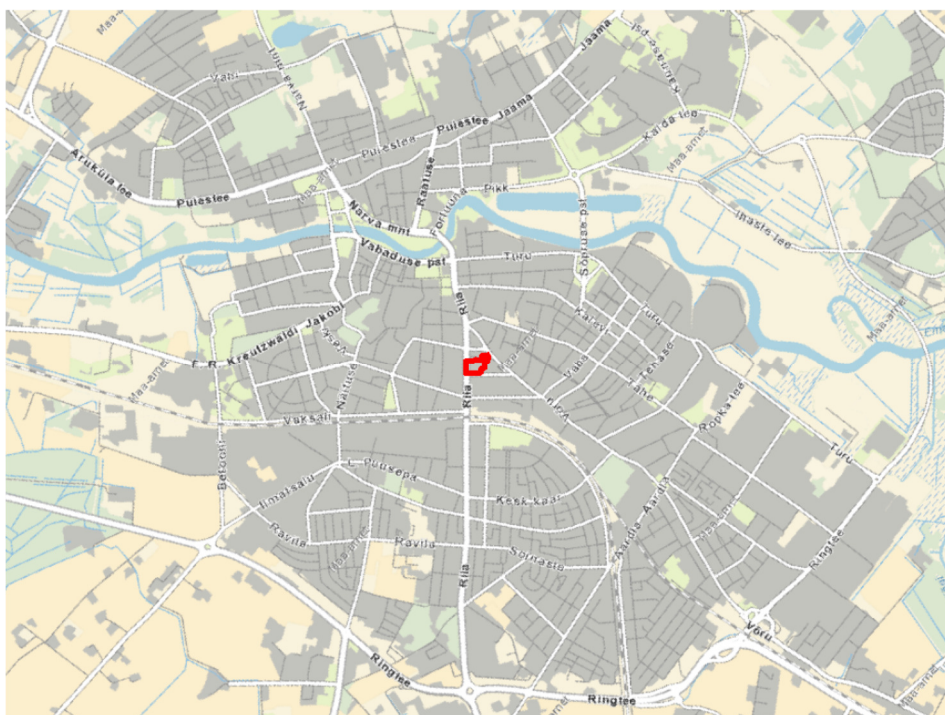


Riia tn 20, Riia tn 22 ja Era tn 3 kruntide detailplaneering

Tartu linn

ESKIISLAHENDUS



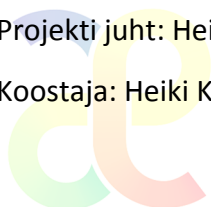
Töö nr: 61DP14

Tellija: Tartu Linnavalitsus

Huivatud isik: AS Colordia

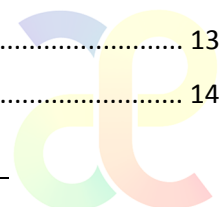
Projekti juht: Heiki Kalberg

Koostaja: Heiki Kalberg



Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemaoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
1.4.	Kokkuvõtte liikluskorralduse hinnangust.....	6
1.5.	Geodeetiline alusplaan	6
2.	Planeerimislahendus	7
2.1.	Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine.....	7
2.2.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.3.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
2.4.	Ehitistevahelised kujad	9
2.5.	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
2.5.1.	Veevõrk.....	9
2.5.2.	Reoveekanaliseerimine.....	9
2.5.3.	Sademeveekanaliseerimine	9
2.5.4.	Küttevõrk	10
2.5.5.	Elektrivõrk.....	10
2.5.6.	Sidevõrk	11
2.5.7.	Välisvalgustus	11
2.6.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
2.7.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, kohustuslik ehitusjoon.....	11
2.8.	Servituutide seadmise vajadus	12
2.9.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
2.10.	Planeeringu rakendamine.....	12
2.10.1.	Üldosa	12
2.10.2.	Juurdepääs Era tänavalt	12
2.10.3.	Juurdepääs Filosoofi tänavalt	12
2.10.4.	Mänguväljak	13
2.10.5.	Tehnovõrgud	13
2.10.6.	Filosoofi tänava jalgrattarada.....	13
2.10.7.	Riia 18 piiril tuletõkkemeetmete tagamine.....	13
3.	Joonised.....	14



4.	Planeeringu lisad	21
4.1.	Kiri planeeringu algatamisega seoses	22
4.2.	Planeeringu algatamise taotlus.....	23
4.3.	Seisukoha küsimine Keskkonnaametilt	35
4.4.	Leping	37
4.5.	Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks	40
4.6.	Linnavolikogu otsus planeeringu algatamise kohta	42
4.7.	Detailplaneeringu algatamisest teavitamise näidiskiri	48
4.8.	Detailplaneeringu algatamisest teavitatute nimekiri.....	49
4.9.	Tagastatud kiri.....	50
4.10.	Planeeringu algatamise teade keskkonnas Ametlikud teadaanded	52
4.11.	Informeeriv kiri maavanemale.....	53
4.12.	Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Postimees	54
4.13.	Foto teavitavast plakatist planeeringualal.....	55
4.14.	Kirjavahetus planeeringu eskiislahenduse koostamise käigus (koostöö).....	56
4.14.1.	Naabermaaomanikele (juriidilised ja füüsilised isikud) saadetud näidiskiri koos joonistega	56
4.14.2.	Tavapostiga lihtkirja saanud füüsiliste isikute nimekiri koos postiettevõtte templiga	60
4.14.3.	E-postiga kirja saanud juriidiliste isikute nimekiri (aadressid linna kodulehelt ja äriregistrist)	61
4.14.4.	Juriidiliselt isikult saabunud kirja kättesaamisteade	62
4.14.5.	Era tn 1 maaomaniku seisukoht 18.07.2015	63
4.14.6.	Era tn 1 maaomaniku esindajaga täiendav kirjavahetus ajavahemikul 18.07.2015-30.07.2015.....	64
4.14.7.	Võru tn 3 maaomaniku kiri 09.07.2015	67
4.14.8.	Võru tn 3 maaomanikuga kirjavahetus ajavahemikul 09.07.2015-18.08.2015.....	69
4.14.9.	Filosoofi 2 ja 4 elanikega kirjavahetus ajavahemikul 19.07.2015-01.08.2015	75
4.14.10.	Huvitatud isiku ettepanek 30.07.2015.....	77
4.14.11.	Riia 18 katastriüksuse valdaja esindajaga tehtud koostöö protokoll 31.07.2015	78
4.14.12.	Võru 13 valdajaga kirjavahetus ajavahemikul 15.07.2015-01.08.2015	79
4.15.	Detailplaneeringu liikluskorralduse analüüs.....	82



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavolikogu otsusega 18.12.2014 nr 159. Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elu- ja ärihoonetele.

Alal kehtib 4. detsembri 2008 Tartu Linnavolikogu otsusega nr 445 kehtestatud Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneering, mille aluseks on arhitektuurikonkursi võidutöö "Kuppel" (OÜ Salto, 19.06.2006, võidutöö idee on ka käesoleva planeeringu aluseks). Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on soovitud muuta krundijaotust, kruntide kasutamise sihtotstarvete osakaalu (suurendades elamumaa ja vähendades ärimaa funktsiooni osakaalu), hoonete arvu (kuue hoone asemel seitse). Korruselisus jääb võrreldes kehtiva planeeringuga samaks (suurim lubatud korruselisus kaheksa).

1.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ligi 1,7 hektarit paikneb kesklinnas. Planeeringuala piirneb äri- ja tootmismaa, elamumaa ning ühiskondlike hoonete maa kruntidega. Planeeringualal ei esine loodusvarasid, Eesti Looduse Infossüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Planeeringualale ulatuvad kahe ehitismälestise Era tn 1 (registri nr 7035), Era tn 2 (registri nr 7036) ning ühe ajaloomälestise Riia tn 23 (registri nr 4325) kaitsevööndid. Alal kehtiva detailplaneeringu järgi on kruntide Pos 1... Pos 8 suurim lubatud ehitusalune pindala 4100 m² ning suurim lubatud kõrgus absoluutkõrgusena 86 m.

1.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Riia tänava ja Filosoofi tänava nurgal ning osana Era tänava ääres. Juurdepääs planeeringualale toimub Filosoofi ja Era tänavatelt.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule paiknevad planeeringuala kontaktvööndis väga erinevate kasutusotstarvetega maa-alad. Siia jäävad ettevõtete ning teenindustevõtete maad, väikeelamute ja korruselamute maad, segahoonestusalad, haridus- ja teadushoonete ning muude ühiskondlike hoonete maad, ka riigikaitsemaa. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse sihtotstarveteks segahoonestusala (kolm ja enam korrust) ja väikeelamumaa.

Planeeringualast kilomeetri kaugusel on enamus linna olulisi teenuseid ja tõmbepunkte, tagatud on erinevad majanduslikud ja sotsiaalsed teenused. Alal on hea ühendus ühistranspordiga ning sidusus areneva jalgrattateede võrgustikuga.

Olemasolevate hoonete kõrgused ja korruselisused on planeeringuala kontaktvööndis vahemikus kaks kuni viis korrust, kõrgeim hoone, Riia 24, on soklist 16,5 m kõrge, absoluutkõrgusega 74.61 (mõõdetud geodeetilise alusplaani koostaja poolt). Planeeringuala naaberkrundil Riia 18 kavandatakse olemasoleva hoonega samal ehitusjoonel hoone laienemist planeeringuala poolsesse külge.

Planeeringu algatamise otsuses p 4.6 on sätestatud, et Riia tänava poolses küljes tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon varem kehtinud planeeringuga ette nähtud hoonestusjoonele. Planeerimisprotsessi käigus on määratud jalgratta- ja jalgteed jaoks vajalik maa-ala, mille piir on ca 0,5 m võrra kehtivast hoonestusjoonest tänava pool – et võimaldada tänavaäärse äripinnaga hoonete ehitamist vahetult tee serva on lubatud kohustusliku ehitusjoone asukoht määrata projekteerimisel

ning uue ehitusjoone kuni 0,5 meetrise võimaliku liikumisega Riia tänava poole kehtiva ehitusjoonega võrreldes.

Võru tn 3 krundil on kehtiva detailplaneeringu järgi planeeritud hoone viie meetri kaugusele Pos 7 lõunaküljest. Võru tn 3 krundile täiendava hooneosa ehitamine detailplaneeringus esitatud mahus tagab insolatsiooni Era tn 3 krundil.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad kolm muinsuskaitsealust objekti, millede kaitsevööndid on esitatud põhijoonisel.

Võrreldes alal kehtiva Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneeringuga on koostatud eskiislahenduses:

- hoonete arhitektuurne tervik jäänud arhitektuurivõistluse võidutöö kohaseks;
- suurim lubatud ehitusõigus jäänud samaks, ehitusalune pindala korruste kaupa kokku e suurim võimalik brutopind on vähenenud;
- suurim lubatud kõrgus jäänud samaks;
- hoonete arv on suurenenud seoses ühe hoone jagunemisega kaheks;
- vähenenud on äriotstarbelise pinna osakaal ja suurenenud on elamuotstarbelise pinna osakaal;
- liikluslahenduse üldised põhimõtted (pääs parkimisalale, foorrismike vajadus) on jäänud samaks, ekspertarvamuse alusel on muutunud Riia ja Filosoofi tänavate ristmiku lahendus.

1.4. Kokkuvõtte liikluskorralduse hinnangust

OÜ Liikluslahendus poolt on koostatud 2015. a jaanuaris-veebruaris detailplaneeringu eskiislahenduse liikluskorralduse analüüs, välja on toodud ettepanekud Riia ning Võru-Era tänavate ristmiku liikluskorralduse osas (vt lisade kaust).

Riia-Filosoofi tänavate ristmiku ettepanekud:

- Riia tänavale teha vasakpöörde rada pööramiseks Filosoofi tänavale;
- Filosoofi tänava kergliikluse ületus viia Riia tänavast kaugemale, et pööret tegev ja kergliiklusele teed andev auto ei takistaks Riia tänaval olevat liiklust;
- viia Filosoofi tänava parkla Riia tänava poolne väljasõit Riia tänavast kaugemale, et foori ootejärjekord ei takistaks parklast väljasõitu.

Võru-Era tänavate ristmikule rajada lihtne ja intelligentne fooriobjekt jalakäijate ning Era tänavalt välja sõitjatele ohutuma liiklemise tagamiseks.

1.5. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ Piiber Projekt aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr PP 14/142.



2. Planeerimislahendus

2.1. Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine

Planeeritud krundi piirid, kruntide ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu põhijoonisel. Lähtuvalt projektlahendusest on lubatud projekteerimise staadiumis muuta planeeritud kruntide omavahelisi piire.

Kruntidel Pos 1 ja Pos 6 tuleb hoonete Riia tänava poole ulatuvale osale projekteerida esimese korruse tasandile avalikkusele suunatud ärifunktsioon (ÄK – kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ja/või ÄB – kontori- ja büroohoone maa ja/või ÄV – väikeettevõtlaste hoone ja -tootmise maa). Ärifunktsiooni minimaalne netopindala krundil Pos 1 on 80 m² (2%), krundil Pos 6 on 190 m² (14%).

Tulenevalt suuremat osa planeeringuala katvast maa-aluse parkimiskorruse ehitamise vajadusest on eraldi leppemärkidena ning ehitusõiguse arväärtusena esitatud uus maa-alune ja maa-pealne hoonestusala ning hoonestusalade suurim lubatud ehitualune pindala. Maa-aluse hoonestusala piires on lubatud ehitada kuni 4 meetrit kõrgeid rajatisi ja väikehooneid võimalikeks jäätmete kogumise kohtadeks, maa-alusesse parklasse sissesõitu katvaks katuse- ja seinteosaks, külaliste jalgrataste hoiustamise kohtadeks. Ehitusaluse pindalana on esitatud hoone põhimaht, rõdud jms hoone eenduvad arhitektuursed detailid võivad lisanduda suurimale lubatud ehitusalusele pinnale, kuid peavad mahtuma maapealse hoonestusala piiresse. Hoonete (sh parkimismaja) vundamentide taldmikud võivad ulatuda väljapoole maa-alust hoonestusala planeeritud kruntide ulatuses, sh võivad ületada moodustatavate kruntide piire. Vundamenti taldmikud ei või ulatuda kruntide Pos 1 – Pos 7 naaberkruntidele, välja arvatud Pos-de 1 ja 6 põhimahu ja maa-aluse parkla välisseina ning Pos-de 2 ja 4 juurdepääsurampide ehitamiseks vajalik taldmikud, mis võivad ulatuda vastavalt Pos-le 8 ning kruntidele Filosoofi 2A ja Era 1T. Planeeritud haljastusega piirnevas osas võib taldmik ulatuda väljapoole hoonestusala ainult kandepostide piirkonnas, keelatud on taldmiku tegemine lintvundamenti põhimõttel haljastusega piirnevas osas väljaspool hoonestusala.

2.2. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevad juurdepääsud Riia 20 ning Riia 22 maaüksustele Riia tänavalt võib säilitada kuni planeeringu täieliku realiseerimiseni. Olemasolevad juurdepääsud Filosoofi 2a parklale Filosoofi tänavalt võib säilitada kuni krundile Pos 2 planeeritud juurdepääsu valmimiseni.

Riia tänavale tuleb ehitada vasakpöörde rada (linnast väljuval suunal) Filosoofi tänavale pööramiseks. Vajalik on tänava ümberehitamine ligikaudu 100 meetrisel lõigul. Riia tänava planeeringuala poolsele küljele tuleb ehitada 4 m laiune jalgratta- ja/või jalgtee või jalgrattarada eraldiseisvana jalgteest.

Riia-Filosoofi ristmiku projekteerimisel tuleb täiendavalt kaaluda, lähtuvalt Riia tänava jalgrattaliikluse lahendusest, kas tuua jalgratta- ja jalgtee ületuskoht üle Filosoofi tänava Riia tänavast kaugemale, et pöört tegev ja ülekäigul olijatele teed andev auto ei takistaks Riia tänava liiklust, või jätta see olemasolevasse asukohta tagades jalgratturite kõrvalepõiketa liikumise pikki Riia tänavat.

Filosoofi tänavale on varasemalt, käesoleva planeeringu koostamise ajaks, projekteeritud jalgrattarada olemasoleva kõnnitee kohale. Jalgrattatee kõrvale on planeeritud jalgtee – rattaliikluse ja jalgliikluse osa projekteerida eraldatult (erinevad materjalid või erineva reljeefsusega eraldusriba). Filosoofi tänava sõidutee osa tuleb ehitada tänava kahesuunalises osas seitsme meetri laiuseks. Filosoofi tänava parkla Riia tänava poolne väljasõit on planeeritud Riia tänavast kaugemale (võrreldes olemasolevaga), et foori ootejärjekord ei takistaks parklast väljasõitu.

Era tänavale tuleb projekteerida krundiga kokkupuutuvalle tänava-alale 1,5 m laiune jalgtee. Võru-Era tänavate ristmikule on liiklusohutuse kaalutlusel vajalik rajada fooriobjekt, mis võimaldaks Võru tänavat ületavate jalakäijate ning Era tänavalt välja sõitjatele ohutumat liikluslahendust.

Kõik jalgratta- ja/või jalgteega ristumised tuleb teha sõiduteest kõrgemas tasapinnas ja soovitavalt tänavakattest erineva materjaliga.

Hoonetevahelise ala (Pos 1 – Pos 7) (jalg)teede täpne paiknemine tuleb lahendada projekteerimisel, arvestada tuleb võimaliku päästetehnika ja hooldusmasinate juurdepääsu vajadusega alale.

Sõidukite liikumissuunad ja võimalik ülekäikude vajadus on esitatud põhijoonisel.

Planeeringuala parkimine tuleb lahendada üldjuhul maa-alusel parkimiskorrusel arvestusega üks koht korteri või 70 m² äripinna kohta. Külaliste parkimine tuleb lahendada planeeringuala piires. Rajada tuleb vähemalt 10 parkimiskohta, mis võivad asuda nii maa-aluses kui maapeelses parklas. Maa-alusesse parklasse sissesõidu täpne lahendus tuleb esitada projekteerimisel arvestades planeeringus esitatud ligikaudset asukohta.

Jalgratate parkimiseks ja hoidmiseks tuleb tagada jalgratta hoiuvõimalus siseruumis. Külaliste jaoks projekteerida maapealsele osale parkimiskohad arvestusega üks koht kümne korteri kohta. Kõik jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist.

2.3. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei ole võimalik säilitada olemasolevat haljastust.

Uus kõrghaljastus tuleb projekteerida põhijoonisel esitatud võimalikesse asukohtadesse:

- krundile Pos 3 olemasoleva hoonestuse ja planeeringuala vahele – kasutada liike, mille võra läbimõõt on 3-7 meetrit, kõrgus mitte üle 12 meetri;
- kruntidele Pos 1 ja Pos 2 Filosoofi tänava poolisel küljel kasutada liike, mille kasvukõrgus on vähemalt 10 meetrit (soovitavalt kuni 20 meetrit), võra läbimõõt valida lähtuvalt maa-alusest vabast juurte kasvuruumist, kuni 15 meetrit. Puud istutada joonisel esitatud põhimõtte alusel, täpsed asukohad määrata projekteerimisel.
- krundile Filosoofi 2a Riia tänava poolsesse otsa – valida sama liik eelmises punktis nimetatud asukohas valitud liigiga;
- kruntidele Pos 4 ja Pos 5 Era tn 1 krundi poolsesse külge – liikide valikul kasutada kuni viie meetri kõrguseid puid ja/või põõsaid.

Haljastuse projekteerimisel tagada puudele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus jms) arvestades maa-alustest rajatistest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Ala siseselt tuleb projekteerida aktiivne maastikuruum – hoonete arhitektuuriga kokkusobiv aastaringselt kasutatav erineva materjalikasutusega ning maastikuvormide, põõsaste ja võimalusel puudega liigendatud ruum. Alale tuleb projekteerida laste mänguväljak tegevustega erinevatele vanusegruppidele (eelkooliealised, alg- ja põhikooliealised).

Planeeringus esitatud majadevahelise haljasalade pindala (krundi pindalast lahutatud suurim lubatud ehitusalune pindala ja sõidukite juurdepääs maa-alusesse parklasse; haljasalaid teenindav kergliiklustee on jäetud haljasala koosseisu) on kruntidel Pos 1... Pos 7 kokku 2,3 m² maapealse hoonestusala ühe ruutmeetri suurima lubatud ehitusaluse pinna kohta; kokku 9281 m². Kruntidele Pos 1... Pos 7 planeeritud täiskasvanud puude võraalune pindala on üle 1000 m², mis on üle 10% planeeritud haljasalade pindalast. Projekteerimisel tagada eespool nimetatud põhimõtted.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada haljastuse säilimine planeeritud ala naaber-maaüksustel (nõue ei kehti planeeringualal olevatel kruntidel).

2.4. Ehitistevahelised kujad

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on eluhoonetel TP1, võimalikel jäätmehoonetel, jalgrataste hoidmise rajatistel ja muudel võimalikel väikeehitistel TP3.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Riia 18 krundil hoone ehitamisel Pos 6 poolsele küljele tuleb tagada tuletõkkemeetmed, sh tuletõkkenõuetele vastava seina ehitamine, Riia 18 krundi valdajal. Krundi Pos 5 hoonestusalale ehitamisel Riia 18 krundil olevale garaažihoonele ligemale kui 8 m tuleb tuletõkkemeetmed tagada krundi Pos 5 valdajal.

2.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

2.5.1. Veevõrk

Planeeringuala kruntide Pos 1 – Pos 7 liitumine veetorustikuga on planeeritud Riia tn olemasolevate De 110 Pe ühendustorude (lõpetatud pimeäärrikuga kinnistu piiril) ja/või Era ja Filosoofi tänavalt planeeritud uute veetorudega. Planeeringus on esitatud võimalikud liitumispunktid, kruntide-sisene veetorustiku täpne lahendus ja asukoht määrata projekteerimisel. Lähtuvalt torustiku täpsest asukohast määrata projekteerimisel servituudi asukoht ja tingimused. Liitumispunktist planeeritud hooneni ehitatav torustik on tarbija torustik.

Veetorustiku projekteerimisel tagada nõuetekohane tuletõrjevee olemasolu arvestades hoonete tuleohutuse nõuetega. Olemasolevad ja täiendavalt juurde planeeritud hüdrandid on esitatud tehnovõrkude joonisel, projektlahendusest tulenevalt otsustada täiendavate hüdrantide vajadus ala sees edasisel projekteerimisel – Päästeametiga kooskõlastatult võib projekteerimisel muuta hüdrantide arvu ja asukohta.

2.5.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala kruntide Pos 1 – Pos 7 liitumine reoveekanaliseerimisega on planeeritud Era tn De 200 ja/või Filosoofi tn DN 400 kanalisatsioonitorustikuga. Planeeringus on esitatud võimalikud liitumispunktid, kruntide-sisene reoveekanaliseerimise täpne lahendus ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel (planeeringus on esitatud ligikaudne asukoht). Lähtuvalt torustiku täpsest asukohast määrata projekteerimisel servituudi asukoht ja tingimused.

Kõik olemasolevad betoon-, keraamilistest või metalltorudest ühendustorustikud nii tänaval kui kinnistul tuleb likvideerida.

2.5.3. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala kruntide Pos 1 – Pos 7 liitumine sademeveekanaliseerimisega tuleb teha Filosoofi 2a olevast De 400 PP torust; nimetatud torule tuleb projekteerida liitumiskaev. Hoonestatavate kruntide siseselt projekteerida sademeveelahendus selliselt, et:

- kogu sademevesi oleks võimalik juhtida liitumispunktini;
- eraldi on kokku kogutud ja ära juhitud sademevesi katustelt ja jalakäigualadelt ning
- parklatest tulenev sademevesi puhastatakse õlipüüduriga.



Sademeveekanaliseerimise täpne asukoht tuleb määrata projekteerimisel (planeeringus on esitatud ligikaudne asukoht katustelt tulev sademevee ära juhtimiseks). Lähtuvalt torustiku täpsest asukohast määrata projekteerimisel servituudi asukoht ja tingimused.

Riia tänavale on enne planeeringu koostamist projekteeritud eelprojekti tasemel sademevee torustik suubumisega Filosoofi tänava torusse. Nimetatud toru on käesoleva planeeringuga planeeritud kesklinna suunduva parempoolse sõiduraja alla, toru projekteerimisel määrata kaevude asukoht sõiduraja keskosale (arvestades ohutusriba raja paremal küljel), kus rattad puudutavad kaevukaani minimaalselt. Restkaevude asukoht ja lahenduse valikul arvestada Riia tänava jalgrattaliikluse lahendusega (kas jalgratturid on eraldi rajal sõiduteel või eraldi jalgratta- ja jalgteel). Riia tänava sademevee torustiku ehitamine on vajalik lahkvoolse sademeveekanaliseerimise ehitamiseks linnas, planeeritud kruntidelt sinna sademevett ei juhita.

Hoonestatavate kruntide siseselt tuleb projekteerida sademeveelahendus selliselt, et maksimumvihma korral tulev veekogus ei ületaks vastuvõtva toru vooluhulka: vajadusel tuleb projekteerida vooluhulga vähendamiseks akumulatsioonimahutid või pikendada muude võtetega sademevee äravooluaega. Võimalikud planeeringuala teenindavate akumulatsioonimahutite asukohad on esitatud tehnoorkude joonisel, iga krundi siseselt võib määrata krundi teenindavaid mahuteid. Projekteerimisel võib kaaluda ka sademevee immutamist akumulatsioonimahutitest ning pinnase sobivuse korral on lubatud ka selline lahendus.

Planeeringuala maa-alusest parklast (krundid Pos 1 – Pos 7) ja Era tänava äärselt planeeritud maapealsest parklast, juhul kui sellese projekteeritakse enam kui 10 kohta, tulenev sademevesi tuleb puhastada õlipüüduris. Õlipüüdurite asukoht tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt projektlahendusest. Filosoofi 2a parklas on asfaltkate ja sademeveekaevud välja ehitatud, täiendavaid õlipüüdureid juurde planeeritud ei ole.

Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

2.5.4. Küttevõrk

Kaugküte tuleb projekteerida liitumisega Võru tn olevast DN 150 kaugküttetorust, võimalik täiendav liitumine on Filosoofi 3 ees. Kaugküttetoru tuleb projekteerida läbi maa-aluse parklakorruse iga hoone kavandatavasse soojasõlme. Kaugküttetoru täpne asukoht tuleb määrata projekteerimisel (planeeringus on esitatud ligikaudne asukoht). Lähtuvalt torustiku täpsest asukohast määrata projekteerimisel servituudi asukoht ja tingimused.

2.5.5. Elektrivõrk

Riia tn 20 on olemasolev peakaitse 3x400A.

Planeeringuala elektrivarustus tuleb projekteerida 0,4kV maakaablitega Riia 23a kinnistul asuvast „Tehnikumi 81“ alajaamast Pos-le 1 planeeritud jaotuskilbini. Hoonete elektrivarustuseks projekteerida krundile Pos 1 liitumis- ja jaotuskilp, mis on kõigi planeeritud hoonete liitumispunktiks (seitse hoonet ja parkimiskorras kaheksanda liitujana).

Liitumispunktist hoonete peakilpideni tuleb projekteerida eraldi toitekaabel, kaabli täpne asukoht määrata projekteerimisel (planeeringus on esitatud ligikaudne asukoht). Lähtuvalt kaabli täpsest asukohast määrata projekteerimisel servituudi asukoht ja tingimused.

Riia tänavale täiendava sõiduraja ehitamisega seoses tuleb projekteerida „Tehnikumi 81“ alajaamast lähtuv projekteeritava sõidutee alla jääv madalpingekaabel jalgteel alla kuni Filosoofi tn oleva jalgteeni Riia 24 naabruses.

Elektrivõrgu välja ehitamine toimub vastavalt võrguvaldaja liitumistingimustele.

2.5.6. Sidevõrk

Planeeringuala sidevõrgu lahendamiseks tuleb projekteerida alates sidekaevust 277 Riia ja Filosoofi tn nurgal optiline 12-kiuline kaabel piirkonda, kuhu tuleb projekteerida jätkukaev(ud) splitteri(te)ga piirkonna hoonete sidevarustuse kindlustamiseks. Jätkukaevu(de)st edasi ehitatavatesse hoonetes tuleb projekteerida optilised 4-kiulised kaablid sidekanalis kõikidesse hoonetes, kaabli täpne asukoht tuleb määrata projekteerimisel. Lähtuvalt kaabli täpsest asukohast määrata projekteerimisel servituudi asukoht ja tingimused.

Hoonete sisevõrk tuleb ehitada optiliste kaablitega, näha ette koht PON seadmete paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Korterisiselt ehitada jaotusvõrk cat6-kaablitega.

2.5.7. Välisvalgustus

Alal tuleb projekteerida krundisiseste jalgteede ja puhkealade valgustus.

Seoses täiendava sõiduraja ehitamisega Riia tänavale tuleb projekteerida välisvalgustite (kolm tk) ümber tõstmine ning ümbertõstetavate valgustitega piirnevas osas ka toitekaabli ümbertõstmine.

2.6. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

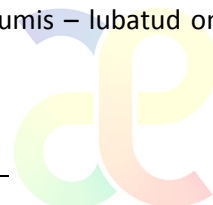
Jäätmete kogumiseks tuleb projekteerida jäätmehoone(d) või süvakogumismahuti(d), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Jäätmehoone või süvakogumismahuti võimalikud asukohad on planeeringuala piires. Jäätmehoone või süvakogumismahuti täpne asukoht krundil, suurus ja arhitektuurne lahendus esitada projektiga. Planeeringuala etapiviisilisel välja ehitamisel tuleb tagada igas etapis jäätmete kogumise võimalus, vajadusel võib kasutada ajutisi jäätmekogumiskohtasid ja -konteinereid.

Sademevee juhtimine naabermaaüksustele ei ole lubatud, erandina on lubatud Pos-de 1-8 omavaheline ühtne sademeveelahendus (tuleb määrata projekteerimisel).

Lumi tuleb ladustada vastaval krundil, erandina on lubatud Pos-de 1-8 omavaheline ühtne lume ladustamise võimalus.

2.7. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine, kohustuslik ehitusjoon

Hoone välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ehitus- ja viimistlusmaterjale, samuti erinevate viimistlusmaterjalidega omavahel kombineeritud lahendusi. Ehitus- ja viimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema atraktiivne ja kaasaegne ning arhitektuurselt liigendatud. Hoonete kõrguse kavandamisel tuleb arvestada planeeringus esitatud põhimõtet – hoonete kõrgus suureneb ala keskosa suunas. Põhijoonisel esitatud näitlik kõrguse tähistus annab edasi hoonestuse kõrguse kasvamise põhimõtte, täpne kõrguslahendus esitatakse projekteerimisel lähtuvalt lubatud ehitusõigusest. Kruntide Pos 1 ja Pos 6 hooned ehitada Riia tänava poolsel küljel samale ehitusjoonele. Kruntide Pos 1 ja Pos 6 omanike nõusolekul on lubatud ehitusjoone asukoha täpsustamine projekteerimise staadiumis – lubatud on ehitusjoone liigutamine kuni Riia 24 hoonega samale joonele.



2.8. Servituutide seadmise vajadus

Tehnovõrkude, jäätmemajanduse, lume ladustamise ja võimaliku pääste- ning hooldustehnika servituutide asukoht ja tingimused tuleb lahendada projekteerimisel. Juurdepääsuservituutide seadmise vajadus planeeringuala kruntide siseselt on esitatud joonisel 5. Täiendavalt on vajadus juurdepääsuservituudi seadmiseks Võru 13 katastriüksusele juurdepääsemiseks jalgsi, jalgrattaga ja sõiduautoga üle Pos 7 ja Pos 4. Projekteerimisel täpsustatakse servituutide ulatust.

2.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Projekteerimisel tuleb tagada:

- väli-alade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- krundisise üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10. Planeeringu rakendamine

2.10.1. Üldosa

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, juurdepääsuteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks – väljaehitamise kohustus on planeeritud maa-ala vastava krundi igakordsel omanikul, erandiks on p 2.10.6. nimetatud jalgrattarada. Enne hoonetele ehitusloa väljastamist (iga hoone osas eraldi) peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega tagatakse planeeringu rakendamise peatükis sätestatud avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitamine hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

Arvestades asjaoluga, et planeeringu rakendamine võib toimuda krundi kaupa etapiviisiliselt, tuleb planeeringu elluviimisel arvestada peatükkides 2.10.2. – 2.10.4. sätestatuga, nimetatud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise kohustus lasub vastava krundi igakordsel omanikul.

Mõlemad punktides 2.10.2. ja 2.10.3. nimetatud juurdepääsud maa-alusest parklast avalikult kasutatavale tänavale peavad olema rajatud hiljemalt koos järjekorras kuuenda hoone ehitamisega.

2.10.2. Juurdepääs Era tänavalt

Hoone, mille ehitamise käigus rajatakse maa-alusest parklast väljasõit Era tänavale, ehitusloa väljastamise eelduseks on lepingu sõlmimine Tartu linnaga, millega tagatakse hiljemalt nimetatud hoone valmimise ajaks:

- Era tänava äärsel jalgsi ehitamine krundiga Pos 4 piirnevas tänavaosas;
- krundile Pos 4 juurdepääsude ehitamine;
- Võru-Era tänava ristmikule intelligentse foorisüsteemi ehitamine.

2.10.3. Juurdepääs Filosoofi tänavalt

Hoone, mille ehitamise käigus rajatakse maa-alusest parklast väljasõit Filosoofi tänavale, ehitusloa väljastamise eelduseks on lepingu sõlmimine Tartu linnaga, millega tagatakse hiljemalt nimetatud hoone valmimise ajaks:

- Riia-Filosoofi tänava ristmiku rekonstrueerimine vastavalt planeeringulahendusele, see tähendab:
 - täiendada foorisüsteemi vajaliku riist- ja tarkvara lisamisega;
 - ehitada täiendav sõidurada vasakpöördeks Riia tänavalt Filosoofi tänavale ning sellest lähtuvalt rekonstrueerida olemasolevaid sõiduradasid;
 - vajadusel paigaldada laiendatava sõidutee (Riia tn) alla jääv elektriakabel kõnnitee alla;
 - rekonstrueerida olemasolev välisvalgustusliin ja -valgustid uude asukohta, kui sõidutee ümberehitustega kaasneb välisvalgustuse rekonstrueerimise vajadus;
 - ehitada Riia tänavale planeeringuala poolsele küljele jalg- ja/või jalgrattatee;
 - ehitada Filosoofi tn 2a parkla Riia tn poolne juurdepääs uude asukohta;
- Filosoofi tänavalt juurdepääsu ehitamine planeeritud maa-alusele hoonestusalale;
- Filosoofi tänava sõidu- ja kõnniteeosa rekonstrueerimine Filosoofi tn 2a krundiga piirnevas osas vastavalt planeeringulahendusele, see tähendab:
 - ehitada Filosoofi tänava sõidutee osa seitsme meetri laiuseks;
 - muuta Filosoofi tänava liikluskorraldus ühesuunalise liiklusega tänavast kahesuunalise liiklusega tänavaks;
 - rekonstrueerida jalgtee;
- Filosoofi tn 2a parkla liikluskorralduse muutmine planeeringukohaseks.

2.10.4. Mänguväljak

Mänguväljaku(te) ehitamine on planeeritud kogu alale terviklahendusena erinevatele vanusegruppidele. Seni, kuni ei ole välja ehitatud terviklahendusekohast mänguväljakut, tuleb tagada kahe hoone kohta üks liivakastiga ajutine mängimiskoht väikelastele.

2.10.5. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

2.10.6. Filosoofi tänava jalgrattarada

Filosoofi tänavale projekteeritud jalgrattaraja väljaehitaja ja/või finantseerija on Tartu linn. Planeeringu elluviija informeerib linnavalitsust [rahaliste vahendite planeerimiseks] ptk 2.10.3 nimetatud tegevustest ette esimesel võimalusel, et võimaldada pooltel samaaegne ehitustegevus või finantseerimine Tartu linna poolt.

2.10.7. Riia 18 piiril tuletõkkemeetmete tagamine

Riia 18 krundi täiendava hoonestamise korral kruntide Pos 6 ja Pos 5 hoonetele nõutavast tuleohutuskujast lähemale, tagab täiendavast hoonestamisest tulenevate tuletõkkemeetmete rakendamise Riia 18 krundi valdaja. Kuja arutamisel võetakse lähtepunktiks Pos 6 ja Pos 5 hoonestusala lähim võimalik kaugus Riia 18 krundist või hoone välissein, kui Pos 6 ja/või Pos 5 kruntidele on hoone rajatud.

Krundi Pos 5 hoone rajamisel Riia 18 krundi lõunapoolses küljes olevale (garaaži)hoonele nõutavast tuleohutuskujast lähemale, tagab hoonestamisest tulenevate tuletõkkemeetmete rakendamise Pos 5 krundi valdaja.



3. Joonised

