tn 14 omanikele 11.03.2010 (identsed kirjad saadeti ka Lehe tn 6, Lehe tn 8 ja Lehe tn 18 omanikele);
9. Lehe tn 8 omaniku e-kiri 17.03.2010;
10. Planeerija vastukiri Lehe tn 8 omanikule 18.03.2010;
11. Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava koosoleku (koostöö raames naabritega) protokoll 23.03.2010
12. Lehe tn elanike pöördumine 23.03.2010: „Ladva tn 1 ja 2 kinnistute detailplaneeringu lahenduse muutmise ettepanekud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale.“.

JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID

LISAD