

Ravila tn 14a//14b//14c krundi
DETAILPLANEERING

Tellija: Tartu linn

Huvitatud isik: Tartu Ülikool
Heiki Pagel, kinnisvaraosakonna juhataja
gsm 5032021
heiki.pagel@ut.ee

Planeerija: Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ
Riia 4, Tartu
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7
gsm 5162107
siim@arhidee.ee

SISUKORD

1. SELETUSKIRI	
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	lk 2
1.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	lk 2
1.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	lk 3
1.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	lk 4
1.5. Krundi ehitusõigus	lk 5
1.6. Krundi hoonestusala piiritlemine	lk 5
1.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	lk 5
1.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	lk 6
1.9. Ehitistevahelised kujud	lk 7
1.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	lk 7
1.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	lk 10
1.12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	lk 10
1.13. Servituudi vajaduse määramine	lk 11
1.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk 11
1.15. Planeeringu elluviimise võimalused	lk 11
2. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte	lk 13
3. JOONISED:	
Joonis 1. Situatsiooniskeem	lk 14
Joonis 2. Olemasolev olukord	lk 15
Joonis 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	lk 16
Joonis 4. Planeeringu põhijoonis	lk 17
Joonis 5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	lk 18
Joonis 6. Tehnovõrkude planeering	lk 19
Joonis 7. Detailplaneeringu illustreeriv 3D pilt	lk 20

Joonised on esitatud digitaalselt eraldi failidena.

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 15.10.2015 otsus nr 260 „Ravila tn 14a//14b//14c krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu eesmärk on anda Tartu Ülikoolile kuuluvale Ravila tn 14a//14b//14c krundile hoonestusõigus kampuse arendamiseks lähitulevikus.

Planeeritava ala suuruseks on 21,1 ha.

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Planeerimisseadus, Tartu linna üldplaneering ning Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng“.

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Metricus OÜ (tegevuslitsents nr 758 MA, MTR nr EEG000258) poolt 2015 aastal koostatud aktualiseeritud geodeetiline alusplaan, töö nr 15G7301. Detailplaneeringu koostamise ajal on muutunud krundi aadress Ravila tn 14a//14b//W. Ostwaldi tn 1.

Arvestatud on Sanatooriumi tänava ehitusprojektiga, tehnovõrkude valdajate tehniliste tingimustega ning olemasolevate hoonete tehniliste andmetega.

Andmed planeeringualale jääva Ravila tn 14a//14b//W. Ostwaldi tn 1 krundi kohta:

krundi suurus 197971 m²,

maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste (haridus- ja teadusasutuste) maa.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Detailplaneeringu ala asub Tartus Maarjamõisa linnaosa Maarjamõisa asumis ja on suures osas hoonestamata. Ravila tn 14a//14b//W. Ostwaldi tn 1 krunt asub Tartu Ülikooli meditsiini-, õppe- ja teaduslinnaku lääneosas. Tartu linna üldplaneering näeb ette planeeritavale alale haridus- ja teadushoonete maa ning rohekoridorina Sanatooriumi tänava äärde üldkasutatavate haljasalade maa. Planeeringualal on kehtiv „Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maanteega piirneva ala detailplaneering“ aastast 2001, mis on koostatud eesmärgiga rajada krundile haiglakompleks. Koostatava detailplaneeringu eesmärk on anda krundile

ehitusõigus lähtudes tänastest arengusuundadest Tartu Ülikoolile teadus- ja õppehoonete ning neid toetavate hoonete ning rajatiste püstitamiseks.

Planeeringuala kõrgeim maapinna absoluutkõrgus on 72.44 Sanatooriumi tänaval ning madalaim maapinna absoluutkõrgus 65.09 Viljandi maantee ning Ravila tänava ristmiku lähistel. Ravila - Ostwaldi tänavate ristmikul on tänava absoluutkõrgus 69.20. Viljandi - Sanatooriumi ristmikul on tänava absoluutkõrgus 68.40. Krundi keskpaigas on maapinna absoluutkõrgus 68.50.

Planeeritav ala on osaliselt, krundi idaosas Ravila ja Wilhelm Ostwaldi tänavate ääres, hoonestatud- käesoleva sajandi alguses on ehitatud Keemia Instituudi, Siirdemeditsiini Instituudi ja Füüsika Instituudi hooned koos teede-platside ning abihoone-rajatistega.

Hoonete lähiümbros ja parkimisalad on haljastatud (peamiselt pärnad).

Kinnistu hoonestamata osa on kaetud rohumaaga ja paiguti lehtpuudega (Viljandi maantee poolses servas, valdavalt isekasvanud kased). Enamus puid on heas või rahuldavas seisukorras. Viljandi maantee äärsed paplid ja Ravila tänava äärsed pärnad on halvas seisundis ja kuuluvad likvideerimisele.

Ravila tn 14a//14b//W. Ostwaldi tn 1 krunt on varustatud järgmiste tehnovõrkudega:

- Elektrivarustus (Keemia ja Füüsika alajaamad)
- Sidevarustus
- Veevarustus
- Olmekanaliseatsioon
- Sademeveekanaliseatsioon
- Gaasivarustus
- Soojusvarustus (kaugküte)

Ravila tänaval kulgevad elektri, side, vee ja kanalisatsiooni, gaasi ja soojusvarustuse võrgud. Viljandi maanteel on olemas elektri, side, gaasi, vee ja kanalisatsioonivõrgud. Sanatooriumi tänaval on välja ehitatud elektri, side, gaasi, vee ja kanalisatsioonivõrgud. Linnatänavatel ja krundisisestel teedel-platsidel on välja ehitatud tänavavalgustus. Sanatooriumi tänava ehitusprojekt on jäänud lõpuni realiseerimata, välja ehitati Tervise tänava otsas ringristmik, tänavale tehti tolmuva bituumenkillustikkate kuni Viljandi maanteeni. Kergliiklejate tee osa on eraldatud postireaga sõidutee kõrvale.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 3.

Piirkonda teenindavad sotsiaalobjektid, puhke- ja virgestusalad.

Lähikonnas asuvad mitmed sotsiaalobjektid, nagu Tamme Gümnaasium, Rahvusarhiiv ja Tartu Ülikooli Kliinikumi õppe-, teadus- ja raviasutused, mitmed kauplused ja toitlustusettevõtted (Konsum, Selver, Lõunakeskus).

Puhke- ja virgestusalad lähipiirkonnas – Raja-Sanatooriumi tänava avaliku kasutusega parkmets tervisespordi radadega. Lähim spordirajatis on koolistaadion Veeriku tänaval, pisut kaugemal ida suunas aga Tamme staadioni kompleks.

Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritsevate tänavatega.

Planeeritav krunt on hästi ligipääsetav olemasolevatelt kahesuunalise liiklusega tänavatelt. Planeeringuala piirneb loodest jaotustänavaga Viljandi maantee, kirdest jaotustänavaga Ravila, edelast kohaliku jaotustänavaga Sanatooriumi.

Kaguküljele on Ravila tn 14a//14b//W. Ostwaldi tn 1 krundile ehitatud Wilhelm Ostwaldi nimeline sisetänav mis ühendab Ravila ja Sanatooriumi tänavad ning annab juurdepääsu lisaks Keemia Instituudile ja Füüsika Instituudile ka Nooruse 1, 3, 5, 7 ja 9 kruntidele.

Viljandi maantee-Ravila tänava võrdne ristmik on oma läbilaskevõime ammendanud ja vajab rekonstrueerimist.

Planeeringualaga külgnevad bussiliiklusega Ravila tänav (peatused Viljandi mnt ristmikul ja Nooruse tn ristmikul) ning Viljandi maantee (lähim peatus Sanatooriumi-Maisi tn ning Ravila tn ristmikul).

Maarjamõisa asumis on välja ehitatud mitu lõiku jalgrattateid- Ravila tänaval, Viljandi maanteel, Nooruse tänaval, Kliinikumi ja õppe-teadushoonete sisetänaval, Sanatooriumi tänaval (planeeritava krundiga külgneval osal on ajutine lahendus).

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Krundijaotus on esitatud joonistel 4 ja 5.

Detailplaneeringuga nähakse ette kruntide moodustamine transpordimaa moodustamise ja laiendamise eesmärgil, et võimaldada tänavakoridoris tehnovõrkude, haljastuse ja jalg- ning rattateede väljaehitamist ning olemasolevate kõnniteede, rattateede ja alleede kavandamist.

Iseseisev krunt moodustatakse pos 3 – haljasalamaa ja spordirajatiste maa.

Planeeringuga igale hoonestusalale iseseisvat krunti ei moodustata, läbiv tänav poolitab hoonestusala kaheks krundiks. Vajaduse ilmnemisel on igale hoonestusalale koos seda teenindava infrastruktuuriga lubatud iseseisva krundi moodustamine.

Haljasalamaa krundi jagamine ei ole lubatud.

5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Detailplaneeringuga on ehitusõigus määratud kruntide pos 1 ja pos 2 hoonestusaladele, joonisel on ehitusõigus kajastatud võimalike hoonete kaupa.

Pos 3 osas on ehitusõigust võimalik realiseerida kogu krundi ulatuses.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusalad on esitatud joonisel 4.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud planeeritud hoonestusalad, mille piiresse peavad projekteeritavad hooned jääma. Detailplaneering näeb ette perimetraalse hoonestusega kvartali rajamise. Hoone põhimahtude asukohad joonisel on illustratiivsed. Kui on antud kohustuslik ehitusjoon siis peab põhimaht paiknema sellel joonel. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi.

Rajatisi (nt prügimaja, rattaparkla) võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala, asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Kavandatud hoonestusaladele on tagatud juurdepääsud olemasolevatelt kahesuunalise liiklusega tänavatelt.

Detailplaneeringuga on laiendatud planeeringualasse jäävate tänavate krunte, et võimaldada tänavakoridoris tehnovõrkude, haljastuse ja jalg- ning rattateede väljaehitamist ning olemasolevate kõnniteede, rattateede ja alleede viimist teemaale.

Planeeringu lahendusega tagatakse jalakäijate ja kergliiklejate põhisuundade sidumine koostamisel oleva linna üldplaneeringu põhimõtetega, Maarjamõisa Lembitu tänava sihilt piki Nooruse tänavat.

Vastavalt koostatud liiklusanalüüsile („Tartu linnas Ravila tn 14a//14b//14c krundi detailplaneeringu liiklusanalüüs“ Liikluslahendus OÜ 2016) on planeeritud olemasoleva Viljandi maantee ja Ravila tänava võrdse ristmiku ümberehitamine foorilahendusega või ringristmikuks. Ristmiku läbilaskvusvõime tagamiseks tuleb ehitada vasakpöörderajad ning bussitasku Ravila tänavale. Vastavalt liiklusanalüüsile rahuldab Sanatooriumi tänava – Viljandi maantee – Maisi tänava ristmik lihtristmikuna, kus peateeks on Viljandi maantee. Sanatooriumi tänav tuleb välja ehitada vastavalt olemasolevale ehitusprojektile.

Ravila tn 14a//14b//W. Ostwaldi tn 1 krundil rakendada kiiruse piirangu (30 km/h) ja samaliigiliste teede ristmike ala. Sõidukiiruse realseks tagamiseks on planeeritud ehitada tõstetud ristmikud.

Parkimine tuleb lahendada hoonestusala sees. Erandiks on väiksemad parklad kaupluse juures Viljandi mnt ja Ravila tänava poolsetel krundiosadel.

Parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega 1 puu 10 parkimiskoha kohta.

Parkimiskohtade arvutusel arvestada minimaalselt 1 parkimiskoht 90 m² projekteeritava ehitise suletud brutopinna kohta. Selline normatiiv on kaalutletud teostatud liiklusanalüüsiga (Liikluslahendus OÜ 2016).

Parklate planeerimisel on arvestatud kampuse erinevate objektide ristikasutusega.

Jalgrataste parkimishormatiiviks on planeeritud 1/200 suletud brutopinna m². Projekteerida hoonete lähiümbrusesse jalgrataste hoiud varjualustega (piirdega ja lukustusvõimalusega).

Hoonestusala ehitusõiguse realiseerimisel ja hoonestusala liiklus- ning parkimishanduse kavandamisel tuleb tagada jalkäijate ja kergliiklejate katkematu ühendus krunt pos 3-ga, st planeeritud avaliku kasutusega haljasala ja hoonestusalade pos 7-13 vahele mitte kavandada autoliiklust.

8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad joonisel 4.

Planeeringuala haljastuse kontseptsiooniks on krundi keskossa üldkasutatava haljasala krundi (pos 3) moodustamine ja Sanatooriumi tänava, Ravila tänava ning Viljandi maantee äärde laia kõrghaljastusega (puudeallee) osa kavandamine, Wilhelm Ostwaldi tänava äärde puuderea kavandamine. Üldkasutatav haljasala tuleb kujundada kaasaegseks pargialaks, kuhu rajatakse rekreatsiooni-, spordi- ja puhke rajatisi ning teenindavaid ehitisi. Selleks tuleb läbi viia maastikuarhitektuuri võistlus, mis hõlmab kogu planeeringuala.

Hoonestusaladel ehitusõiguse realiseerimisel tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada krundi heakorra ning haljastuslahendus säilitatava ja istutatava haljastuse liigilise määramisega ning väikevormidega. Kruntidele projekteerida kõrghaljastusega haljasalad, mille osakaal krundi pinnast on mitte väiksem kui 20%.

Hoonete lähiümbruse haljastamisel eelistada madalakasvulisi puid ja põõsaid.

Projekteerida kõrghaljastusega rohekoridorid (alleed) Sanatooriumi tänava, Ravila tänava ja Viljandi maantee äärde (pos 6 ja 7) koos kõnniteede-jalgrattateede ning välisvalgustusega.

Ravila tänava äärne kaseallee tuleb maksimaalselt säilitada, lubatud on likvideerida üksikud puud seoses juurdepääsutänavate rajamisega Ülase ja Tulika tänavate ristmikul ning Viljandi

maantee ristmiku ümberehitamisel. Viljandi maantee ääres likvideerida vanad paplid ja Ravila tänava ääres pärnad Tulika tn – Viljandi mnt vahelises lõigus.

Parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega arvestusega 1 puu 10 parkimiskoha kohta, juurdepääsuteede äärde istutada lehtpuud (nt pärnad, jätkates juba olemasoleva krundisisesse tänavahaljastuse põhimõtet).

9. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevahelised kaugused on kavandatud suuremad kui 8 m.

Ehitiste tuleohutuse klassi määravad ehitise kasutamise otstarve, korruste arv ja pindala, ehitise kõrgus.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 6.

Planeeritud trasside asukohad on esialgsed ja täpsustuvad projekteerimise käigus, enne projekteerimist tuleb taotleda tehnilised tingimused trassivaldajatelt ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, AS Tartu Veevõrk tehnilistest tingimustest detailplaneeringu koostamiseks 28.07.2016 INF/460, AS Tartu Keskkatlamaja Fortum Tartu tehnilistest tingimustest nr 101/16 14.06.2016 ja nr 8/16 17.08.2016, Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 241566 21.06.16, Telia Eesti tehnilised tingimused nr 26569020 06.06.2016 ja Tartu linna üldplaneeringust.

Tehnovõrkude plaanile on lisatud OÜ Eesti Veeprojekt tööga nr 24-14 „Tartu linna Maarjamõisa piirkonna tänavate ja tehnovõrkude rekonstrueerimine. Osa II: Vee ja kanalisatsioonitorustikud. II etapp, projekteeritud torustikud.

Tehnovõrgud peavad puudest olema vähemalt 2,0m kaugusel, kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb juurte kahjustamise vältimiseks kasutada juuretõkkeid.

VEEVARUSTUS – Joogiveega varustamine on lahendatud kinnistutega piirnevatelt tänavatelt. Tulekustutusvee varustus on olemasolevatest Ravila, Wilhelm Ostwaldi, Sanatooriumi tänavatel ning Viljandi maanteel asuvatest hüdrantidest. Koos ehitustegevuse arenemisega tuleb hüdrante lisada ehitatavatelt tänavatelt ligipääsetavatesse kohtadesse.

Planeeritud hoonete välise tulekustutusvee vajadus on 30 l/s, kuna ühe hüdrandi tootlikuseks jääb 10 l/s piiresse, peab hoonete vahetus läheduses olema vähemalt kolm hüdranti. Selleks on lisaks olemasolevatele planeeringualale ette nähtud täiendavalt 10 hüdranti ning torustikud hüdrantide ühendamiseks.

AS Tartu Veevärk tagab planeeringuala hüdrantidest vooluhulga kuni 10 l/s, mis ei ole piisav. Puuduva tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud asukoht varumahutitele krundil pos 1.

OLMEKANALISATSIOON – OÜ Eesti Veeprojekt tööga nr 24-14 on Viljandi maanteele projekteeritud uus olmekanalisisatsioonitorustik ning olemasolev torustik on ette nähtud kasutusele võtta sademeveetorustikuna. Sanatooriumi tänavale on projekteeritud uus olmekanalisisatsioonitorustik ning olemasolev torustik on maha jäetud. Seetõttu ei ole võimalik Viljandi maantee ja Sanatooriumi tänava äärsetele hoonestusaladele lahkvolset süsteemi enne rajada kui tänavatorustikud on vastavalt projektile välja ehitatud.

Ravila ja W. Ostwaldi tänavate äärde jäävate kruntide reovee saab juhtida olemasolevasse tänavatorustikku.

SADEMEVEEKANALISATSIOON – Pos 1 krundil on olemas sademevee kanalisatsioon, mille eelvooluks on Ravila tänava sademeveekanalisisatsioon.

Sanatooriumi tänavale on projekteeritud sademevee torustik, mis on veel välja ehitamata.

Hoonestamata kruntide sademevee eesvooluks on Viljandi tänava torustik. Parklate sademevee puhastamiseks on ette nähtud õlipüüdurid. Kinnistult kogutud sademevesi läbib enne tänavatorustiku jõudmist immutusplokkidest maa-aluse mahuti. Plokkide ülesandeks on valingvihma osaline akumulatsioon ning sellega tänavatorustiku maksimumkoormuse vähendamine. Piirkonnas tehtud ehitusgeoloogiliste uurimiste andmeil jääb põhjaveetas ca. 10,0 m sügavusele maapinnast. Immutusplokkid paigaldatakse tõenäoliselt moreeni kihti, mille filtratsioonimoodul on 0,2 m/ööp. Seetõttu on valingvihma ajal plokkide funktsiooniks ainult sademevee akumulatsioon.

KÜTE – Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. Detailplaneeringuga on ette nähtud kaugkütte jaotustorustikud Sanatooriumi, Wilhelm Ostwaldi ja planeeritud sisetänavate kõnniteede alla. Ravila tänava hoonestusalade ühendamiseks piisab olemasoleva torustiku pikendamisest.

JAHUTUS – Hoonestusalade ühendamiseks kaugjahutussüsteemiga on Sanatooriumi, Wilhelm Ostwaldi ja hoonestusalade kõnniteede alla planeeritud koridorid kaugjahutustorustiku rajamiseks.

Fortum Tartu on kaugjahutuse jaama kavandanud Tulbi 12 kinnistule, ühendustorustiku pikkus kuni planeeringualani on 330 m. Ühendustorustiku ehitab võrguvaldaja Fortum Tartu kuni tarbijani.

SIDEVARUSTUS – on planeeritud olemasoleva Tartu Ülikooli sidekanalisatsiooni ja ühendusi kasutades.

ELEKTRIVARUSTUS – vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele on planeeritud kavandatava ehitustegevuse realiseerimiseks kruntidele pos 1 ja pos 2 jaotusalajaamad. Alajaamade toide on planeeritud olemasolevatest alajaamadest Keemia ja Füssa. Pos 2 planeeritud alajaama toide on Ravila tn / Viljandi mnt ristmikul olevatest maakaablitest. Hoonete liitumispunktid 630A ja rohkem projekteerida alajaamade 0,4 kV jaotusseadmetesse, väiksemate liitumispunktide jaoks projekteerida alajaama kõrvale liitumiskilbid.

TÄNAVAVALGUSTUS on tänavatel olemasolev, vajadusel rekonstrueerida koos tänavaprojektiga.

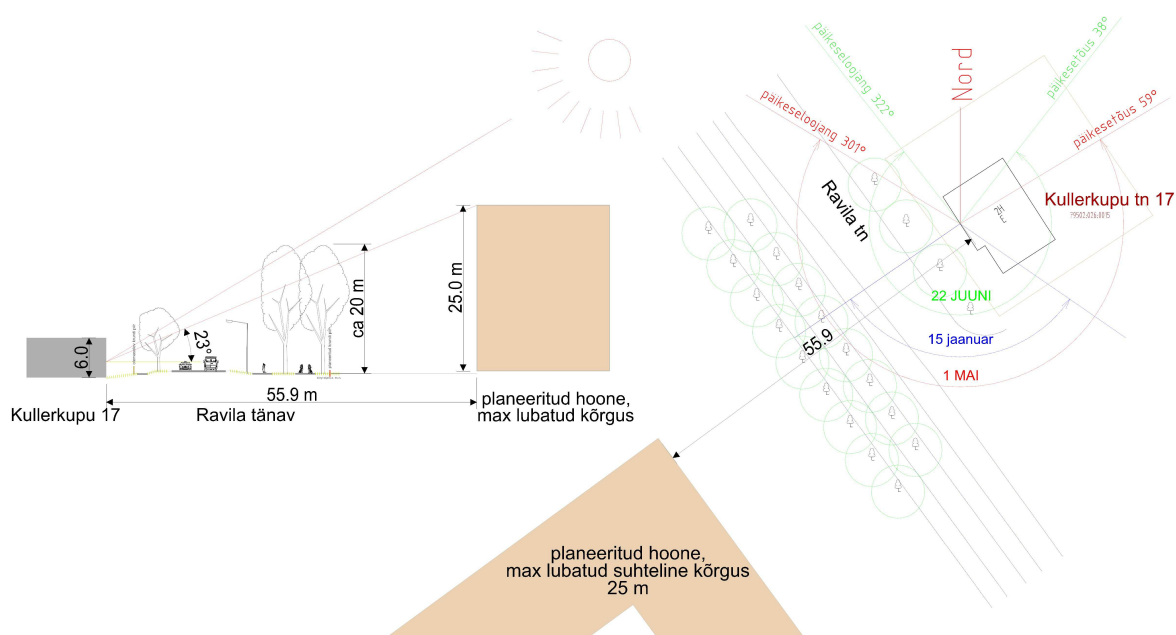
Ehitusprojektiga anda lahendused krundisiseste teede ja parkimisalade valgustusele.

Planeeritud tehnovõrkude koondtabel:

Tehnovõrk	Planeeritud trassi pikkus tänavaalal / kogupikkus
Vesi	925 jm / 1290 jm
Olmekanalisisatsioon	0 jm / 330 jm
Sademeveekanalisisatsioon	1200 jm / 1415 jm
Kaugküte	1240 jm / 1500 jm
Kaugjahutus	1590 jm / 1995 jm
Side	1082 jm
Elekter (kõrgpingekaabel)	1115 jm
Elekter (madalpingekaabel)	463 jm

11. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ettenähtu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundi halvenemist. Kavandatud ehitiste gabariidid ning kaugus olemasolevatest elamutest ei too kaasa insolatsiooninõuete rikkumist. Kullerkupu 17 omaniku muret kavandatava hoonestusega päikesevarjutamise osas illustreerib all olev skeem tänava ristlõikega ja plaaniga. Võib järeldada, et päikest ei ole näha Kullerkupu 17 akendes talvisel päraõunal. Suvine keskpäeva päikene paistab üle kaseallee latvade, õhtupäikese varjutavad juba puud, mitte kavandatav hoonestus. Kaseallee kõrgus on ca 20 m. kavandatud hoone suhteline kõrgus kuni 25 m.



Krundil tekkivad olmejätmed sorteeritakse liigiti ja kogutakse selleks ettenähtud jäätmemajas (orienteeruvad asukohad põhijoonisel, täpsustatakse ehitusprojektiga).

Prügi äravedu korraldada vastavalt piirkonnale määratud lepingulise jäätmekäitlusettevõttega.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Projekteeritavad hooned peavad olema sissepääsufassaadidega linnatänavate poole. Nii horisontaalis kui vertikaalis tuleb hooned arhitektuursete võtetega liigendada (erinevad kõrgused ja korruselisus), vältida suuremahuliste massiivsete hooneplokkide moodustumist. Hoonestusala kavandamisel arvestada tingimusega, et tagada tuleb jalakäijate ja kergliiklejate katkematu ühendus krunt pos 3-ga, st planeeritud avaliku kasutusega haljasala ja hoonestusala vahele mitte kavandada autoliiklust.

Tulenevalt planeeritava ala asukohast linnaehituslikult olulisel, hea vaadeldavusega õppe- ja teaduslinnakus, tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia avalikud arhitektuurivõistlused.

Pos 3 pargiala maastikuarhitektuuri võistlus peab andma haljastus- ja heakorralduskontseptsiooni kogu planeeringualale.

Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus. Hoonete ehitusprojektide aluseks on korraldatud arhitektuurivõistluse võidutöö. Arhitektuurivõistluse tingimused ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga, soovitatav on teha võistluse korraldamisel koostööd Eesti Arhitektide Liiduga. Žüriiliikmete enamus peab olema arhitektuurialase kõrgharidusega.

13. Servituutide vajaduse määramine

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 5.

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ettenähtud korras.

Kogu planeeringualal on krunte läbivatele tehnovõrkudele ettenähtud isiklik kasutusõigus.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Rakendada kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Selgelt eristatavad juurdepääsud
- Hoonete vaheline nähtavus, hoonete lähiümbruse, parkimisala ja teede valgustatus pimedal ajal
- Lukustatud välisuksed
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine, jäätmemaja lukustamine

15. Planeeringu elluviimise võimalused

1. Planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on konkreetse alaga piirneva tänavamaa kruntide moodustamine. Avalikku kasutusse määratavate tänavamaa kruntide (Pos 5, 6, 7 ja 8) võõrandamine Tartu linnale toimub kinnistu igakordse omaniku poolt tasuta.

2. Arhitektuurivõistluse korraldamine ja kogu ala hõlmava maastikuarhitektuuri võistluse korraldamine.

Hoonete ehitusprojektid tuleb koostada vastavalt detailplaneeringule ja arhitektuurivõistluse võidutööle. Ehitiste projekteerimine (arhitektuurivõistluse kohustus) ja ehitamine võib toimuda etapiviisiliselt.

Ülikooli kampus sh pargiala terviklahendus tuleb projekteerida ja välja ehitada vastavalt kogu ala hõlmavale maastikuarhitektuuri võistluse tulemusele.

3. Enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist tuleb tagada detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise) (edaspidi nimetatud: Rajatised) väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses järgmiselt:

Ravila tn 14a // 14b // W. Ostwaldi tn 1 kinnistu igakordne omanik tagab Ravila tn ja Viljandi mnt ristmiku, Viljandi mnt (lõigus Ravila tn – Viljandi mnt 43) ning Ravila tn (lõigus Viljandi maantee - Kullerkupu tänav) Rajatiste, sh. bussitasku koos ootepaviljoniga, rekonstrueerimisprojekti koostamise ja väljaehitamise enne ehitusalale Pos 12 ehitusloa väljastamist ja garanteerib valmimise hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

Mistahes planeeringukohasele hoonele võib ehitusloa anda enne Rajatiste väljaehitamist, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele planeeringukohasele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse planeeritud Rajatiste väljaehitamine hiljemalt kavandatud hoone valmimise ajaks.

Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Planeeringu elluviimistingimused võivad täpsustuda enne planeeringu kehtestamist. Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Arhitekt-planeerija Jüri Siim

Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

Elektrilevi OÜ

lisade kaust, lk

Projekti kooskõlastuse nr 4522505552

Kooskõlastuse kuupäev 18.10.2016

KOOSKÕLASTATUD tingimustel:

Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Kooskõlastuse väljastas:

Tatjana Borševitskaja

AS-i Tartu Veevõrk poolt ÜLE VAADATUD

11.11.2016, nr 755

/allkiri/ Peeter Pindma

ÜLE VAADATUD

17.10.2016

/allkiri/ Ülar Roose

AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 27568447

Telia Eesti AS

31.10.2016

lisade kaust, lk