



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP14222

Tartu linn

JAAMA TN 205 KRUNDI DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Tartu Pihlakodu OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2023**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1. Dendroloogiline hinnang	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
4. Planeeringu lahendus.....	7
4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused	7
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
4.3. Krundi ehitusõigus	8
4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
4.8. Ehitistevahelised kujad	10
4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	11
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	12
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
4.14. Planeeringu rakendamise tingimused	12
<i>JOONISED</i>	15
1. Olemasolev olukord M1:500	16
2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000	17
3. Põhijoonis M1:500	18

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 6. juuni 2023 a. korraldus nr 608 „Jaama tn 205 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi äri- ja teenindushoonele ehitusõiguse määramiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 18.05.2006. a otsusega nr 84 kehtestatud Jaama 205 krundi detailplaneering, mis lubab krundile ehitada kuni 1500 m² ehitisealuse pinnaga sakraalhoone koos abihoonega. Maksimaalne lubatud korruselisus on 2.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala ärihoone maa-alal. Kinnistu asub arhitektuuriasumis KA6, kus maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele. Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-3896, koostatud juuli 2023. a).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Jaama tn 205 dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ, töö nr 34/23).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 6840 m² asub Tartu linnas, Annelinna linnaosas, Kesk-Annelinna asumis.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve
Jaama tn 205	79516:035:0006	5720	ärimaa 100%
Jaama tänav T205	79516:035:0007	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Kaunase puiestee T69	79516:019:0020	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Kaunase pst 73	79516:035:0004	hõlmatud osaliselt	elamumaa 100%

Planeeritav ala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Kaunase puiesteelt.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 55,10 – 57,46 m.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on võimalik Kaunase puiesteelt läbi Kaunase pst 73 kinnistu. Juurdepääsutee laius on 6,3 m. Kaunase puiestee on asfaltkattega neljarealine sõidutee, kahe sõidurajaga mõlemas suunas. Stratum OÜ on koostanud 2021 aastal Tartu tänavavõrgu liiklussageduste uuringu õhtusel tiptunnil, mille kohaselt on planeeringualaga piirneval lõigul Kaunase puiestee liiklussagedus suunaga Jaama tn poole 194 autot/h ja suunaga Kalda tee poole 108 autot/h.

Jalakäijate juurdepääs on võimalik nii Kaunase puiesteelt kui Jaama tänavalt olemasoleva 3 m laiuse kergliiklustee kaudu.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 1.

2.1. Dendroloogiline hinnang

Jaama tn 205 krundile on 2023. aasta juulis koostatud dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ, töö nr 34/22). Välivaatlused viis läbi PhD botaanik-dendroloog Ülle Jõgar. Välitööde käigus hinnati vaadeldaval alal kokku 29 dendroloogilist objekti. Dendroloogilise hinnangu koostamisel on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse 20.06.2020. a määruses nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ sätestatud nõuetest.

Dendroloogilises hinnangus toodi välja järgmised järeldused:

- Praegune haljastuse olukord Jaama tn 205 kinnistul on halb. Suurem osa puudest on madala haljastusliku väärtusega. Siinne haljastus on väga ühekülgne, kuna siin kasvab vaid üks takson – raagremmelgas. Raagremmelgas on suhteliselt lühiealine puuliik, mis on sageli kahjustatud erinevate puitu lagundavate seente ja kahjurputukate poolt. Olukorda parandab vaadeldava kinnistu naabruses, Kaunase puiestee transpordimaal, asuv suurelehiste pärnade rida, mis on kõrge haljastusliku väärtusega ja hästi hooldatud.
- Kõrge haljastusliku väärtusega puud tuleks kindlasti ja keskmise väärtusega puud võimaluse korral säilitada. Madala haljastusliku väärtusega (IV väärtusklassi kuuluvaid) puid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada. Siin kasvab ainult kaks puittaimede taksonit, millest üks on kodumaine liik.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala asub Tartu linna kirdeosas, kesklinnast ca 3 km kaugusel. Planeeringuala asub välja kujunenud hoonestusega piirkonnas. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt äri- ja ühiskondlikud hooned.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Kaunase pst 73	79516:035:0004	7554 m ²	elamumaa 100%
Jaama tn 207	79516:035:0005	13792 m ²	riigikaitsemaa 100%
Jaama tn T205	79516:035:0007	16044 m ²	transpordimaa 100%
Kaunase puiestee T69	79516:019:0020	16916 m ²	transpordimaa 100%

Tartu linna üldplaneeringuga on Jaama tn 205 krundi juhtfunktsiooniks ärihoone maa-ala. Planeeringuala jääb asumisse KA6, kus on lubatud maksimaalne korruselisus 3. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutusest on toodud joonisel 2.

Kontaktvööndis asuv hoonestus on üsna eriilmeline. Ühtset hoonestusmahtu ega ehitusjoonst piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on erineva ehitisealuse pinna, korruselisuse ja kõrgusega. Planeeringuala piirneb idast Jaama tn 207 kinnistuga, kus asub 3-korruseline Päästeameti ja Häirekeskuse hoone ehitisealuse pinnaga 2549 m² ning kõrgusega 13,8 m. Kinnistu täisehitusprotsent on 18,5% ning hoonestustihedus (edaspidi FAR) 0,31. Planeeringuala piirneb kagust Kaunase pst 73 kinnistuga, kus asub 3-korruseline ärihoone (Kaunase keskus) ehitisealuse pinnaga 3139 m². Kinnistu täisehitusprotsent on 41,6% ning FAR 1,33. Läänest piirneb planeeringuala Kaunase puiestega ning põhjast Jaama tänavaga.

Planeeringualast kagusse ca 270 m kaugusele jääb 4-korruseline Tartu Eluringikeskus (hooldekodu) ehitisealuse pinnaga 2358 m² ning kõrgusega 15,2 m. Planeeringualast loodesse, teisele poole Kaunase pst jäävale Jaama tn 203 kinnistul kehtib Jaama 203 krundi detailplaneering, mis on kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 29.09.2009 korraldusega nr 1086. Planeeringuga on krundile kavandatud üks ärihoone (jaekaubandushoone, teenindus ja büroohoone), mille suurim lubatud ehitisealune pind on 1190 m², korruselisus 1 ning kõrgus 9 m. Planeeringualast edelasse ca 90 m kaugusele jääb 5-korruseline Tartu Kivilinna kool ehitisealuse pinnaga 2755,3 m² ning kõrgusega 17,2 m. Planeeringualast ca 200 m kaugusele läände jäävad Nõukogude ajal ehitatud lamekatusega 9-korruselised korterelamud, mille ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 599 – 718 m².

Planeeringualast kirdesse, teisele poole Jaama tänavat jääb Tartu Rahumäe kalmistu (ajaloomälestis nr 4310), millel on kaitsevöönd 50 m.

Juurdepääsu võimalused planeeringualale on head nii jalgsi, ratta, ühistranspordi kui sõiduautoga liigeldes. Jaama tänava ääres, planeeringuala poolsel küljel kulgeb olemasolev 3 m laiune kergliiklustee. Teisel pool Jaama tänavat on ca 2,5 laiune kõnnitee. Olemasolev kergliiklustee on ka Kaunase puiestee ääres, planeeringualast teisel pool teed. Planeeringualaga piirneval alal Kaunase puiestee ääres kergliiklusteed ei ole. Planeeringualast 100 m raadiusse jääb mitmeid bussipeatusi. Lähim bussipeatus (Rahumäe)

asub Kaunase puiestee ääres, planeeringualast teisel pool teed. Mööda olemasolevaid kergliiklusteid on tagatud planeeringuala ühendus bussipeatustega. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda ümberistumisteta ning 30 minutilise sõiduaja jooksul enamustesse tömbekeskustesse (Tartu kesklinna jõuab ca 20 minutilise sõiduajaga). Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringualal on head ühendused kergliiklusteede võrgustiku ning bussipeatustega, mis tagab võimalused liigelda lisaks autole ka rattaga, jala ning ühistranspordiga.

Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutuse ning krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust ning kontaktaladel asuvast hoonestusest.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 2.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on Tartu linna üldplaneeringu elluviimine läbi piirkonda sobiva hoonestuse rajamise. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Jaama tn 205 krundi maakasutuse otstarbeks määratud ärihoone maa-ala. Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutus, arhitektuurinõued ning krundi ehitusõigus arvestab Tartu linna üldplaneeringut, olemasolev olukorda ning kontaktaladel asuvat hoonestust (vt ptk 3). Planeeringu lahenduse kaalutlused ja põhjendused on järgmised:

- Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast situatsioonist, kontaktvööndi analüüsist (vt ptk 3) ja Tartu linna üldplaneeringust.
- Planeeringuala asub juba hoonestatud kvartalis. Olemasoleva kvartali tühjade kruntide hoonestamine loob ühtse linnaruumi. Tühja hoonestamata krundi heakorrastamine ning terviklikku linnaruumi loomine tõstavad piirkonna miljöo esteetilist väärtust.
- Üldplaneering määrab Jaama tn 205 krundil maksimaalseks korruselisuseks 3. Naaberkiinnistutel asuvad hooned on 3- ja 4-korruselised. Lähtudes üldplaneeringust ning naaberhoonestusest on planeeritud hoone maksimaalseks korruselisuseks määratud 3.
- Uushoonestuse kavandamisel on aluseks võetud hoonestatava krundi konfiguratsiooni, suurust, olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust ning kontaktvööndis asuvat olemasolevat hoonestust. Kontaktvööndi täisehitusprotsent ning ehitisealused pinnad ei ole ühtselt välja kujunenud ning on piirkonnas väga erinevad. Kontaktvööndi ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 2358 – 3139 m² ning täisehitusprotsent vahemikku 18,5% - 41,6%. Naaberkruntide FAR jääb vahemikku 0,31 – 1,33. Kontaktvööndi hoonestuse näitajaid arvesse võttes on planeeritud suurim lubatud ehitisealne pind 2050 m², täisehitusprotsent 36,7% ning FAR 1,10. Eeltoodust lähtuvalt on planeeritud hoone näitajad sarnased ning sobituvad olemasoleva hoonestuse näitajatega.
- Kuna planeeringuga määratakse ehitusõigus kooskõlas kontaktvööndi hoonestuse ja üldplaneeringuga siis võib järeldada, et korterelamu rajamine planeeringus ette nähtud mahus on sobiv ning rikastab esteetiliselt piirkonda ja aitab kinnistu heakorrastamise näol üldiselt ümbruskonna väärtust tõsta.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud kaks krunti – üks sotsiaalhoolekandeasutuse maa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa ja üks kergliiklusmaa krunt. Moodustatavate kruntide piirid ja pindalad on toodud põhijoonisel (joonis 3).

4.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 3).

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

- 11311 – päevakeskus;
- 11316 – üldhooldekodu;
- 11319 – erihooldekodu;
- 12100 – majutus- ja toitlustushooned;
- 12200 – büroohooned;
- 12300 – kaubandus- ja teenindushooned.

Tartu linnal on õigus projekteerimisel lubada täiendavaid otstarbeid, mis vastavad Tartu linna üldplaneeringule ja sobivad piirkonda.

4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 3).

4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs on planeeritud Kaunase puiesteelt. Juurdepääs on võimalik läbi Kaunase pst 73 krundi servituudi alusel (vt ptk 4.12). Jalakäijate juurdepääs on planeeritud Jaama tänalt ning Kaunase puiesteelt. Krundile POS 1 on jalakäijate juurdepääs planeeritud krundile POS 2 kavandatud kergliiklusteelt. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoone projektiga.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud üldplaneeringut ning standardit EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 3. Projekteerimisel on võimalik

kavandada normatiivist väiksemat parkimiskohtade arvu arvestades ligipääsetavuse analüüsi tulemusi (inphysica technology OÜ poolt koostatud uuring „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“).

Põhijoonisel on näidatud võimalik parkimisala ning jalgrattaparkla paigutus. Täpsed asukohad pannakse paika projekteerimisel.

Krundisest teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.6) ja normikohane parkimiskohtade arv. Hoone mahtu saab kavandada selliselt, et tagatud oleks normikohane parkimine. Projekteerimise käigus määrata täpne parkimiskohtade arv ja hoone suletud brutopind.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

Jalgrattaparkla kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast linnatänavate standardist. Jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt. Jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse.

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.

<i>Krundi aadress</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Suletud brutopind*</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>
POS 1	Hooldusasutus, vanadekodu	6150	1/250	25

*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade arvutus.

<i>Krundi aadress</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Jalgrataste parkimisnormatiiv</i>	<i>Planeeritud jalgrataste parkimiskohtade arv</i>
POS 1	Hooldusasutus, vanadekodu	1/40 voodikoha kohta	12

Kaunase puiestee olemasolev liiklustihedus on suhteliselt suur (tipptunnil suunaga Jaama tn poole 194 autot/h ja suunaga Kalda tee poole 108 autot/h), mistõttu võib eeldada, et planeeringu lahenduse realiseerimisel ei kaasne olulist tõusu liiklussageduses. Ehitamise ajal võib kaasneda ajutiselt liiklussageduse tõusu, kuid liiklussagedus taastub hoone valmimise järel.

Planeeringuala vahetuses läheduses asuvad olemasolevad kergliiklusteed ning bussipeatused (vt ptk 3). Planeeringuga on ette nähtud kergliiklustee (POS 2) ning ülekäigurada planeeringualast edelasse, et luua sidus ühendus olemasoleva kergliiklusteede ning ühistranspordi võrgustikuga. Head ühendused kergliiklusteede ja ühistranspordiga vähendavad sõidukite poolt tekitavat liikluskoormust ning soodustavad liiklejaid kasutama sõidukitele alternatiivseid keskkonnasõbralikumaid liikumisvõimalusi.

Olemasoleva juurdepääsutee laius on 6,3 m. Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on kiirusel 40 km/h ja vähem kõrvuti kahe sõiduauto jaoks vajalik vaba ruum on 4,10 m ning kahe veoauto jaoks vajalik vaba ruum 5,6 m. Juurdepääsutee laius on piisav, et teenindada planeeritavat ja olemasolevat liiklust.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette kokku 12 haljastusliku objekti likvideerimine: neist üks V väärtusklassi ja 11 IV väärtusklassi objekti. Tegemist on väheväärtuslike raagremmelgatega. Likvideeritavate haljastuslike objektide lõplik hulk täpsustub ehitusprojekti käigus.

Kindlasti tuleb säilitada Kaunase puistee ääres kasvavad II väärtusklassi kuuluvad suurelehised pärnad (puud nr 1-11). Säilitamisele kuuluvad ka planeeringuala lääne piiril kasvavad III väärtusklassi kuuluvad raagremmelgad (puud nr 28 ja 29) ja edelapiiril kasvav raagremmelgas (puu nr 22).

Planeeringu põhijoonisele on märgitud säilivate puude juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Nendele aladele ehitustööde projekteerimisel tuleb rakendada juurestiku kaitse meetmeid. Puittaimede istutamine ja ehituseaegne kaitse tuleb projekteerida vastavalt EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses“.

Uushaljastust tuleb rajada hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 10%. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Nii küllastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb rajada krundisisestele haljasaladele puhkeala. Krundisisesed väli- ja haljasalad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama nii küllastajate kui ka töötajate lühipuhkust (istumisvõimalused).

Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Lahendatakse planeeringu põhilahenduse faasis.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määramises nr 63 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuurinõuded täpsustuvad arhitektuurivõistluse tulemusel.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud põhijoonisel (joonis 3).

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Kaunase pst 73	POS 1	Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisaja kulgevat juurdepääsuteed.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.14. Planeeringu rakendamise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Jaama tn 205 krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoone püstitamise tingimuseks.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Enne detailplaneeringu kehtestamist on sõlmitud Arendaja ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe ja avalikku kasutusse määratavate kruntide Tartu linnale tasuta üleandmist tagav kokkulepe.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.