

Töö nr: 49DP11
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linnavalitsus
Huvitatud isik: Fausto Real Estate OÜ

Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala DETAILPLANEERING

Esimene köide - planeering

Krundi omaniku esindaja
Vironia keskus OÜ

/Kenneth Karpov/

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	3
3.1	Alusplaan	3
3.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
3.3	Planeeringulahenduse põhjendus	4
3.4	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	4
3.5	Krundi ehitusõigus.....	5
3.6	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	5
3.7	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
3.8	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
3.9	Ehitistevahelised kujud	7
3.10	Tehnovõrgud ja rajatised.....	7
3.11	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
3.12	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
3.13	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
3.14	Planeeringu rakendamise võimalused.....	10
B	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	11
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	11
C	JOONISED	12
1	SITUATSIOONI SKEEM.....	13
2	OLEMASOLEV OLUKORD.....	14
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED	15
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS	16
5	MAAKASUTUS JA KITSENDUSED	17
6	TEHNOVÕRGUD.....	18
7	ILLUSTRATIIVSED VAATED	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Narva maantee, Surnuaia tänava ja Raadi kalmistu vahelise ala olemasolevaid krunte Narva mnt 112 ja Peetri tn 26B. Planeeringuala suuruseks on u 13 500 m².

Planeeringu eesmärgiks on Narva mnt 112 ja Peetri tn 26B kruntide liitmise järgselt ehitusõiguse määramine ärihoone püstitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 2. augusti 2011. a korraldus nr 870 „Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 14. aprilli 2008. a määrusega nr 446 kehtestatud Peetri 26B krundi detailplaneering;
- Narva mnt 112 ja Peetri 26b detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Artes Terrae OÜ 2011. a. töö nr 49ET11.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas Wew OÜ septembris 2009 (töö nr GEO-123-09). Lisaks on kasutatud Peetri 26b detailplaneeringus kasutatud alusplaani. Narva mnt laienduse osas on saadud alusplaan Tartu linnavalitsusest.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Raadi-Kruusamäe linnaosas ning hõlmab Narva mnt 112 ja Peetri tn 26B krunti. Planeeringuala jääb Tartu linna Meltsiveski veehaarde II sanitaarkaitsevööndisse ning ajaloomälestiste Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja

Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndisse. Kalmistute vahel, Surnuaia tn 1 kõrval on asunud ka Tartu matmispaik islamiusulistele.

Narva mnt 112 krundil on üks juurdeehitustega ning Peetri tn 26B krundil kolm olemasolevat hoonet. Hooned on varustatud tehnovõrkudega.

Kruntide praegune suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

Linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve Peetri 26B krundil on tootmismaa ja Narva mnt 112 krundil ärimaa.

Vaata ka joonist nr 3 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

3.3 Planeeringulahenduse põhjendus

Narva mnt 112 krundil on ärisihtotstarve ning Peetri tn 26 krundil ei ole tegemist toimiva tootmisobjektiga. Samuti ei kitsendata planeeritava tegevusega piirkonna tootmistegevust. Kuna planeerimisettepanekuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringu juhtfunktsiooni üle 50%, ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuala on äritegevuseks sobiv, sest on kergesti ligipääsetav ning asub Tartu ühe tiheda liiklusega peatänav ääres. Piirkonnas puuduvad võrreldaval tasemel planeeritava tegevusega sarnased teenused.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse olemasolevad Narva mnt 112 ja Peetri tn 26B krundid liita, mille tulemusel moodustatakse üks ärimaa sihtotstarbega krunt.

Surnuaia tänav, Pos 2, kruntimine toimub juhul, kui osutub võimalikuks Surnuaia tänavavärgi avamine Kalmistu tänavale. Pos 3 (parkla) moodustatakse Pos 2 kruntimisega samal ajal.

Narva mnt 122 krundist lõigatakse ära maatükk Surnuaia tänavavärgi laiendamiseks.

Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse bilanss

planeeritud krundid	Planeeringueelsed krundid				planeeritud krundi pindala kokku enne Surnuaia tn (pos 2) väljakruntimist (m ²)	planeeritud krundi pindala kokku pärast Surnuaia tn (pos 2) väljakruntimist (m ²)	planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	
	Narva mnt 112 (m ²)	Peetri 26b (m ²)	Surnuaia tn	Narva mnt 122 (m ²)				
Planeeringujärgsed krundid	Pos 1	2942	4865	-	-	9973	7807	100 % Ä
	Pos 2	-	1139	-	-		1139	100 % L
	Pos 3	-	1027	-	-		1027	100 % L
	Surnuaia tn	-	-	1615	21	-	1636	100 % L
Planeeringu-eelne pindala	2942	7031	1615	1851				
Planeeringu-eelne sihtotstarve	100% Ä	100% T	100% L	100% E				

T – tootmismaa 003; Ä – ärimaa 002; L – transpordimaa 007; E – elumumaa 001 vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a. määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*.

3.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning istutada puid. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ning Narva mnt väljakujunenud ehitusjoonele on hoone maht toodud planeeringualal Narva mnt poolsesse külge. Sellega välditakse ebasobivalt pealetükkivat ruumilist mõju kalmistule. Hoone räästad ja varikatused võivad ulatuda hoonestusalast välja.

Ärimaa krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud jaekaubandusettevõtete hoonete maa. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed ärimaal on (vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10) 12310 Jaekaubandushooned, 12132 Kohvik, baar või söökla ja 12133 Kiirtoitlustushoone. Transpordimaal on lubatud 21121 Tänav ning 21126 Parkla, väljak.

3.6 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded on antud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Uue hoone arhitektuuris on kaalutud olemasolevate hoonete fassaadielementide kasutamist – eelkõige Narva mnt äärne hoone väärib jäädvustamist uue hoone fassaadilahenduses. Lubatud on ka viimatimainitud hoone säilitamine täies mahus.

Planeeringuga paralleelselt koostatud arhitektuurikonkursi käigus hinnati olemasoleva hoonestuse võimalikku säilitamist, kuid välja valitud kavandi kohaselt ei osutunud olemasolevate hoonete kasutamine valituks.

Kavandatava hoone põhimahu kohustuslik ehitusjoon on määratud Narva mnt äärde analoogselt olemasolevate hoonete tänava-äärse ehitusjoonega.

3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Parima liikluslahenduse saamiseks on Liikluslahendus OÜ spetsialist Sulev Sannik koostanud planeeringuga kavandatule liiklusanalüüsi. Liiklusanalüüsis on kaalutud planeeringualasse jäävate ristmike lahendusi arvestades sealjuures perspektiivse liiklusintensiivsusega. Samuti on analüüsitud planeeringu realiseerimisel tekkivat mõju kontaktvööndi liiklussõlmedele. Töös on välja pakutud vajalikud liikluslahendused kuni foorirežiimideni (vt lisad). Foorristmiku eesmärk on tagada Narva mnt läbitavus ka siis kui sooritatakse vasakpöört Narva mnt-lt surnuaia tänavale.

Juurdepäas ärimaa krundile toimub Narva maanteelt Surnuaia tänava kaudu. Planeeringuga antakse võimalus Surnuaia tn taastamiseks kuni endise Kalmistu tn-ni, millega antakse võimalus juurdepääsuks ka planeeringualast lääne poolt. Juhul kui Surnuaia tn muutub tulevikus läbitava liiklusega tänavaks tuleb seal vastavalt muinsuskaitse eritingimustele rakendada liikluse rahustamise meetmeid.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt ja tänava maa-alal vastavalt kehtivale liikluseeskirjale. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Tartu üldplaneeringu järgi on tegemist äärelinnaga – seega tuleb 50 m² suletud brutopinna kohta ette näha üks parkimiskoht. Normide kohaselt tuleb planeeritud suurima brutopinna 4300 m² puhul olema vähemalt 86 parkimiskohta Planeeringualale on ette nähtud 133 sõiduauto parkimiskohta. Parkimiskohtade arvu võib suurendada vaid hoonestusala arvelt.

Parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega. Suurim lubatud liigendamata parkimiskohtade arv on 15 kõrvuti asetsevat kohta. Parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega ka siis kui see ehitatakse hoonestusalale.

Jalgratate parkla on ette nähtud krundile Narva mnt ja Surnuaia tn ristmiku juurde. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“, mille kohaselt tuleb supermarketi puhul arvestada 1 parkimiskoht 200 m² suletud brutopinna kohta. Planeeringuga on krundile ette nähtud 4300 m² suuruse brutopinda puhul vähemalt 22 parkimiskohta. Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama jalgratate lukustamist raamist. Lisaks on soovitatav paigaldada parklale valvekaamera.

Parklate ja teede projekteerimine peab toimuma eriala spetsialisti poolt. Projekti järgsed parkimiskohad peavad arvestama ehitatavat hoone mahtu ja kuju. Pos 2 ja Pos 3 projekteerimise käigus näha ette piire surnuaia ja parkla ning tee eraldamiseks.

Planeeringu realiseerimisel on positiivseks muutuses ka surnuaia parem juurdepääsetavus ning parkimisvõimalused. Surnuaia tänava näol on tegemist algse peasissepääsuga Raadi kalmistule. See moodustabki kalmistu peamise vaatesuuna, nii sisse- kui ka väljavaate. Praegune Surnuaia tn ei ole selleks sobiva kujundusega – tegemist on kitsa tupiktänavaga, mis on ääristatud kõrgete müüridega. Surnuaia tänava rekonstrueerimisel paraneb surnuaia juurdepääsu visuaalse mõju.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud säilitatav ja eemaldatav kõrghaljastus ning kohustuslik istutatav kõrghaljastus ja muru-ala. Säilitatav kõrghaljastus asub Narva mnt ääres. Surnuaia tn ääres kasvavad puud asendatakse uutega, kuna parkla ja teede rajamisel saavad olemasolevad puud tõenäoliselt vigastada.

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Kõik joonisel näidatud puud on kohustuslikud istutada, lisaks tuleb näha kõrghaljastust ette hoonestusala sellel osal, mis jääb välja hoone lõplikust ehitusalast. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid. Planeeringualale kavandatava kõrghaljastuse väiksem lubatud istiku kõrgus on 3,5 m.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusala ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tulepüsivusklassiks on TP1 ja TP2. TP2 puhul peab hoone kõrgus ja korruselisus vastama TP2 nõuetele. Hoonestusala kaugus krundipiirist on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevärk poolt 18.08.2011. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF689.

Kavandatava hoone veevarustus on planeeritud olemasoleva Narva mnt 112 ühenduse (De 63) baasil. Juhul kui soovitakse kasutada rohkem vett, tuleb olemasolev ühendus rekonstrueerida ning tänavatorustikust De 160 rajada uus ühendustorustik. Uue ühendustorustiku rajamisel tuleb olemasolev likvideerida. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

Surnuaia tänaval on reserveeritud koridor võimaliku veetoru rajamiseks.

3.10.2 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Kanalisatsiooni ja sajuvee planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevärk poolt 18.08.2011. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF689.

Kavandatava hoone reovesi on planeeritud juhtida olemasoleva Narva mnt 112 ühenduse (De 160) kaudu Narva mnt kanalisatsioonitorustikku (De 315). Juhul kui olemasoleva torustiku läbimõõt jääb väikeseks tuleb rajada Narva mnt kanalisatsioonitorustikku täiendav ühendus. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

Sajuvee eesvooluks on Narva mnt DN 500 sajuveetorustik. Kanaliseerimiseks on võimalik kasutada olemasolevat De 160 ühendustorustikku. Vajadusel tuleb rajada

täiendav ühendus tänavatorustikku. Enne tänavatorustikku suunamist tuleb parklatest kogutav sajuvesi juhtida läbi mudaõlipüüduuri. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

Surnuaia tänaval on reserveeritud koridor võimaliku kanalisatsioonitoru ja sajuveetoru rajamiseks.

3.10.3 Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimisel on lähtutud Peetri 26b detailplaneeringu lahendusest. Soojatorule on reserveeritud koridor Surnuaia tänaval. Narva maanteel on planeeritud soojatoru vastavalt Peetri 26b planeeringule kõnnitee alla. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

3.10.4 Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimisel on lähtutud AS EG Võrguteenuse poolt 11.08.2011 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr PJ-445./11.

Kavandatava hoone varustamine maagaasiga on võimalik Narva mnt olemasolevat B-kategooria PE \varnothing 110 maagaasi jaotustorustikust. Vajadusel olemasolev haruühendus PE \varnothing 32 kuni Pos 1 krundini rekonstrueeritakse. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

Lisaks on reserveeritud gaasitorule koridor Surnuaia tänaval.

3.10.5 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on lähtutud Elion Ettevõtted AS poolt 11.08.2011 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr 17429073.

Planeeritud hooneni ulatub olemasolev sidekaabel, mida on võimalik uue hoone puhul kasutada. Juhul kui soovitakse kasutada kiiret andmeside on vajalik ehitada optiline kaabel Elioni võrgusõlmest NAM, Puiestee 74. Optilise kaabli ehitamine tuleb lahendada eraldi vastava projektiga.

3.10.6 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni poolt 17.08.2011 a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr 194261.

Planeeritud krundile on kavandatud uus alajaam Surnuaia tn äärde. Alajaama toide on planeeritud Surnuaia tn ja Narva mnt ristmikul asuvast keskpingekaablist. Krundi liitumispunkt asub alajaamas. Alajaamale tuleb seada servituut/isiklik kasutusõigus alajaama valdaja kasuks.

Surnuaia tänavale on planeeritud uus välisvalgustus, kuna tänava rekonstrueerimisel jäävad olemasolevad valgustuspostide ette. Joonistel on esitatud uued orienteeruvad valgustite asukohad. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

3.11 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Parklate sajuvesi puhastatakse enne kanaliseerimist mudaõlipiüduris. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed (nt kohviku kõõgi õlijäätmed, elavhõbedat sisaldavad valgusallikad, remonttööde värvi- ja lakijäätmed jms), samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Parklast tuleb sajuvesi tuleb enne sajuveekanalisatsiooni juhtimist puhastada mudaõlipiüduris.

Planeeritav ala asub Raadi-Maarjamõisa ürgoru kohal, kus paikneb Meltsiveski veehaare (kvaternaari põhja veekiht). Ürgorg kogub kokku pinnasesse infiltreerunud sademed ürgoru piirest, sellega piirnevalt alalt ning Raadi järve vesikonna vee. Umbes 35% Tartu linna veevajadusest kaetakse Meltsiveski veehaarde veega. Meltsiveski veehaarde vesi on nõrgalt kaitstud, põhjavee kaitstud on kõige halvem Raadi järve ja Emajõe vahelisel alal.

Juhul kui kaevetööde käigus tuleb välja jääkreostus, tuleb see likvideerida. Vanade kanalisatsioonitorustike ja teiste kommunikatsioonide likvideerimisel tuleb tagada, et nendest põhjustatud võimalik jääkreostus likvideeritakse. Olemasolevate torustike ja kanalisatsioonikaevude lammutamisel tuleb neist eemaldada sinna kogunenud setted ja anda need üle vastavat käitlusluba omavale ettevõttele. Kui on esinenud torustike lekkeid ja vanade torustike ümber avastatakse saastunud pinnast, tuleb eemaldada torustikke ümbritsenud saastunud pinnas ja anda see üle vastavat luba omavale jäätmekäitlejale. Pinnases muu jääkreostuse avastamisel tuleb saastunud pinnas välja kaevata ja anda see üle vastavat luba omavale jäätmekäitlejale. In-situ (kohapealsete) pinnase remediatsiooni tehnoloogiate kasutus pole antud piirkonnas soovitatav.

Planeeringu mahus on koostatud keskkonnavalane eksperthinnang (vt planeeringu lisad), mis käsitleb planeeringuga kavandatava tegevusega võimalikku kaasnevat mõju põhjaveele. Hinnangu tulemustest lähtuvalt ei ole lubatud parklatelt kogutavat sajuvett immutada pinnasesse, vaid see tuleb juhtida sajuveekanalisatsiooni. Vundamentide rajamisel piirangud ei seata, soovitatav vundamendi sügavus on kuni 6...7 m.

3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele; valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Surnuaia tn laiendamiseks vajaliku maa - Narva mnt 122 kruntimine - katastriüksuse mõõdistamine, krundi omanikega sõlmitud kokkulepete tagamine, maa võõrandamine ning kinnistusraamatusse kandmine tuleb ette valmistada ja lahendada Pos 1 krundi igakordsel omanikul.

2. Narva mnt 122 krundist võõrandatud maa tuleb liita Surnuaia tänavaga. Surnuaia tn ja Narva mnt 122 krundist võõrandatud maa liitmiseks vajalike toimingute teostamise ja rahastamise kohustus on Pos 1 krundi igakordsel omanikul. Tänavamaa laiendamiseks vajalike kruntide üle andmine linnale toimub Pos 1 krundi igakordse omaniku poolt tasuta (s.o. linn ei omanda maad tasu eest) ja see teostatakse enne tänavale ehitusloa väljastamist.

3. Planeeringu kehtestamise järgselt Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundid liidetakse, moodustatakse üks ärimaa sihtotstarbega krunt. Pos 1 kavandatavale hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohase kinnistu moodustamine ning Narva mnt ja Surnuaia tn ehitusprojekti olemasolu ja ehitusluba, mis on väljastatud enne hoone ehitusloa väljastamist või väljastatud samaaegselt hoone ehitusloaga.

4. Planeeringu elluviimiseks vajaliku tänavamaa ja liikluskorralduse (Surnuaia tn laiendus, Narva mnt laiendus lõigus Peetri tn kuni Jänese tn ja fooristmiku ehitamine) ümberehituse projekti koostaja, ehitaja ja finantseerija on krundi Pos 1 igakordne omanik. Nimetatud tööde valmimine on kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks. Tööde valmimiseks loetakse Narva mnt ja Surnuaia tn kasutusloa väljastamist.

5. Pos 1 kavandatavale hoonele kasutusloa andmiseks peab olema väljastatud kasutusluba ümberehitatud Narva maanteele ja Surnuaia tänavale. Narva mnt ja Surnuaia tn kasutusloa puudumine on Pos 1 kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamisest keeldumise aluseks.

6. Surnuaia tänava, Pos 2, taastamine on põhjendatud, kui seda on võimalik tänavana pikendada kuni Kalmistu tänavani. Vastava võimaluse avanemisel toimub Surnuaia tänava (Pos 2) kruntimine ja tasuta linnale üle andmine 3 kuu jooksul nimetatud võimaluse tekkimisest alates.

Planeeringu rakendamise võimalusi garanteeriva notariaalse lepingu sõlmimine toimub Peetri tn 26 b krundi omanikuga ja linna vahel enne Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneeringu kehtestamist.

B KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo peainspektor Pjotr Vorobjov 26.08.11 nr 7-15/2-28: joonis 4
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni juhataja Rainis Uiga 29.08.2011: eraldi kiri nr JT 6-5/27087-2.
- Tartu linnavalitsuse arhitektuuri osakond, linnaarhitekt Tiit Sild 04.10.2011: joonis 4.
- Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, insenerteenistuse spetsialist Peep Margus 29.09.2011: joonis 4.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 26.08.11 nr 0450906919: joonisel nr 6.
- Elion Ettevõtted AS Ülo Hirse 26.08.11: joonisel nr 6
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus ja haldusinsener Ülar Roose: Koostöö tehtud suuliselt 26.08.2010.
- ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna juht Peeter Pindma 26.08.11 nr 408: joonisel nr 6.
- AS Eesti Gaas, Tiina Ernits 31.08.11 nr 36: joonisel nr 6.

Koostöö naabritega:

- Narva mnt 110 kinnistu omanik OÜ Tartu Metallivabrik juhatus liige L. Rjabova: joonisel nr 4
- Narva mnt 122 omanike kooskõlastus 29.08.2011: eraldi lehel üldkoosoleku protokoll.

Kooskõlastused asuvad teises köites *Planeeringu lisad!*

C JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:5000
4. Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5. Maakasutus ja kitsendused	M 1:500
6. Tehnovõrgud	M 1:500
7. Illustratiivsed vaated	

1 Situatsiooni skeem

2 Olemasolev olukord

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

4 Planeeringu põhijoonis

5 Maakasutus ja kitsendused

6 Tehnovõrgud

7 Illustratiivsed vaated



Vaade idast



Vaade kirdest



Vaade põhjast