



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

Esimene köide – planeering

Objekti asukoht: **Tartu linn, Jaamamõisa linnaosa**
Detailplaneeringust huvitatud isik: **aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara,
Indrek Rentel**

Planeeringu koostajad: **Astrid Arula,
Triin Nurmsalu**
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara

Juhataja: **Indrek Rentel**

SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS	5
4. PLANEERITUD ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNDI EHTUSÕIGUS	7
5. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	7
6. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	8
7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	10
8. EHTISTEVAHELISED KUJAD	11
9. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	12
9.1. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	12
9.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	12
9.3. ELEKTRIVARUSTUS	13
9.4. VÄLISVALGUSTUS	13
9.5. SIDEVARUSTUS.....	14
9.6. SOOJA- JA GAASIVARUSTUS	14
9.7. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOONDTABEL	15
10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHTISED, MILLE EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS	15
11. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	16
12. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	16
13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	17
II KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED	18
III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	20
1. SITUATSIOONISKEEM 1:2500	21

2. OLEMASOLEV OLUKORD 1:500	22
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED 1:2500.....	23
4. PLANEERINGU PÕHIJONIS 1:500	24
5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED 1:500.....	25
6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING 1:500	26
7. ILLUSTRERIV JONIS.....	27

I SELETUSKIRI

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:

- WEW OÜ poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr Geo-098-10, välja antud 19.07.2010.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. Teedehitusliku osa teeprojekt”, 08.01.2007.a., mis on aluseks võetud tee ristprofili 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 Röpina 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 ühistranspordipeatusesse, 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 tänavatele 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 põhijoonisel (joonis 4).

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 30% krundi pindalast. Maksimaalne 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 planeeringu põhijoonisel ehitusõiguse tabelis.

Ladva tänavast võib vajadusel moodustada iseseisvaid krunte.

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. Planeeritavate kinnistute omavahelisest piirist on hoonestusalade kaugus 3,5 m ja 4,5 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 läänepoolse kavandatud ja olemasolevatel hoonetel.

Planeeringu põhijoonisel 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. Juurdepääse Ladva tänavalt võib ka rohkem rajada ning juurdepääsude täpne lahendus pannakse paika projekteerimise käigus.

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 tuleb kõnniteele ja kergliiklusteele rajada tugevdatud aluskonstruksioon (killustikalus 20 cm ja drenkiht 30 cm), et oleks tagatud kattekonstruktsiooni vastupidavus raske veoki rattale überpööramisel.

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. Ladva tänava sõidutee laiuks on kavandatud 6 meetrit (vt lõige A-A joonisel 4).

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

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus (äärelinna norm).

Aadress	Planeeritud korterid	Parkimismormatiiv	Normatiivne/ 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 kohta/korter	$0,9*9+1,1*9= 18/18$
Kokku			144/146

Krundisisene liiklus on ette nähtud täpsustada projekteerimise käigus. 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 jalgte 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. Parkimiskohtade asetust ja krundisisesest liiklemist võib projekteerimise käigus muuta projekteeritava hoone juurde sobivama lahenduse leidmisel. Hoonete ja hoonetevahelise ala projekteerimise käigus tuleb prügiautole tagada nõuetekohane manööverdusala.

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 ehitusprojektis ette nähtud. Kuna taoline mürasein pole linnaehituslikult sobiv, siis käesolevas planeeringus on ette nähtud muud müra summutavaid meetmed, näiteks kasutada tavapärasest suurema helikindlusega aknaklaase Jaama tänava poolsetes korterites.

Liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

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. Juhul kui projekteerimise käigus tänava ja/või parkla haljastuslahendus muutub, tuleb leida planeeritud puudele uus asukoht tänava ja/või parkla maalalal (mitte krundile kavandatud haljasalal). 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 11 puud. Gaasitrass peab jääma kavandatavate ja olemasolevate puude tüvedest vähemalt 1,5 m kaugusele (vastavalt standardile).

Lumekoristus lahendatakse majadevaheliste lumekogumisaladena. Ehitusprojekti on vaja majade paigutusel tagada lumekoristuseks vajaliku maa-ala olemasolu. Ehitusprojekti koosseisus esitada eraldi joonis lumekogumisalade äranäitamisega.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4).

8. Ehitistevahelised kujud

Ehitiste vahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded. Planeeritavate elamute minimaalseks tulepüsisivusklassiks on määratud TP3 tulenevalt kavandatud korruselisusest (kuni 2 korrust) ning hoone suurimast lubatud kõrgusest (alla 9 m), hoone tulepüsisivusklass

tuleb määrata projekteerimise käigus. Lubatud on projekteerida ja ehitada ka kõrgema tulepüsisivusklassi nõuetele vastavaid hooneid.

Hoonestusalade paigutusega on tagatud hoonete vahel nõutav minimaalselt 8 meetri ulatusega tuleohutuskaja. Ehitistevahelised kujad on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

9. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevärk 18.06.2010 tehnilistele tingimustele nr INF/500 on planeeritavate kruntide veevarustuse tagamiseks planeeritud Ladva tänavale veetorustik De 110 Jaama tänavast Oksa tänavani. Planeeritud veetoru on ette nähtud ringistada piki Oksa tänavat Ladva ja Ida tn olemasoleva veetorustikuga. Igale krundile on planeeritud veeühendus tänavatorustikust. Võimalik veetoru ühendamise asukoht täpsustub projekteerimise käigus.

Planeeringujärgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, millele tuleb eelnevalt taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest, mis asuvad Ida tänaval (2 tk) ja Jaama tänaval. Planeeritud hoonestusalade kaugus nimetatud hüdrantidest on keskmiselt ca 50 m.

9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritavale alale on vastavalt AS Tartu Veevärk 18.06.2010 tehnilistele tingimustele nr INF/500 kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Planeeritavate elamute reovesi on ette nähtud juhtida Jaama tänava kanalisatsioonikollektorisse DN 500. Ladva tänavale on planeeritud Jaama tänavast Oksa tänavani ulatuv DN250 reoveetorustik. Igale krundile on planeeritud ühendustorustik tänavatorustikku.

Planeeritud kruntide sademevesi on ette nähtud juhtida Jaama tänaval asuvasse sademeveekollektorisse DN1000. Selleks on planeeritud Ladva ja Oksa tänavale sajuveetorustik vastavalt Jaamamõisa elamurajooni detailplaneeringule, ühendusega Jaama tn

DN1000 kollektorisse. Tänavatorustikud on ette nähtud dimensioneerida Jaamamõisa elamurajooni detailplaneeringu järgse valgala järgi. Igale krundile on planeeritud ühendus tänavatorustikku. Parklatest ja krundisisestelt sõiduteedelt kogutud sademevee puhastamiseks on kruntidele planeeritud õli-liivapüüdurid, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Planeeringujärgsete kanalisatsioonitorustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, millele eelnevalt taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk 15.06.2010 tehnilistele tingimustele nr 178950 on planeeritavate elamute elektrivarustuse toiteks ette nähtud paigaldada kruntide positsioon 1 ja 2, 3 ja 4, 5 ja 6 ning 7 ja 8 piiridele vundamendil 0,4 kV transiitkapid koos 2-kohaliste liitumiskilpidega. Kruntide positsioon 1 ja 2 ning 3 ja 4 transiitkappide toide on ette nähtud 10/0,4 kV komplektalajaama nr 430 „Oksa“ 0,4 kV jaotla reserviidrist maa-aluse kaabliga ristlõikega vähemalt 4x240 mm². Kruntide positsioon 5 ja 6 ning 7 ja 8 transiitkappide toide on ette nähtud 10/0,4 kV komplektalajaama nr 264 „Ida“ 0,4 kV jaotla reserviidrist maa-aluse kaabliga ristlõikega vähemalt 4x240 mm². Elektritoide vastavate positsioonide liitumiskilpidest objektide peakilpidesse on ette nähtud maa-aluste kaablitega. Suurim vajaminev arvutuslik võimsus planeeringualale on ca 272 kW.

Parklate ja teede alla jäävad kaablid tuleb paigaldada A-klassi kaitsetorudesse 1,0 meetri sügavusel. Tööprojektid tuleb kooskõlastada täiendavalt OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkonnaga.

9.4. Välisvalgustus

Ladva tänavale ja Oksa tänavale on planeeritud tänavavalgustus. Planeeringus on esitatud tänavavalgustuspostide orienteeruvad asukohad (vt joonis 6 Tehnovõrkude planeering). Planeeritud valgustusklass on sõiduteel A4 ja kõnniteel K5. Tänavavalgustuse toide on kavandatud „Oksa“ alajaamast.

Krundisisene valgustus ja parklate valgustus tuleb lahendada krundisisestelt projekteerimise käigus.

9.5. Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS 25.06.2010 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 15467843 on planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks ette nähtud projekteerida ja ehitada alates Elionile kuuluvast Oksa tn sidekaevus nr 4323 olevast optika jätkust kaablikanaliseerimise optiline kaabel planeeritavatesse hoonetesse. Igale hoonele on ette nähtud oma kaablikanaliseerimise sisestus. Hoonetesse projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sisevõrgus kasutada CAT5/ CAT6 vaskaableid. Planeeringuga on kavandatud siduda omavahel Oksa tänava sidekanaliseerimine Lehe tänava omaga. Kaablite mahud, kiudude jaotus ja kaablite täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elion Ettevõtte AS-ga.

9.6. Sooja- ja gaasivarustus

Tartu linna üldplaneeringu järgi jääb enamus planeeringualast kaugküttepiirkonnast välja. Seega võib soojavarustust lahendada nii kaug- kui lokaalkütte baasil. Kütteviisi valikul tuleb otsustada võimalikult keskkonnasõbraliku lahenduse kasuks.

Lähim kaugküttetorustik asub Ida tänaval. Planeeringualal on kavandatud Ladva tänava maaalale kaugküttetorustik vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 17. juunil 2010.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 44/10, ühendusega olemasolevalt Oksa-Ida tn DN125 torustiku lõigult. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Hoonete ühendused on planeeritud sobivalt soojatoru lõigult. Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepäigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused.

Lähim olemasolev gaasitoru läbib planeeringuala lõunaserva. Vastavalt AS EG Võrguteenus poolt 30.06.2010 väljastatud tehnilistele lähteandmetele nr PJ364/10 on ette nähtud planeeringualal hoonestusalade alla jääva olemasoleva gaasitorustiku ümbertõstmise vastavalt OÜ Alusprojekt poolt koostatud tööprojektile nr G001-2010. Planeeritavate hoonete gaasiga varustamine on võimalik ümbertõstetavast gaasitorust. Selleks on ette nähtud koridor gaasitorustiku jaoks piki Ladva tänavat hargnemistega planeeritavate korterelamute kinnistupiirile paigaldatavate sulgeseadmeteni.

Tartu linna riskianalüüsi põhjal on maa-alusest gaasitorustikust gaasilekke tagajärjed rasked. Oluliseks ennetusmeetmeks on planeerimisel ja projekteerimisel juhendada erinevatest

õigusaktidest ja normatiividest. Vastavalt Küttegaasi ohutuse seaduse § 10 on A-kategooria gaasitorustiku kaitsevööndiks 1 m mõlemale poole gaasitorustiku telge. Antud planeeringulahenduses on arvestatud ümbertõstetava gaasitorustiku kaitsevööndiga ja hoonestusalad ning haljastus on planeeritud kaitsevööndist väljapoole.

9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (vt joonis 6). Tabelis 2 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude orienteeruvad pikkused planeeringulahenduse elluviimiseks.

Tabel 2 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Pikkus tänava maa-alal (m)	Kogupikkus (m)
Veetoru	510	608
Reoveekanaliseerimise toru	297	393
Sademeveekanaliseerimise toru	514	997
Sidekaabel	379	475
Madalpingekaabel	689	742
Tänavavalgustuskaabel	485	485
Soojatorustik	409	505
Gaasitorustik	256	525 sh 173 m ümbertõstetavat gaasitorustikku

10. 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. Prügimajade asukoht täpsustub projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavale hoonestusele ja krundisisesele liikluslahendusele.

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

11.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 väärikad 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, soovitav 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 kruntidel on toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis.

Kuna planeeringus hoone arhitektuurne lahendus puudub, siis esitatud hoonete ±0.00 on umbkaudne ning täpsustub projekteerimise etapis. Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

12.Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt tabelile 3.

Tabel 3 Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Krundid Pos 1 ja 5	AS Eesti Gaas	Gaasitorustiku isiklik kasutusõigus
Krundid Pos 1, 3, 5 ja 7	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk	Kaabelliinide isiklik kasutusõigus

Servituutide paiknemine on näidatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (vt joonis 5).

13. 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.

14. Planeeringu elluviimise võimalused

Enne hoonetele ehitusloa väljastamist on vajalik välja ehitada (mitte kõvakattega) Oksa ja Ladva tänavad. Hoonetele kasutusloa saamise eelduseks on tänavate projektikohane väljaehitamine. 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. Ümbertõstetava gaasitorustiku projekteerimine ning rajamine toimub arendaja poolt ning kuludega vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ja võrguvaldaja poolt teostataval järelvalvel.

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

II KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÖLASTUSED

Jrk	Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	AS EG Võrguteenus	Andrus Mulla, Nr 682, 15. juuli 2010	EG Võrguteenus/ Kooskõlastatud/ Nr 682 15. juuli 2010/ A. Mulla/ Allkiri	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 21.22.	
2	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Enn Kitsnik, juhtivspetsialist, Nr 5150/2010, 20.07.10	Kooskõlastatud 5150/2010/ OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond/ 20.07.10 allkiri/ Tingimustel: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt/ Enn Kitsnik/ juhtivspetsialist/ Tartu piirkond	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 21.22.	Nõue lisatud seletuskirja punkti 9.3
3	Elion Ettevõtted AS	Valdur Lints, sideliiniinsener, 20. juuli 2010	Üle vaadatud/ 20.juuli 2010 a./ Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt/ Valdur Lints/ Elion Ettevõtted AS/ sideliiniinsener/ allkiri	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 21.22.	Nõue lisatud seletuskirja punkti 9.5
4	AS Tartu Veevärk	Peeter Pindma, arendusjuht, 04.08.2010 nr 357	AS-i Tartu Veevärk poolt/ üle vaadatud/ 4.08.2010 a. nr 357/ allkiri	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 21.22.	
5	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Margo Lempu, inseneritehnilise büroo juhataja, Nr 1-13, 6.august 2010	Kooskõlastatud/ Nr 1-13, 6. august 2010. a/ Lõuna-Eesti Päästkeskus/ Inseneritehniline büroo/ juhataja Margo Lempu/ Viseeritud lk 8, 9, 11, 12 ja 14/ Allkiri	Teine köide – planeeringu lisad. Lisa 21.26.	
6	AS Tartu Keskkatlamaja	Leho Lindmaa, juhatuse esimees, 19.august 2010	AS Tartu Keskkatlamaja otsus on mitte kooskõlastada antud detailplaneeringut sellisel kujul, ... Vt AS Tartu Keskkatlamaja kiri 19.august 2010.a., nr Ttkm/ 852	Planeeringu originaalkaust, III Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused. Kooskõlastuskiri lisa 1	Vt ka eelnevat koostööd planeeringu lisade kaustast

III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

1. Situatsiooniskeem 1:2500

2. Olemasolev olukord 1:500

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:2500

4. Planeeringu põhijoonis 1:500

5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused 1:500

6. Tehnovõrkude planeering 1:500

7. Illustreeriv joonis