

## Riia tn 2 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



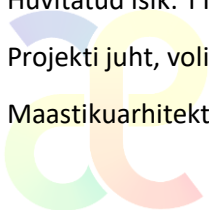
*Maa-ameti kaldaerofoto 23.03.2020*

Töö nr: 21015DP3

Huvitatud isik: TTK Kultuurikeskus OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson, MSc



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa .....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	6
2. Planeerimise lahendus .....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Tuletõrje veevarustus .....	8
2.7. Kujad .....	8
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	8
2.9. Keskkonnatingimused .....	9
2.10. Servituutide seadmise vajadus.....	13
2.11. Planeeringu elluviimine.....	14
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte .....	15

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi olemasolevale hoonele "Kvartal" kuni kolmekorruselise pealeehituse rajamiseks. Detailplaneeringu ala hõlmab vastavalt Tartu linnavalitsuse 30.06.2020 korraldusele nr 708 Tartu linnas Riia tn 2 krundi suurusega 10797 m<sup>2</sup>, planeeringualasse kaasati algatamisel ka krundiga piirnevad Riia tänava, Turu tänava, Soola tänava ja Aleksandri tänava transpordimaa alad kuni Riia tänav 2 krundist tänava vastaspoolel oleva krundi piirini. Planeeringu koostamisel on planeeringuala ulatust transpordimaade alal vähendatud, kuna tuginedes Stratum OÜ koostatud liikumisviiside analüüsile ei ole tänavatel vajalik olemasolevat liikluskorraldust muuta, samuti ei planeerita tänavaruumis teisi muudatusi.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 10. augusti 1999. a korraldusega nr 2295 kehtestatud "Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tänavatega piirneva kvartali detailplaneering". Planeeringuga määratud ehitusõigus on realiseeritud. Nimetatud detailplaneering muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 30.06.2020 korraldus nr 708 „Riia tn 2 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geoterra OÜ poolt 2021. a märtsis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 66-21. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu koostamise käigus on Stratum OÜ koostanud liikumisviiside analüüsi, mille tulemustega on planeeringu koostamisel arvestatud.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Riia tn 2 krunt asub Tartu kesklinnas Riia tn, Turu tn, Soola tn ja Aleksandri tn vahelises kvartalis. Krundi suurus on 10797 m<sup>2</sup>, kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil asub multifunktsionaalne hoone Kvartal, mille peamine kasutamise otstarve on kaubandushoone. Ehitisregistri andmetel on hoone ehitisealne pind 10612 m<sup>2</sup>. Hoonel on viis maapealset korrust ja kaks maa-alust korrust. Hoone absoluutkõrgus on 57,5 m (suhteline kõrgus 20,9 m), sügavus 9,4 m. Hoones on 54 611,6 m<sup>2</sup> suletud netopinda. Hoone on projekteeritud lähtuvalt 2013. a läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutööst, mille autoriks on Kadarik Tüür Arhitektid OÜ.

Hoonel on mitmed jalakäijate sissepääsud on hoone kolmest küljest – Turu, Aleksandri ja Riia tänava poolt. Sõidukite juurdepääsud hoone keldrikorrustel olevasse parklasse on Turu tänavalt ja Soola tänavalt, väljapääs on Soola tänavalt. Juurdepääs hoonesse kaubaveoks on Soola tänavalt.

Planeeringuala reljeef langeb ida suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 4 m.

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.



## 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt asub Riia tn 2 krunt ärihoone maa-ala juhtotstarbega alal, s.o kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaahoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala.. Planeeringuala asub Uueturu asumis, üldplaneeringus arhitektuuriüksusena U3 tähistatud alal. Segafunktsiooniga kvartalis domineerib planeeringualal Riia tn 2 krundil olev Kvartali kaubanduskeskus koos spaafunktsiooniga. Üldplaneeringu järgselt on Kvartali keskuse olemasolevale hoonemahule lubatud lisada 2-3 korrust.

Planeeringuala piirkonna hoonestus ning hoonete funktsioonid on kesklinnale omaselt mitmekesised. Lähiehitistes asuvad korterelamud, kaubanduskeskused (Kaubamaja, Tasku), büroohooned, majutushooned, turuhoone, Tartu Maakohtu hoone, tankla-teenindusjaam, bussijaam, teater Vanemuine, Tartu Loodusmaja, Noorsootöö Keskus, spordihoone ja ujula. Hoonestuse korruselisus on valdavalt 4...6, kuid on ka kõrgemaid hooned. Planeeringualast lõuna pool Kalevi ja Soola tänava nurgal olev elu- ja ärihoone (Soola tn 2) on 7-korruseline (suhteline kõrgus 25,8 m) ning sellest omakorda lõuna suunas Kalevi ja Lille tänava nurgal asuv elu- ja büroohoone on 8-korruseline (suhteline kõrgus 27,6 m). Riia tn 2 krundi vahetult lõuna pool ümbritsev hoonestus on 4-korruseline suhteliste kõrguste vahemikus u 15...20 m. Läänepool asuv majutus- ja büroohoone (Hansakeskus) on 5-korruseline suhtelise kõrgusega 27 m. Põhja ning kirde pool olevad kaubanduskeskused (Kaubamaja, Tasku) on ligikaudu 23 m kõrgused.

Riia tn 2 olemasolev hoone suhtelise kõrgusega 20,9 m on piirkonna mitmetest hoonetest madalam. Arvestades, et hoone on linnaehituslikku ja arhitektuurset väärtust omav, hoonetele kavandatud pealeehitus hõlmab hoonet osaliselt, kavandatakse osaliselt tagasiastega ning materjalina on kavandatud kasutada klaasfassaadi, võib hoone pealeehituse kõrgus ulatuda piirkonna kõrgemate hoonetega võrreldava kõrguseni. Hoone pealeehituse kõrgus on planeeritud osaliselt kuni 8,5 m ja osaliselt kuni 12 m ning lisanduvate korruste arv vastavalt kaks ja kolm korrust.

Planeeringuala läänepool asuv Aleksandri tänav on jalakäijate eelistusega, mis loode suunas ühineb vanalinna viiva Kõnnu tänava jalakäijate alaga. Vahetult krundi ääres Riia ja Turu tänaval asuvad linnaliinibusside peatused, maaliinide bussijaam asub u 150 m kaugusel – ala on jalgsi ja ühistranspordiga liikujale hästi kätte saadav.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

## 2. Planeerimise lahendus

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Säilivad olemasolevad krundipiirid.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Planeeritud hoonestusala on jaotatud erineva suurima lubatud hoone kõrgusega aladeks ning määratud on planeeritud hoone pealeehituse suurim lubatud ehitisealune pind. Planeeritud hoonestusala on nii maapealne kui ka maa-alune. Olemasoleva hoone

küljes olevad varikatused ulatuvad osaliselt üle krundi piiri avalikule tänava maale, joonisel 4 on eraldi välja toodud nende varikatuste ehitisealune pind, varikatused on planeeritud säilitada. Võimalikud päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse, kuid ei tohi põhjustada ülenormatiivset insolatsiooni piiramist naaberhoonetes.

### **2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1, juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

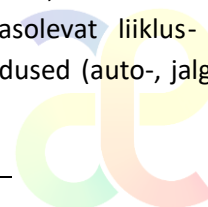
Planeeritud hoone pealeehituse arhitektuurne lahendus koostada olemasoleva hoone arhitektuurse lahenduse autori poolt ning järgides olemasoleva hoone arhitektuurivõistluse võidutöö üldised põhimõtted. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kavandatud hoone pealeehitus peab olema liigendatud ning olemasolevast fassaadist tagasiastega. Juurdeehitise puhul tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis vääristaks asukohta ning suurendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Vältida tuleb linnaruumi visuaalset reostamist ekraanidega.

### **2.4. Liikluskorralduse põhimõtted**

Jalg- ja kergliikluse ühendused planeeritud krundile säilivad olemasolevana ning on võimalikud kõigist suundadest, peamine juurdepääs hoonesse on lääne suunast Aleksandri ja Riia tänava nurgalt.

Mootorsõidukite juurdepääsud krundile säilivad olemasolevana. Sõidukite juurdepääsud hoone keldrikorrustel olevasse parklasse on Turu tänavalt ja Soola tänavalt, väljapääs on Soola tänavalt. Juurdepääs hoonesse kaubaveoks on Soola tänavalt.

Inseneribüroo Stratum OÜ on koostanud planeeringule liikumisviiside analüüsi liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamiseks. 9. detsembril 2020. a viidi olemasoleva olukorra väljaselgitamiseks läbi liiklusuuring, mille käigus loendati aadressil Riia tn 2 asuva parkla täituvust, Soola tänava liikluskoormust ning parklasse sisenevate ja väljuvate sõidukite arvu nii Soola tänaval kui ka Turu tänaval. Samal ajal hinnati Kalevi tänava liikluskoormust ristumisel Riia tänavaga. Loendustulemustest selgus, et õhtusel tiptunnil sisenes uuritava kinnistule 160 sõidukit. Ligikaudu pooled kasutavad Turu tänaval asuvat sissesõitu. Soola tänavalt siseneti enim parklasse liikudes parkla suunal Aleksandri tänava poolt tehes sisenemiseks vasakpöörde. Õhtusel tiptunnil lahkus parklast 169 sõidukit. Ligikaudu 2/3 neist tegi parklast väljudes vasakpöörde suunaga Riia tänava poole. Parklas oli tiptunnil hõivatud ligikaudu 56% parkimiskohtadest. Liiklus- ja parkimisprognosi eelduseks oli tiptunnil parkimiskohtade täituvus 90%. Olemasolevas maa-aluses parklas on 360 parkimiskohta. Analüüsil võeti aluseks, et Kvartali keskuse juurdeehitusega kavandatakse lisaks olemasolevale täiendavalt ligikaudu 7200 m<sup>2</sup> büroopinda ja 50 hotellituba. Tulenevalt lisanduvast büroopinnast ning hotellikohtade arvust suureneb prognoosi kohaselt õhtusel tiptunnil parklasse sisenevate sõidukite arv 25 ning väljuvate sõidukite arv 43 võrra. Pidades silmas olemasolevat liikluskorraldust ning liikluse mahte, ei tekita täiendav liiklus tänavale liiklusolukorra halvenemist, sest liikluse maht jääb jätkuvalt varem prognoositust ning liikluskorralduse aluseks olnud mahust väiksemaks. Hoone mahu suurenemisega ei rajata juurde täiendavaid parkimiskohti, vaid suureneb olemasoleva parkla kasutus. Analüüsist tulenevalt ei ole vajadust olemasolevat liiklus- ja parkimiskorraldust muuta. Kogu piirkonna liiklusskeem ja tänavate täpsed lahendused (auto-, jalgsi,



ratta- ja ühistranspordi liikluse mahud) on Tartu linna poolt välja töötamisel ning ruumijaotus ümbritsevatel tänavatel võib tulevikus muutuda.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoone siseselt, kokkuleppel Tartu linnaga ka tänavamaal. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Krundil on olemas 104 jalgrataste parkimiskohta, lisaks Turu tänava ääres 24 kohta, parkimiskohtade puudusel tuleb neid juurde rajada lähtudes kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringust. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Uute jalgrattaparklate rajamisel peavad need asuma katuse all.

Maapealsed autode parkimiskohad ei ole lubatud. Vajadusel võib olemasolevasse hoonesisesesse parklasse projekteerimisel ette näha elektriautode laadimistaristu.

## **2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Krundi olemasolev haljastus on vähene, kuna peaaegu kogu krunt on hoonestatud, ei ole täiendava haljastuse rajamine krundile võimalik. Planeeritud krundiga piirnevatele Turu ja Aleksandri tänavatele on istutatud puuderead ning põõsaste alad, ning paigaldatud tänavamööbel (pingid, jalgrattahoidjad, prügikastid). Jäätmete kogumine on lahendatud hoonesiseselt.

## **2.6. Tehnovõrgud**

### **2.6.1. Üldosa**

Planeeritud krunt on varustatud vajalike tehnovõrguliinidega (elekter, gaas, vesi, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, kaugküte, telekommunikatsioon). Olemasolevad tehnovõrkude liitumised on varasemalt projekteeritud ja ehitatud arvestades perspektiivse (käesoleva detailplaneeringuga planeeritud) hoone pealeehitusega. Täiendavaid tehnovõrkude liitumisi ei ole planeeritud. Projekteerimisel võib vajadusel tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tänavatel on olemasolev tänavavalgustus.

### **2.6.2. Tuletõrje veevarustus**

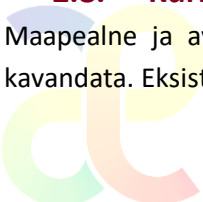
Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeritud krundi ümbritsevatel tänavatel on olemasolevad ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrandid. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendava tuletõrjehüdrandi.

## **2.7. Kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab tule levikut piirama ehituslike meetmetega.

## **2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused**

Maapealne ja avalikust ruumist kättesaadav hooneosa on valmis ehitatud ja seal muudatusi ei kavandata. Eksisteerivad järgmised kuritegevust vähendavad meetmed:





- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- jälgitavus (videovalve);
- vastupidavate, atraktiivsete ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 2.9. Keskkonnatingimused

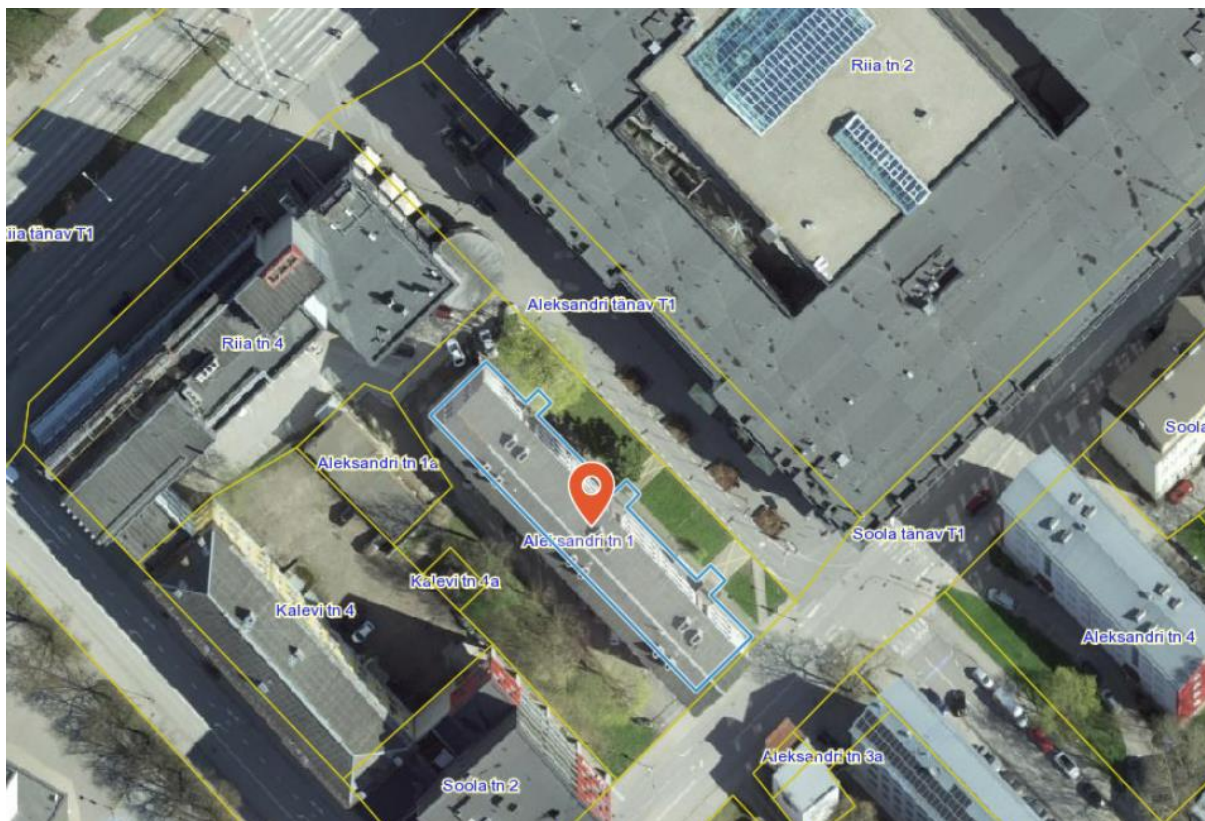
Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt tänavatelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoones.

Projekteerimisel tuleb tagada nii planeeringuala kui naabruses olevate hoonete elu- ja bürooruumide insolatsiooninõuded, arvestades majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendis<sup>1</sup> välja tooduga. *Planeeritud hoone pealeehituse asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas nii planeeritud hoones kui ka naaberhoonetes ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Insolatsiooni kestuse hindamisel on vaatluspunkt seinä välispinnal akna keskel 90 cm kõrgusel ruumi põrandast. Insolatsioon toimib, kui akna pinnast vähemalt pool on otsese päikesevalguse käes. Lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis.*

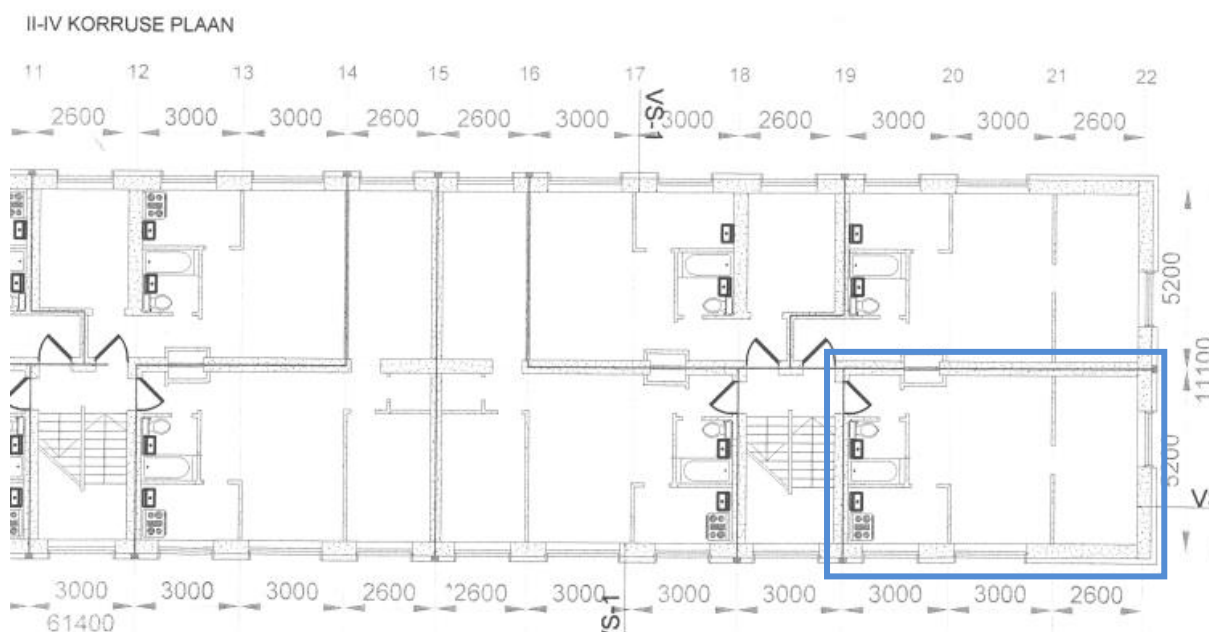
Planeeringu koostamise käigus on planeeritud hoone mõju naaberhoonete insolatsioonile kontrollitud programmis SketchUp. Planeeritud hoone pealeehitus avaldab mõju planeeringualast lääne pool asuva Aleksandri tn 1 hoone (vt Skeem 1) põhjapoolses otsas II-IV korrusel asuvatele eluruumidele, kõige enam II korrusel asuvale 2-toalisele korterile, mis on analüüsil vaatluse alla võetud. Analüüsi alusmaterjalidena on kasutatud Tartu linna 3D mudelit ning Soojustusprojekt OÜ 2011. a koostatud Aleksandri tn 1 soojustamise põhiprojekti hoone ruumide ja akende paiknemise kindlaks tegemiseks (vt Skeem 2). Eraldi täpset geodeetilist mõõdistust akende alumise serva kõrguse ja asukoha kohta kasutada ei olnud.

<sup>1</sup> [https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni\\_kestuse\\_arvutamise\\_juhend\\_16.04.2020.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/insolatsiooni_kestuse_arvutamise_juhend_16.04.2020.pdf)



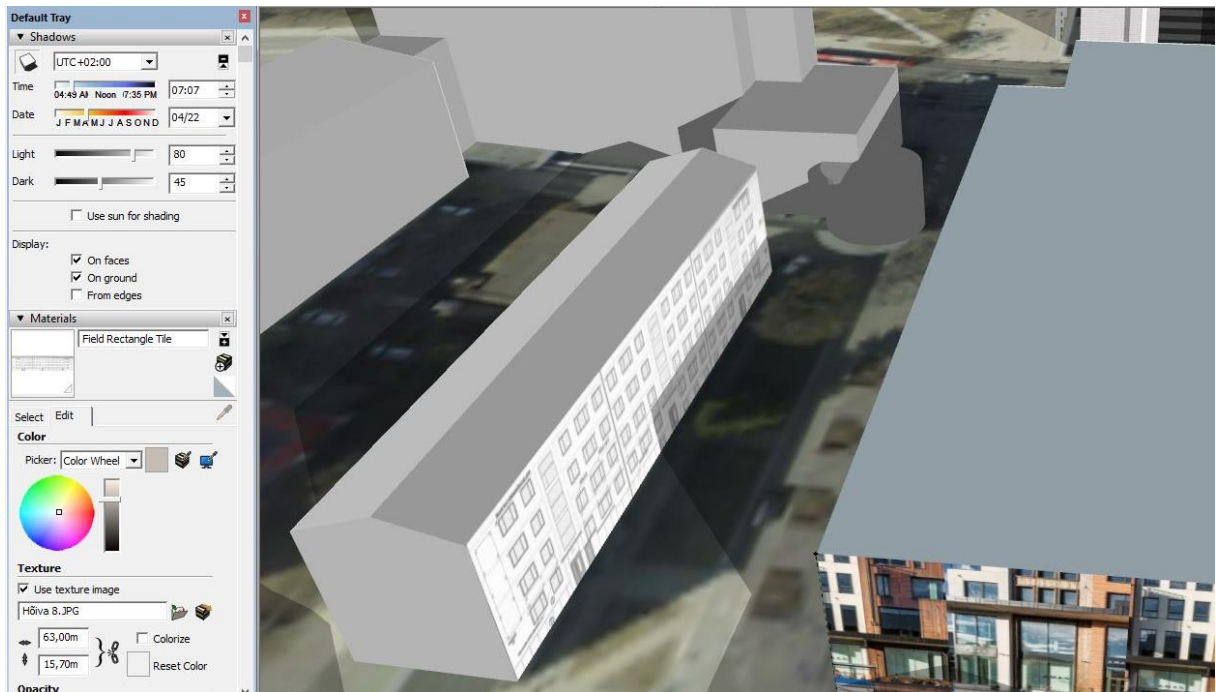


Skeem 1. Aleksandri tn 1 hoone paiknemine (alus Maa-ameti geoportaal).

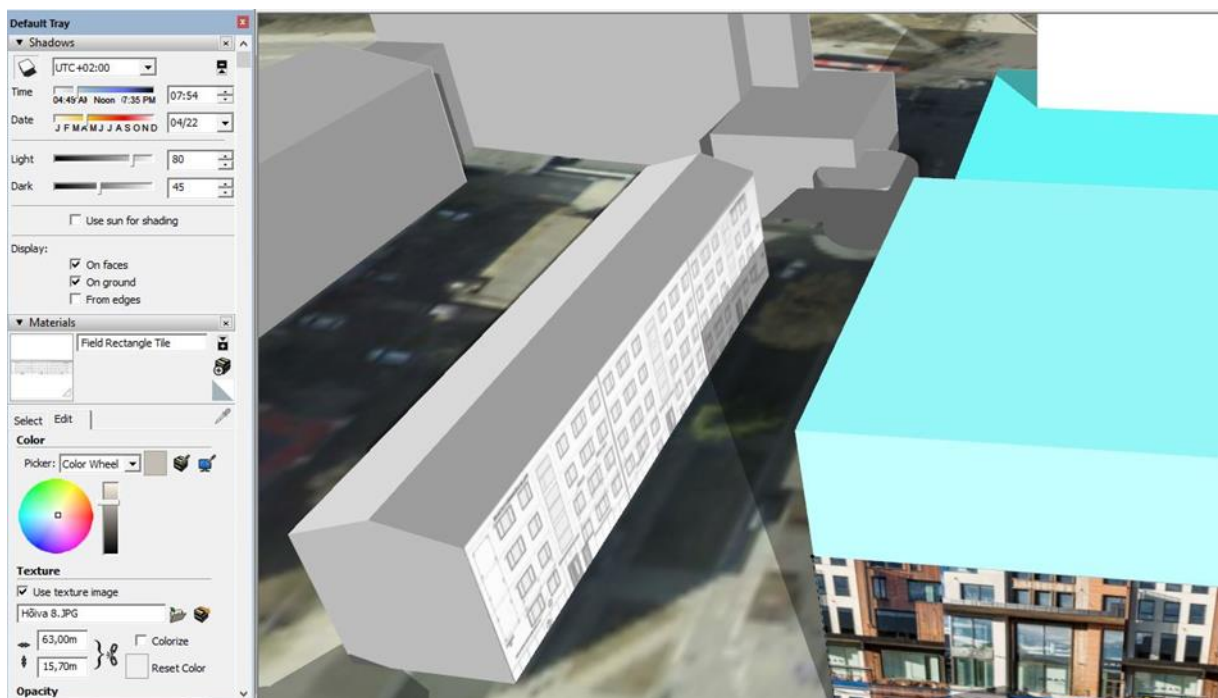


Skeem 2. Aleksandri tn 1 hoone II-IV korruse plaan (Soojustusprojekt OÜ, töö nr P-20/01/11). Analüüsitud korter on tähistatud sinise piirjoonega.



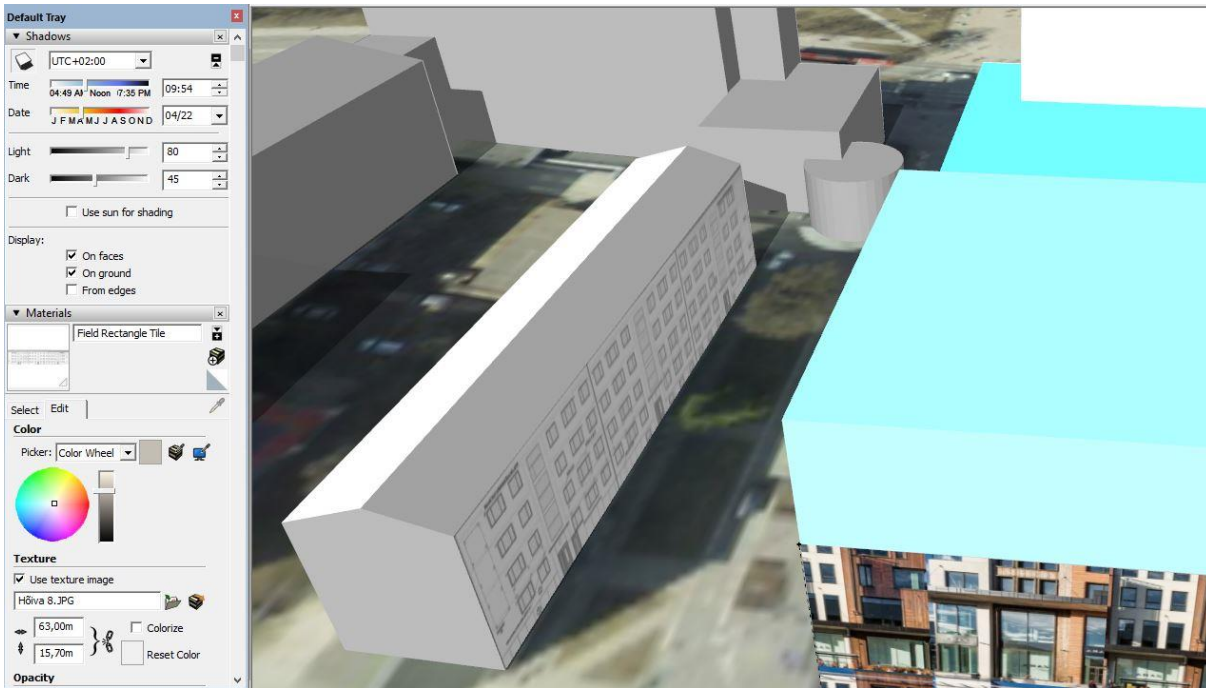


Skeem 3. Praegune insoltsiooni algus Aleksandri tn 1 II korruse korteris hoone kirdeküljel kl 7:07.



Skeem 4. Insoltsiooni algus Aleksandri tn 1 II korruse korteris hoone kirdeküljel planeeringu elluviimisel kl 7:54.

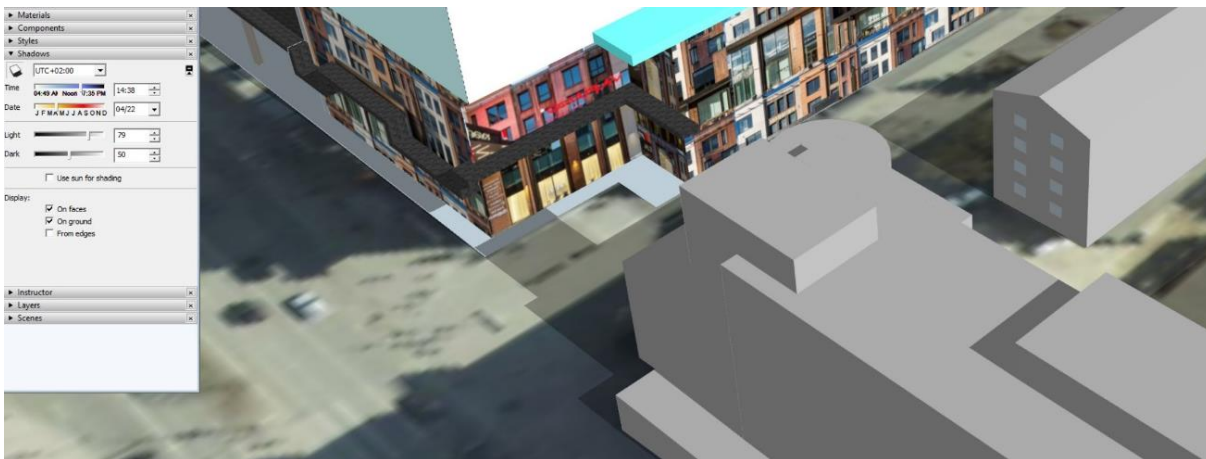




Skeem 5. Insolatsiooni lõpp Aleksandri tn 1 hoone kirdeküljel kl 9:54.

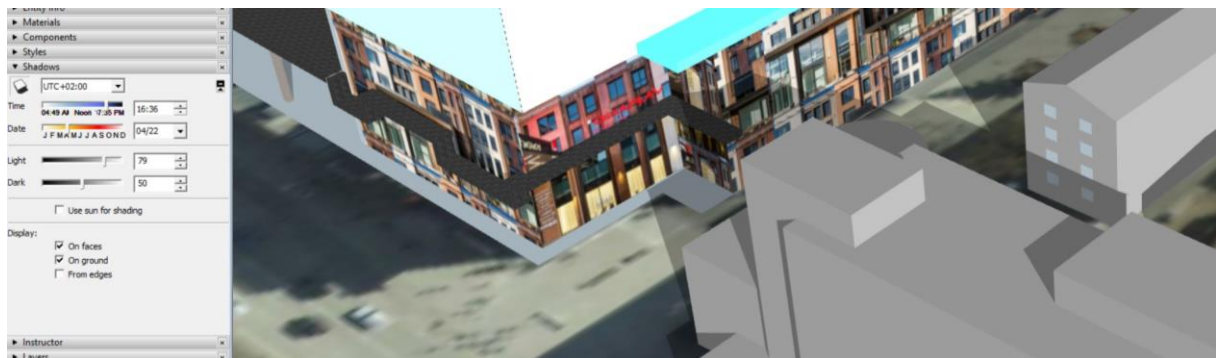
Olemasolevas olukorras algab Aleksandri tänava pool II korruse akende alumisest servast insolatsioon kell 7:07 (vt Skeem 3) ning lõppeb kell 9:54 (vt Skeem 5), kui päike jääb hoone kagukülje taha. Planeeringu elluviimisel algab Aleksandri tänava pool II korruse akende alumisest servast insolatsioon kell 7:54 (vt Skeem 4) ning lõppeb kell 9:54 (vt Skeem 5), kui päike jääb hoone kagukülje taha. Hoone kirdeküljel on planeeringu elluviimisel vaadeldud korteris tagatud minimaalselt kahe tunnine insolatsioon ühes toas. Insolatsiooni kestus väheneb 47 minuti võrra, vähenemine ei ületa 50% esialgselt kogukestusest vaadeldavas ruumis.

Kuna kahe tunnine insolatsioon ühes toas ei ole piisav vaadeldi ka hoone loodepoolses küljes oleva toa insolatsiooni, mis on mõjutatud olemasolevatest Riia tn äärselt hoonestusest Riia tn 4 krundil.



Skeem 6. Insolatsiooni algus Aleksandri tn 1 II korruse korteris hoone loodeküljel kl 14:38.





Skeem 7. Insolatsiooni lõpp Aleksandri tn 1 II korruse korteris akna alumises servas hoone loodeküljel kl 16:36.



Skeem 8. Insolatsiooni lõpp Aleksandri tn 1 II korruse korteris akna keskel hoone loodeküljel kl 16:38.

Riia tänava pool hoone loodeküljel algab insolatsioon kell 14:38 (vt Skeem 6). II korruse korteri akna alumises servas lõpeb insolatsioon kell 16:36 (vt Skeem 7), kui varjama hakkab Riia tn 4 hoone. Poole akna ulatuses on insolatsioon tagatud kuni kell 16:38 (vt Skeem 8). Hoone loodeküljel on vaadeldud korteris tagatud insolatsioon ühes toas üks tund ja 58 minutit kogu akna ulatuses ning kaks tundi poole akna ulatuses.

Analüüsist lähtuvalt on vaadeldud II korruse korteris planeeringu elluviimisel tagatud insolatsioon hoone kirdeküljel ühes toas kaks tundi kogu akna ulatuses ning hoone loodeküljel teises toas üks tund ja 58 minutit kogu akna ulatuses ning kaks tundi vähemalt poole akna ulatuses. Arvestades, et lubatav kõrvalekalle insolatsiooni kestuse arvutamisel on +/- 5 minutit, on piisav insolatsiooni kestus vaadeldud korteris tagatud. Projekteerimisel tuleb koostada täpsemad akende asukoha mõõdistused ning läbi viia insolatsioonianalüüs tuginedes projekteeritud hoone mõõtmetele.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.



### **2.11. Planeeringu elluviimine**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb Riia tn 2 krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Vajadusel tehnovõrkude võimsuste suurendamine või rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks. Rajatiste väljaehitamise kohustus on Riia tn 2 krundi igakordsel omanikul.

### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

