

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide - planeering

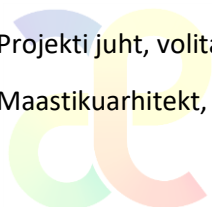


Töö nr: 1891DP3

Huvitatud isik: Avaare Kinnisvara OÜ

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

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



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	5
2. Planeerimise lahendus	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	9
2.6.1. Üldosa.....	9
2.6.2. Veevarustus	9
2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	9
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	10
2.6.5. Soojavarustus	10
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus	10
2.7. Kujad	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	10
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	11
2.10. Servituutide seadmise vajadus	12
2.11. Planeeringu elluviimine	12
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. Planeeringu põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Ülejõe linnaosas katastriüksusi Lubja tn 1a, Lubja tn 1e ning osa Lubja tn tänavamaast. Planeeringuala suurus on ca 3500m². Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 02. oktoobri 2018.a otsus nr 1040 „Lubja tn 1a ja 1e kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geoterra OÜ (litsents nr 345 MA) poolt 2018.a oktoobris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr: 201-2018); koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

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

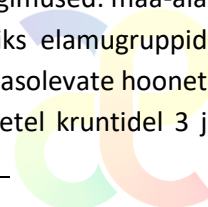
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Hooneid planeeringualal ei ole. Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ca 1m. Käesoleval hetkel asub planeeringualal haljasala isetekkeliste lehtpuudega (kask, remmelgas, pappel). Planeeringualale on juurdepääs Lubja tänavalt, juurdepääsuteed kruntidele on rajamata. Naaberkrundid Ujula tn 72, Ujula tn 70a ning Ranna tee 1 on eraldatud puitaedadega ning Lubja tn 1f traatvõrkaiaiga. Planeeringuala olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Ülejõe linnaosas Ujula tn, Lubja tn ja Ranna tee vahelises kvartalis. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala maa-alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala, s.o kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Planeeringualast lõuna ja ida pool asuvad 3-korruselised puit ja betoon välisviimistlusega lamekatustega kortermajad. Lääne pool asub ühekorruseline garaažikompleks, mille asemele üldplaneering näeb ette korterelamute ehitamise, ning sõudeklubi hooned. Põhja pool asuvad kuni kahekorruselised viilkatustega ühepereelamud. Ühepereelamud asuvad ühtsel ehitusjoonel ca 5m kaugusel Ujula tn poolsest krundipiirist. Kvartalisised korterelamud paiknevad vabaplaneeringuliselt, vaid jõepoolsemad majad asuvad jõest ühtsel kaugusel.

Planeeritava ala asumis on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused: maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks elamugruppide arendamise energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud. Uute hoonete lubatud korruselisus on Ujula tn äärsetel kruntidel 3 ja



Aruküla tee äärsetel kruntidel 4, mujal 2. Krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 23%. Kõik hoonegrupid peavad olema arhitektuursed terviklahendused. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Planeeritav ala asub Tartu linna üldplaneeringuga määratud arhitektuurilises üksuses, kus naaberalal on kolmekorruselised korterelamud ning naaberkrundile (Lubja tn 1f) on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kahekorruseline hoone. Et aga tagada sujuv üleminek üksikelamutelt korterelamutele ja vältida linnaehituslikke hoonestuse üleminekukonflikte, on mõistlik lubada kavandada planeeritav hoone kolmanda korruse osas tagasiastega.

Detailplaneeringuga planeeritud lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning Tartu linnavalitsuse seisukohtadega planeeritud hoone korruselisuse osas.

Planeeritud krundi ümbritsevate lähimate hoonete korruselisus ja kõrgus on välja toodud joonisel 2. Ranna tee 1 korterelamukrundi puhul on esitatud ka krundi täisehitusprotsent (teised naabruses olevad hooned on pereelamud, seetõttu on võrreldud just naabruskonna korterelamutega). Vastavad võrreldavad andmed on välja toodud ka planeeringuga kavandatu kohta. Analüüsist lähtub, et planeeritav hoonestus sobitub korterelamutest naaberalala hoonemahtudega. Planeeritud krundi täisehitusprotsent (21%) on väiksem Ranna tee 1 krundi täisehitusest (24%), planeeritud hoone kõrgus on sarnane Ranna tee 1 krundi hoonetega ning Lubja tn 1 f krundile planeeritud hoonega. Arvestades, et Lubja tn 1b, 1c ja 1d on vastavalt üldplaneeringule ette nähtud korterelamute ehitamine, ühtlustuvad piirkonna hoonemahud eeldatavalt tulevikus veelgi, planeeritud krundi täisehitusprotsent on väiksem, kui üldplaneeringus määratud maksimaalne 23%.

Planeeringualale on juurdepääs Lubja tänavalt alguse saava põiktäna kaudu. Lubja tänav on asfaldipuru kattega ning põiktänav on kuni Lubja tn 1a krundini kruusakattega. Lubja tn 1e krundile juurdepääsuteed rajatud ei ole. Tänavatel puuduvad kergliiklusteed.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e krundid on planeeritud liita üheks krundiks. Planeeritud krundipiirid on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoone ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele, hoonestusala piires on lubatud ka tee, parkla ja haljasala ehitamine. Võimalikud planeeritud hoone katusele paigaldatavad päikeseenergia paneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud planeeritud hoone absoluutkõrguse.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoone ehitamisel ei ole lubatud rammvaiade kasutamine. Detailplaneeringuga ei piirata muid hoone ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatava hoone arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

Suurim lubatud korterite arv krundil POS 1 on 11.

Täiendavad arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringu koostamise eelselt on valminud Tartus Lubja 1a ja 1e kruntide detailplaneeringu liikluskorralduse ekspertihinnang (Liikluslahendus OÜ, töö nr: 0412/7), vt detailplaneeringu lisad. Planeerimislahenduses on arvestatud ning vajadusel kohandatud neid paremuse suunas ekspertihinnangu tulemuste ja ettepanekutega.

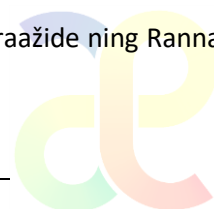
Jalakäijatele juurdepääsemiseks on:

- Lubja tänava suunalt (planeeringuala lääneküljelt) Lubja tn 1 ja Lubja tn 1f ning garaažide vahelisele kitsale transpordimaa alale planeeritud 2 m laiune kõnnitee;
- Lubja tänava suunalt (planeeringuala lääneküljelt) Lubja tn 1b, 1c ja 1d garaažide ning Ranna tee 3 kruntide vahelisse tänavakoridori planeeritud 2 m laiune kõnnitee;
- Ranna tee 1 vabaplaneeringuga ala olev õueala auto- ja jalgteede võrk.

Krundile Pos 1 parema ohutu jalgsi juurdepääsu tagamiseks tuleb põhijoonisel näidatud asukohas teha ristumine autoteega tõstetud tasapinnas. Krundi Pos 1 hoone sissepääsuni tuleb välja ehitada vähemalt 2 m laiune kõnnitee.

Jalgratturitele juurdepääsemiseks on :

- Lubja tänava suunalt (planeeringuala lääneküljelt) Lubja tn 1b, 1c ja 1d garaažide ning Ranna tee 3 kruntide vahelisse tänavakoridori planeeritud sõidutee;
- Ranna tee 1 vabaplaneeringuga alal olev õueala auto- ja jalgteede võrk.



Sõidukite juurdepääs planeeritud krundile POS 1 ning naaberkrundile Lubja tn 1f on planeeritud alates Lubja tänavalt garaažide ning Ranna tee 3 kruntide vahelisest tänavakoridorist. Tänav lõppu on kavandatud 12m läbimõõduga überpööramiseks. Juurdepääsutee laius on planeeritud 4,5 m, mis vastab standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaselt tasemel hea kvartalisese tänavasõidutee laiusele projektkiirusel 20 km/h. Planeeritud tänavamaale ei ole planeeritud parkimist. Lubja tn 1 ja Lubja tn 1f ning garaažide vaheline kitsas transpordimaa ala tuleb mootorsõidukiliikluseks sulgeda ning rajada sinna kõnnitee. Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistule Lubja tänavapoolt juurdepääsu võib nimetatud kinnistu omanik tõkestada kuna tegemist on eraomandiga.

Planeeringuala ühendamine Lubja tänavaga on planeeritud arvestades kehtiva Ranna tee ja Lubja tänavapiirkonna detailplaneeringuga.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine tuleb lahendada vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). POS 1 parkimine on kavandatud krundi siseselt. Joonisel 4 on esitatud võimalikud 15 autode parkimiskohta ning 12 jalgrataste parkimiskohta. Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu krundi piires ning hoone siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Sõidutee ja parkla ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala ja teede piirjoontega tähistatud ala piires. Täpne lahendus esitada projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kujust.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole, kõrghaljastus on isetekkeline. POS 1 krundil on lubatud joonisel 4 likvideeritava näidatud puid ka säilitada, kui need ei jää tehnovõrkude kaitsevöönditesse. Soovitatav on säilitada elujõulisi ja kasvuruumiga kaski ning remmelgaid. Planeeringualal asuvad põõsad ning maakivid on lubatud likvideerida. Krundi haljastatud osa (sh mänguväljaku ala) peab olema suurem kui kõvakattega ala. Haljasala ja jalgte ehitamine on lubatud kogu krundi piires.

Täiendavat uushaljastust võib lisaks istutada kogu krundi ulatuses, v.a tehnovõrguliinidele lähemale kui 2m. Kõrghaljastuse liigid ja asukoht tuleb määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonestuse, mänguväljaku ning parkla asukohast ja kujust. Joonisel näidatud kõrghaljastuse asukohad on ligikaudsed. Kõrghaljastust peab olema vähemalt 10% POS 1 krundi pindalast.

Olemasolevad piirdeaiad on kavandatud säilitada, vajadusel ja kokkuleppel naaberkruntide omanikega võib aedu asendada kuni 2m kõrguste traatvõrk- või puitaedadega. Aedu võib rajada ka koos kuni 2,1m kõrguste hekkidega.

Hoone ehitamisel tuleb ehitada mänguväljak, planeeringu põhijoonisel näidatud mänguväljaku asukohta, kuju ning suurust on lubatud projekteerimisel muuta.

Jäätmekonteinerite asukoht on määratud krundi sissepääsu juurde, jäätmekonteinerite ümber võib ehitada kuni 10 m² pinnaga väikeehitise konteinerite varjamiseks.

Planeeritud POS 1 krundil tuleb tagada liigvee ärajuhtimine selliselt, et seda ei lasta valguda naaberkruntidele.



2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Osaliselt on krundi juurdepääsuteele varem projekteeritud vee ja sademeveekanaliseerimise torustikud vastavalt OÜ Alusprojekt töödele nr VK 010-2018 ja VK 021-2018.

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud krundi veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt 08.03.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/162 alates Lubja tn De 225 veetorustikust. Planeeritud elamu veeühendus on planeeritud juurdepääsutanavale planeeritud veetorustikust. OÜ Alusprojekt koostatud projekti nr VK 021-2018 koosseisus on De 63 veetoru kuni Lubja 1c/8 kinnistuni projekteeritud, kuid seni välja ehitamata. Sõltuvalt tuletõrjevee- või tarbeveevajadusest tuleb juurdepääsuteele planeeritud veetoru läbimõõtu vajadusel suurendada, selle vajadus tuleb otsustada projekteerimisel.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega Lubja tänava ja Ranna tee ristmikul, Lubja ja Ujula tänava ristmiku lähedal ning Ujula T64 tänavamaa kinnistul. Hüdrantide asukohad on näidatud joonisel 2. Vajadusel võib Lubja tänavale projekteerimisel ette näha täiendava ühisveevõrguga ühendatud hüdrandi, hüdrandiga ühendatud veetoru läbimõõtu peab olema minimaalselt De 110.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud krundi reovee- ja sademeveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt 08.03.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/162. Planeeritud hoone reovee eesvooluks on planeeritud planeeringuala juurdepääsuteel asuv kanalisatsioonitorustik De 200. Eesvoolust kuni planeeritud hooneni on planeeritud ühendustorustik.

Sademevee eesvooluks on planeeritud Lubja tn sademeveetorustik De 400. Planeeringuala juurdepääsutanavale on planeeritud sademeveetoru alates Lubja tn De 400 sademeveetorustikust kuni planeeritud krundini. OÜ Alusprojekt koostatud projekti nr VK 021-2018 koosseisus on De 200 sademeveetoru kuni Lubja 1c/8 kinnistuni projekteeritud, kuid seni väljaehitamata. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru planeeritud krundile. Sademeveekanaliseerimise projekterimisel tuleb arvestada, et Lubja tn sademeveetorustik töötab sageli uputatud olekus ning veetase torustikus on otseses sõltuvuses Emajõe veetasemest. Sademeveelahendus peab arvestama võimaliku paisutustasemega torustikus ning vältima uputuse tekkimise kinnistul. Planeeritud 13-kohalise parkla sademevee puhastamiseks on planeeritud liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Tänavamaal Lubja tn 1c/8 krundi kõrval olev sademevee restkaev tuleb tänava ehitamisel säilitada või asendada uue restkaevuga ja suunata projekteeritud sademeveekanaliseerimisele.

Planeeritud krundi POS 1 põhjaossa ning planeeritud jalakäijate tee alla garaažide ning Lubja tn 1 ja Lubja tn 1f kruntide vahelisel alal projekteerida drenaaž. Hoone vundamendi ning maapinna drenaaživesi juhtida planeeritud sademeveekanaliseerimise torustikku. Planeeritud drenaažitorustik töötab ka Ujula tn 72 ja 70a ning Lubja tn 1 ja 1f maapinda drenivana ning sinna on lubatud juhtida ka Ujula tn 72 ja 70a ning Lubja tn 1 ja 1f kinnistute drenaaži- ja pinnaseveed. Täiendavate torude

ühendamiseks planeeritud dreneažitoruga tuleb ehitustööd teha Ujula tn 72 ja 70a ning Lubja tn 1 ja 1f omanikel.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 322000 on planeeritud krundi juurdepääsutee äärde planeeritud jaotus- ja liitumiskilp. Kilbi elektrivarustus on nähtud sisselõikena tänaval asuvast maakaabelliinist. Kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on planeeritud maakaabliga.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele. Planeeritud juurdepääsutänavale on planeeritud võimalik elektrivalgustuse maakaabli asukoht, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel.

2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoone soojavarustus on planeeritud kaugküttega vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 21/19. Ühendus olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Lubja tänava soojustorustikust DN100. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Kaugkütte asemel on lubatud kasutada ka ökoloogiliselt puhtamat või vähem kohalikku õhusaastet põhjustavat (maasoojus, päikese-, tuule- või hüdroenergia, biogaas ja elekter) kütteviisi, juhul kui sellise energialahenduse arvutuslik energiatõhususarv on väiksem kui kaugkütte kasutamise korral.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoone telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 31565317, mille kohaselt tuleb paigaldada alates sidekaevust 3736 50mm sidetoru hoonesse. Paigaldada alates sidekaevust 3374 4-kiuline *singlemode* metalliga kaabel kuni Lubja ja Ujula tn nurgal asuva sidekaevuni 3734. Paigaldada sinna 1/8 *splitter*. Alates *splitterist* paigaldada 4-kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel hoonesse. Hoonesse paigaldada 1/16 *splitter*. Igasse korterisse viia optiline kaabel. Äärekiviga juurdepääsutee lahenduse korral on vajalik olemasoleva Lubja tn sidetoru ümbertõstmine planeeritud kõnnitee alla.

Vastavalt Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringule on planeeritud Lubja tänaval asuva sidekaevu ümbertõstmine, sidekaevu ümbertõstmise vajadus ning lahendus tuleb täpsustada sideliitumise projekteerimisel.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

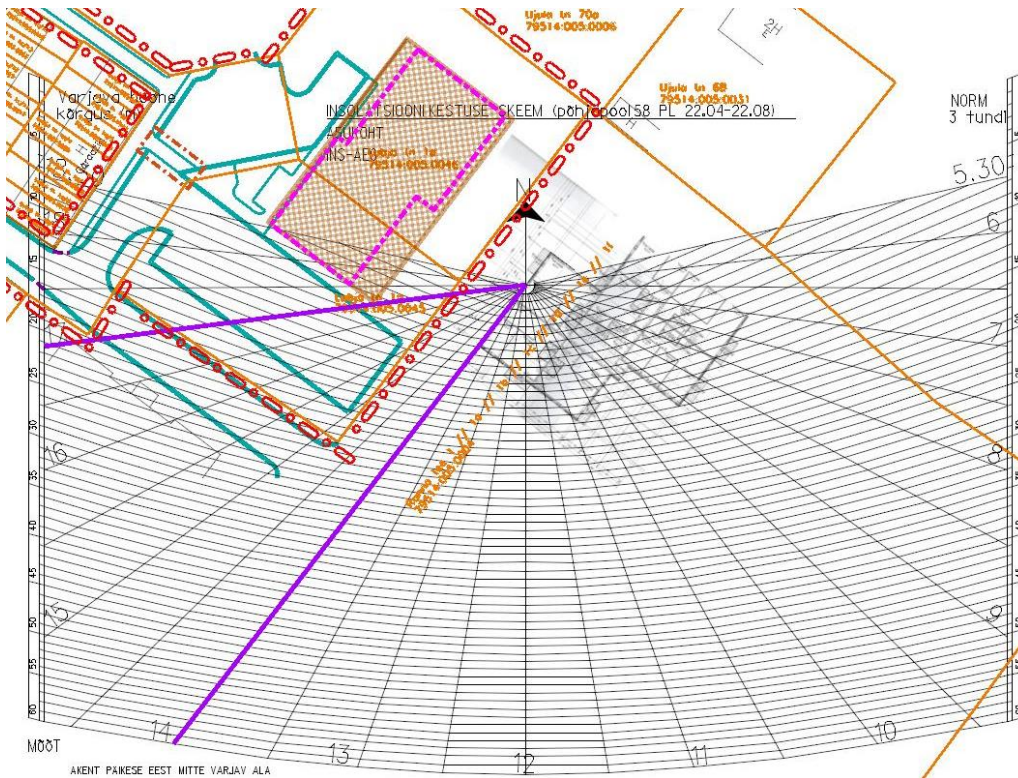
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Planeeringualal ei ole ette näha probleeme müra ja vibratsiooniga. Eluruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise ja/või immutada krundi siseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Võimalusel on soovitatav sademevett krundil akumuleerida ning kasutada tarbeveena hoone tehnosüsteemides.

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

Hoone ehitusprojektiga tuleb tagada naaberhoone Ranna tee 1f korterites kolme tunnine katkematu insolatsioon (korterites, kus see nõue ei ole planeeringu ellu viimise eelselt tagatud, tuleb tagada senine insolatsioon; projektlahendus ei tohi insolatsiooni vähendada). Ehitusprojektis tuleb esitada vastav insolatsioonianalüüs. Planeeringu koostamisel on planeeritud hoone mõju Ranna tee 1f korterite insolatsioonile kontrollitud (vt skeem 1), planeeritud hoonest mõjutatud naaberhoone korterites on insolatsioon tagatud minimaalselt kolm tundi ajavahemikul kl 14.00...17.00.



Skeem 1. Ranna tee 1f korterite insolatsioonianalüüs. Planeeritud hoonest mõjutatud naaberhoone korterites on insolatsioon tagatud minimaalselt kolm tundi ajavahemikul kl 14.00...17.00.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Juhul kui planeeritud POS 1 drenaazorustikku soovitakse ühendada täiendavaid naaberkruntide Ujula tn 72 ja Ujula tn 70a drenaazorustikke, tuleb planeeritud POS 1 krundil ette näha vastav isiklik kasutusõigus Ujula tn 72 ja Ujula tn 70a kruntide omanike kasuks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Planeeringu realiseerimise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa väljaehitamine planeeringu ala ulatuses, välja arvatud Lubja tänava Emajõe ja Ujula tn vahelises lõigus.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Lubja 1a ja Lubja 1e kinnistute igakordne omanik. Kokkulepe planeeringukohaste Rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelselt sõlmitud.

Krundi igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud Rajatised planeeringuala ulatuses.

Planeeringuga kavandatud hoonete ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui kinnistute igakordne omanik on sõlminud enne hoonete ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned 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 koheselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele..



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeamet, Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu 03.07.2019: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (digitaalallkirjade kinnitusleht, vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Yulia Dun 27.03.2019: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Aleks Kask 27.03.2019: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 11.04.2019: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 10 ja joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevärk, arendusjuht Peeter Pindma 28.03.2019: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad).