

Riia tn 142a (varem Ringtee 77) krundi detailplaneering Tartu linn



Töö nr: 15DP03

Huvitatud isik: aktsiaselts Tiksoja Puidugrupp

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

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede



Kaanepilt: Maa-ameti kaardirakendus

Sisukord

1. Üldosa ja analüüs	5
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3. Vastavus üldplaneeringule.....	5
1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
1.5. Geodeetiline alusplaan	6
1.6. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	7
2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1. Juurdepääs avalikule teele	7
2.2.2. Veevõrk.....	7
2.2.3. Tuletõrje veevarustus.....	7
2.2.4. Reoveekanaliseerimine.....	7
2.2.5. Sademeveekanaliseerimine	8
2.2.6. Jahutus.....	8
2.2.7. Küte.....	9
2.2.8. Elektrivõrk.....	9
2.2.9. Välisvalgustus	9
2.2.10. Sidevõrk	9
2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	9
2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	10
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	11
2.6. Kujade määramine.....	11
2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	11
2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	12
2.9. Servituutide ja sundvalduse seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	12
2.10. Planeeringu elluviimine	12
3. Arvamused ja kooskõlastused	13
4. Graafiline osa (<i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i>)	15



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 19.02.2008 korraldusega nr 221. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda krundile ärihoone rajamise võimalusi. Planeeringuga antakse lahendus ka juurdepääsuteele ning tehnovõrkude ühendustele. Planeeringu eesmärk on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linna Ränlinna linnaosas asuvat kinnistut Riia 142a (katastritunnus 79505:003:0009) ning juurdepääsu osas Riia tn 142 (79505:003:0011) kinnistut.

Detailplaneeringu koostamisel käigus on muutunud planeeritud kinnistu nimi (varasem kinnistu nimi Ringtee 77), katastriüksuste tunnus ei muutunud.

Detailplaneeringu koostamise ajal on Riia tn ringristmiku uus lahendus välja ehitatud. Kuna puudub vajadus ristmiku lahenduse osas teha muudatusi tehakse ettepanek ristmiku ala planeeringualast välja arvata.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeritav ala paikneb Riia ja Ringtee tänava ristmikul. Planeeritava ala pindala on ca 6500 m², millest Riia tn 142a krundi pindala moodustab 5712 m².

Riia tn 142a krunt on hoonestamata. Planeeringuala olemasolev kõrghaljastus paikneb Riia tn 142 juurdepääsuteega külgnevatel haljasaladel. Krundi kaguküljes paikneb osaliselt naaberala killustikuga kaetud parkla ning reklaamtahvel.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, Eesti Looduse Infossüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega loodusvarasid. Kitsendustest ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd (krundi läbivad Elektrilevi OÜ kõrgepingekaablid) ning riigiteede kaitsevööndid.

Riia tn 142a krundil puuduvad ühendused tehnovõrkudega ning otsene juurdepääs lähedalasuvatelt teedelt.

1.3. Vastavus üldplaneeringule

Kinnistu olemasolev sihtotstarve on ärimaa. Tartu linna üldplaneeringu järgne juhtotstarve on ärihoone maa-ala. Ärihoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Toetav otstarve on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, haljasala, puhkerajatise maa.

Planeeringualal kehtivad üldplaneeringuga seatud ehitustingimused (RL4).

- Arvestades piirkondade atraktiivseid asukohti seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ning esindusliku kõrghaljastuse rajamist.
- Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga

sätetatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult tänava ääres. Hoonestus peab olema liigendatud arhitektuurselt ja mahuliselt, st eelistatud on mitu väiksemat hoonemahtu ühe suure asemel. Aardla tn ja Riia tn vahelisel alal tuleb enne detailplaneeringu koostamist kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimist, Ränlinna keskväljaku piirkonnas arhitektuuri- või planeeringuvõistluse läbiviimist. Riia 142a (endise nimega Ringtee 77) krundile on erandina lubatud 3-8 korruselise hoone.

- Suurim lubatud täisehitus 40%.
- Soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms).
- Piirded ei ole lubatud, v.a ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2.

Planeeringuala asub Tartu linnas, Ränlinna linnaosas, Tartu linna ühes olulises liiklussõlmes piirnedes Riia tänava ja Ringtee tänavaga. Nii Ringtee kui Riia tänav on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt antud lõikudes riigimaanteed. Kergliiklustee kulgeb Riia tn 142a krundist üle tee piki Riia tänavat.

Kontaktvööndi juhtfunktsioon on peamiselt ärimaa (äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete, büroohoone, väikeettevõtlike- ja tootmise maa-alad) ning liiklusmaa (tänavaaerialad), peamised elamumaad paiknevad Tammelinna ja Ränlinna suunal (väikeelamu- ja korterelamu maa-alad). Muud planeeringuala kontaktvööndi funktsioonid on ühiskondlike hoonete maa (tervishoiu- ja sotsiaaltoetuste asutuse, koolieelse lasteasutuse, kultuuri- ja spordiasutuse ning kooli maa-alad), riigikaitse maa (sisekaitse hoone ja rajatise maa-ala), tootmise maa, tehnoloogilised ning rohealad.

Planeeringuala lähedusse jääb Tartu suurim kaubanduskeskus Lõunakeskus, bensiinijaamad (Alexela ja Circle-K), mitmed ehituspoed, Tartu Teaduspark, büroohoone (endine Tartu Ülikooli Füüsika Instituudi hoone) ning tööriistakeskus Stokker. Lähimad bussipeatused asuvad Lõunakeskuse juures ning Riia ja Ringtee tänaval.

Planeeringuala naabruses on koostamisel Riia tn 142 krundi detailplaneering ja Riia tn 148 krundi detailplaneering, mille eskiislahendused on kantud joonisele nr 2. Arvestatud on Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala projektlahendusega, mis on samuti kantud joonisele nr 2.

Kavandatav planeeringulahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

1.5. Geodeetiline alusplaan

1. Geodeetilise alusplaani on mõõdistanud Metricus OÜ (töö nr 23G9301) 2023 a. koordinaadid L-Est, kõrgused EH2000.

1.6. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 19.02.2008.a korraldus nr 221.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a määrusega nr 494;
- Maanteeameti 07.12.2017 kiri nr 15-2/17-00012/748 – *Maanteeamet nõustus oma kirjas eskiislahenduses esitatud põhimõtete ning väljastas riigiteede kaitsevööndi ulatuse.*

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Riia tn 142a katastriüksus säilib olemasolevates piirides.

Planeeritud krundi piirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Kohustuslik ehitusjoon on planeeritud Riia tänava ja Ringtee tänava suhtes maantee kaitsevööndi piirile, mis seab paika hoone nurgalahenduse.

Lubatud maapealsete korruste arv on 3 kuni 8. Maa alla on lubatud teha 2 korrust.

2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1. Juurdepääs avalikule teele

Krundile juurdepääs on antud Riia tänavalt Riia tn 142 krundi juurdepääsutee, katastritunnus 79505:003:0011, kaudu.

2.2.2. Veevõrk

Veevarustuse lahendus on koostatud AS Tartu Veevõrk 13.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-25.

Planeeritud krundi Riia tn 142a läbivale veetorule on planeeritud servituudi seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks.

Krundi veevarustus on planeeritud kahe võimalusena, millest projekteerimisel tuleb valida üks. Esimene võimalus on rajada veeühendus Riia tn De160 veetorust ning teine võimalus Riia tn 142 juurdepääsutee alal olevast veetorust. Riia tn 142 juurdepääsuteel olev De110 veetoru on planeeritud asendada De160 toruga.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.2.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevast hüdrantist Riia tänava ääres planeeritud krundi kõrval.

2.2.4. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise lahendus on koostatud AS Tartu Veevõrk 13.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-25.

Riia tn 142 ja Riia tn 148 planeeringu lahendustes on kavandatud Riia tänavast Aardla tänavani ulatuv tee- ja tehovõrkude koridor koos tehovõrkudega. Nimetatud tehovõrkude koridori on planeerimisel ka Aardla tänava DN 500 kollektorisse suubuv reoveekanaliseerimine.



Riia tn 142a krundile on planeeritud hoone reovee eesvooluks Riia tn 148 ja Riia tn 142 kinnistute tehnovõrkude koridori planeeritud reoveetorustik. Käesoleva planeeringu lahendust on võimalik realiseerida eesvoolude olemasolu korral.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.2.5. Sademeveekanalisisatsioon

Sademeveekanalisisatsiooni lahendus on koostatud AS Tartu Veevärk 13.09.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-25.

Riia tn 142 ja Riia tn 148 planeeringu lahendustes on kavandatud Riia tänavast Aardla tänavani ulatuv tee- ja tehnovõrkude koridor koos tehnovõrkudega. Nimetatud tehnovõrkude koridori on planeerimisel ka Aardla tänav DN 1500 kollektorisse suubuv sademeveekanalisisatsioon.

Riia 142a kinnistu sademevee eesvooluks on planeeritud Riia 148 ja Riia 142 kinnistute tehnovõrkude koridori planeeritav sademeveetorustik. Peatorustikust on planeeritud ühendustoru kinnistule.

Hoone katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Sademeveekanalisisatsiooni planeerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Sademeveekanalisisatsiooni planeerimisel on aluseks võetud OÜ Altren Projekt töö nr 23029 „Tartu linn, Riia 142,142a ja 148 kinnistute sademeveesüsteem ja selle modelleerimine“. Vastavalt OÜ Altren Projekt tööle võib Riia 142a planeeringualalt sademevett ühiskanalisatsiooni juhtida maksimaalselt 10 l/s. Krundile tuleb vastava vooluhulga tagamiseks paigaldada vooluregulaatorkaev. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga piiramiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning rajada kinnistule reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Mahuti võimalik asukoht on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Arvestades, et kinnistu naabruses ja lähiümbruses on tunnelid, mis on kinnistu pinnast madalamal, tuleb kinnistu sademeveekäitlust kavandada nii, et tunnelitesse ei teki sademevee- ja lumesulamisvee paisutusi ja uputusi. Kinnistule tuleb luua sademevee varumaht. Iga 100 m² kõvakattega ala kohta arvestada varumahuks 2,5 m³.

Sademevett on soovitatav võimalikult suures ulatuses kohtkaidelda ja taaskasutada – täpne maht määratakse projektis.

Täpne lahendus määratakse projektis. Projekteerimisel tuleb leida lahendus, millega ei halveneks riigitee niiskusrežiim ning millega on tagatud, et lähedalasuvatesse tunnelitesse ei satu planeeringualalt sademevett ega lumesulamisvett.

2.2.6. Jahutus

Jahutuse lahendus on koostatud AS Tartu Keskkatlamaja 13.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5/21.

Hoone jahutus on planeeritud Riia tn 142 krundi juurdepääsuteel asuvast jahutustorustikust, millest on planeeritud ühendustoru.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.2.7. Küte

Kütmise lahendus on koostatud AS Tartu Keskkatlamaja 13.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 235/21.

Hoone kütmine on planeeritud Riia tn 142 krundi juurdepääsuteel asuvast küttetorust, millest on planeeritud ühendustoru.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.2.8. Elektrivõrk

Elektrivarustuse lahendus on koostatud Elektrilevi OÜ 19.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 390660.

Planeeringualal on kavandatud koht uuele alajaamale. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga Lemmatsi PAJ ja KEK 144:(Veeriku) kaabelliini sisselõikena.

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud uuest alajaamast. Liitumiskilp on planeeritud alajaama juurde. Alajaama juurdepääs on kavandatud olemasoleva ja planeeritud kergliiklustee kaudu.

Tänavale on planeeritud 10 ja 0,4 kV kaablikoridorid vastavalt Riia tn 142 ja Riia tn 148 kinnistute detailplaneeringute lahendustele.

Hoone katusele on soovitatav paigaldada päikesepaneelid.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.2.9. Välisvalgustus

Juurdepääsuteelkrundil Riia tn 142 on välisvalgustus olemas. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse projektis. Kasutada tuleb säästlikke valguslahendusi ning vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.2.10. Sidevõrk

Sidevarustuse lahendus on koostatud Telia Eesti AS 18.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35694583.

Krundi sidevarustus on planeeritud alates sidekaevust nr 386.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale, keelatud on kasutada matkivaid materjale ja plekki. Arhitektuurse lahenduse puhul arvestada sobitumist antud piirkonda. Hoone fassaadide määramisel arvestada, et hoone on avalikkusele vaadeldav eelkõige Riia tänava ja Ringtee tänava poolsetest külgedest.

Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud - kõrgema mahu (kuni kaheksakorruselise mahu) ehitisealune pind võib moodustada kuni 50% suurimast ehitisealusest pinnast.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Krundile juurdepääs on planeeritud Riia tänavalt Riia tn 142 krundil asuva olemasoleva avalikult kasutatava tee kaudu. Väljapääs toimub Riia tänavale parempöördega.

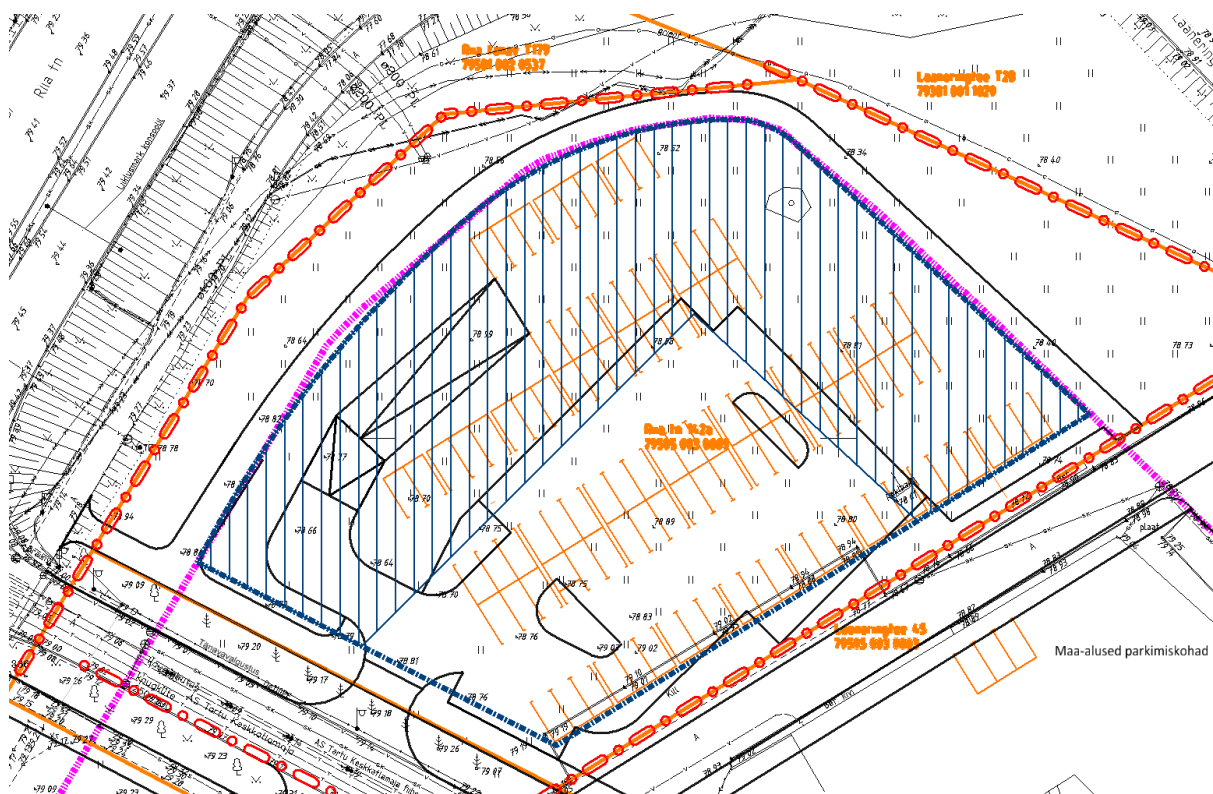
Krundile on planeeritud kõnnitee, mis ühendatakse Riia tänavaga äärsel kergliiklusteega. Laiem kõnnitee on juba varem planeeritud Riia tn 148 kinnistu poolsesse serva. Põhijoonisel on esitatud illustratiivne liikluslahendus. Liikluslahendus tuleb täpsustada projekteerimisel.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Tartu üldplaneeringu järgi on Riia tn 142a krundi puhul tegemist linnakeskuse välise alaga. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on asutuse parkimismatiiv 1/60 (1 koht iga 60 m² brutopinna kohta) ning maksimaalse täisehituse korral on autode parkimisvajadus 199 parkimiskohta (brutopind (1700x6)+(2x850)=11900, parkimisarvutus 11900/60=198,3). Krundile on planeeritud 199 parkimiskohta, millest 43 on planeeritud maapealsed parkimiskohad (sh 4 inva parkimiskohta) ja ülejäänud 156 maa-alused parkimiskohad.

Avaparkla tuleb liigendada maksimaalselt 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal ning kõrghaljastust. Parklasse tuleb projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta.

Parklasse tuleb paigaldada laadimiskohad elektriautodele.

Üks võimalik maa-aluse parkla lahendus on esitatud alloleval skeemil (skeem 1). Täpne parkimislahendus määratakse ehitusprojekti.



Skeem 1. Maa-aluse parkla orienteeriv parkimisskeem, parkimine võimalik lahendada kahel maa-alusel korrusel

Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on jalgrataste asutuse parkimisnormatiiv 1/100 ning jalgrataste parkimisvajadus maksimaalse täisehituse realiseerimise korral 119 tk (brutopind $(1700 \times 6) + (2 \times 850) = 11900$, parkimisarvutus $11900/100 = 119$). Jalgratta parkimise kohad tuleb paigutada sissepääsude lähedusse nii väljas kui hoone mahus võimaldades rataste raamist lukustamist, täpsed asukohad määrata projekteerimisel. Jalgrattad peavad olema sademete eest kaitstud varjualusega.

Täpne liikluskorralduse ja parkimise lahendus, sh parkimiskohtade arv selgub projekteerimisel.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Kõrghaljastust tuleb projekteerida sellises mahus, et vähemalt 10% krundi pindalast oleks kaetud kõrghaljastusega. Põhijoonisel on esitatud haljastuse skemaatiline lahendus.

Avallikkusele mõeldud tegevuste korral peavad väliavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb rajada krundisestele haljasaladele puhkealaid.

Haljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused - kasvupinnase maht ja mullapalli suurus ning võra kasvuruum (EVS 843:2016 tabel 8.18). Maa-aluse parkla peale puude projekteerimisel tuleb arvestada vähemalt 0,8 m sügavuse ja 5 m³ kasvupinnase mahuga (nt tõstetud ala). Maa-aluse hoone projekteerimisel arvestada kasvupinnasest ja puudest tuleneva lisaraskusega.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada haljastuse säilimine planeeringala ümbruses. Säilitatavate puude juurekaitsevööndis (esitatud põhijoonisel) tuleb tehnovõrgud paigaldada meetodil millega ei lõigata läbi puude ankurjuuri. Juurekaitsevööndisse planeeritud kõnnitee kandekonstruktsiooni ehitamiseks kasutada õhklabit, et mitte läbi lõigata puude ankurjuuri.

Maapinna vertikaalplaneerimisega tuleb tagada, et sademevesi ega lumesulamise vesi (sh lumeladustamisealadelt) ei valguks naaberkrundile.

2.6. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Hoone tuleohutusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonele esitatud nõuetest ja kõrgusest.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

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

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;



- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed.

2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt, parklalt ja krundilt kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisele. Parkla sademevee puhastamiseks kasutada õli-liivapüüdurit. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmed tuleb liigiti koguda. Jäätmekonteinerid paigaldada prügimajja või hoone mahtu kavandatud ruumi. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

Kuna planeeritud krunt külgneb intensiivse liiklusega tänavatega tuleb projekteerimisel arvestada võimaliku ülenormatiivse müraga krundil. Tagamaks normikohast sisekliimat tuleb hoonete välispiirdeid projekteerida ja ehitada piisava helikindlusega. Samuti tuleb tagada normikohased müra- ja muud keskkonnanõuded elamualade välialadel.

2.9. Servituutide ja sundvalduse seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Servituutide ja/või sundvalduste seadmise vajadus on esitatud alljärgnevas tabelis.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Servituudi sisu ja ulatus
Riia tn 142a	Võrguvaldaja	Veetoru – 2 m mõlemale poole toru Elekrikaabel – 1 m mõlemale poole kaablit Alajaam – 2 m alajaama seinast ja juurdepääs alajaamale
Riia tn 142	Võrguvaldaja	Veetoru – 2 m mõlemale poole toru Sademeveetoru – 2 m mõlemale poole toru Kanaliseerimisitoru – 2 m mõlemale poole toru Kaugküttetoru – 2 m mõlemale poole toru Kaugjahutustoru – 2 m mõlemale poole toru

2.10. Planeeringu elluviimine

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike sademeveekanaliseerimisele, juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.



3. Arvamused ja kooskõlastused

Jrk nr	organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	nr ja kuupäev	märkused
1	AS Tartu Veevärk, Peeter Pindma	24ARE-3-DP2 18.01.2024	Märkusteta
2	Elektrilevi OÜ, Maie Erik	nr 7450250141 09.01.2024	Märkusteta
3	Gren Tartu AS, Ülar Roose	Nr 0124-0243-D018 09.01.2024	Märkusteta
4	Telia Eesti AS, Emil Villemson	Nr 38562652 09.01.2024	Märkusteta
5	Transpordiamet, Marek Lind	Nr 7.2-2/24/5586-2 02.05.2024	Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada meile nõusoleku saamiseks. 2. Esitada meile kooskõlastamiseks sademevee kanalisatsiooni projekt. 3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume meid kaasata menetlusse.
6	Päästeamet, Pjotr Vorobjov	06.06.2024	Märkusteta



4. Graafiline osa (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Funktsionaalsete seoste analüüs	M 1:5000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud	M 1:500

