

Tammepärja tn 11//13//15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1 ja Tammepärja tänav T11 kruntide detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 22005DP3

Huvitatud isik: Nordecon AS

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,

volitatud maastikuarhitekt-ekspert: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Sisukord

SELETUSKIRI

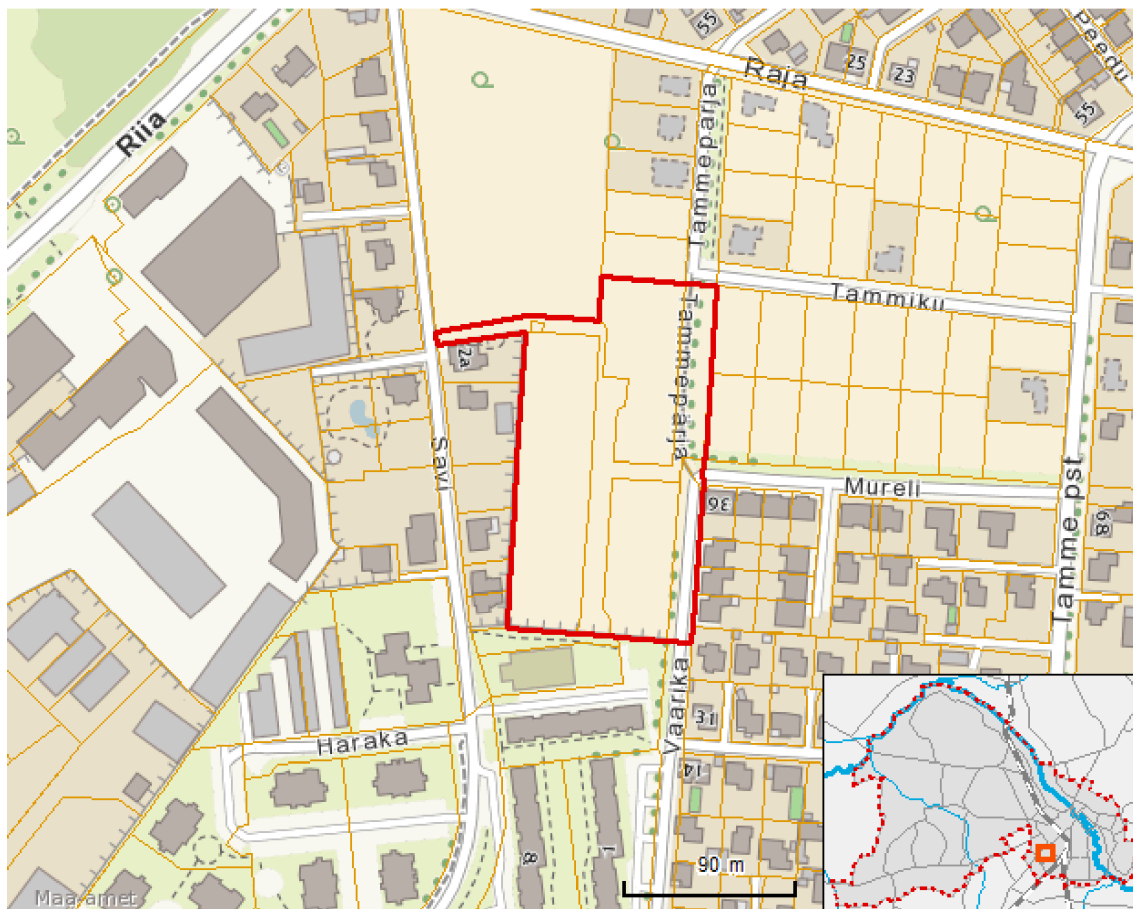
1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed ja	6
1.5. Vastavus üldplaneeringule.....	7
2. Planeeringulahendus.....	8
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus	8
2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.3. Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.5. Tehnovõrgud.....	10
Side.....	10
Elekter	10
Vesi.....	10
Tuletõrjevesi.....	11
Reoveekanaliseerimine.....	11
Sademevee kanalisatsioon.....	11
Küte ja gaas	11
2.6. Kujad	12
2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	12
2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	12
2.9. Planeeringu elluviimine	13
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	17



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Tammelinna linnaosas Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11 krunte. Krundid on hoonestamata. Planeeringuala suuruseks on u 1,5 ha.



Eesmärk on moodustada üldplaneeringu kohased elamu- ja tänavamaa krundid ning ehitada kuus ridaelamut ja üks üksikelamu.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 07. detsembri 2021. a korraldus nr 1354 „Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ja Tartu linna üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geoterra OÜ 2020. a märtsis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 147-2020. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis. Peale geoaluse mõõdistust rajatud sidetrass on peale kantud MTR Halduse OÜ poolt 26.04.2021 koostatud teostusmõõdistuse järgi (töö nr T664-20).

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tammelinnas Vaarika, Tammepärja ja Savi tänavate vahelisel alal. Krundid on hoonestamata. Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a kruntide kasutamise sihtotstarve on elamumaa, Tammepärja tänav T11 krundi sihtotstarve on transpordimaa (perspektiivis Mureli, Muuluka ja Tammepärja tänavad).

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 21. aprilli 2005. a otsusega nr 418 kehtestatud Raja 24 krundi detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringuga on elamumaa kruntidel (pos 3-13) määratud järgmine ehitusõigus: kruntide kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa, ehitise kasutamise otstarve üksikelamu, hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 100-200 m², hoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 8,6 meetrit, hoonete suurim lubatud arv krundil üks põhi- ja üks abihoone. Hooned on planeeritud kahekorruselisena, katusekalle 20-35 kraadi. Planeeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon. Tulenevalt planeeringulahendusest ja kavandatavate hoonete iseloomust on planeeritud tänavavõrk, mis tuleb vastavalt arendatavale alale välja ehitada. Planeeringuga kavandatavad tänavaaalad antakse pärast tänavate lõplikku väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Sõidukite juurdepääs kruntidele toimub Vaarika ja Tammepärja tänavalt.

Planeeringuala reljeef langeb kagu suunas, suurim kõrguste vahe on u 4 m.

Olemasolevate puudele koostati dendroloogiline hinnang 22.02.2022. Planeeringuala keskosas kasvavad noored kased, mis linnaehituslikult ei oma kõrget väärtust. Vaarika tänavaaäres olevad erinevatest liikidest puud ei ole tänavahaljastuse seisukohalt väärtuslikud ega sobilikud ning neil esineb rohkelt kuivanud oksid. Tammepärja tänavakoridoris kasvavad ühtses reas eakad pärnad, vahtrad ja jalakad. Esineb rohkelt kuivanud oksid ja harusid. Kolme puu tervislik seisund ei võimalda neid tänavahaljastuses säilitada, ülejäänud kaheksa puu tuleb säilitamiseks läbi viia võrahooldustööd. Savi tn 2a kinnistu juures kasvab deformeerunud võradega kuusehekk, mille all on rohkel isetekkelist lehtpuu-uuendust (peamiselt vahtrad). Tegemist on ülekasvanud ja ebaesteetilise puudereaga ning on soovitatav asendada uue heki või puudereaga.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed ja

Planeeringuala asub Tammelinna linnaosas. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad üksikelamud, ridaelamud ja korterelamud, vahetult planeeringuala juures olevas Vaarika ja Mureli tänavaaäres asuvad ridaelamud, mis on bokside kaupa välja krunditud, kuid linnaehituslikult on tegemist siiski ridaelamutega. Mureli tänavaaäres olevate hoonete ehitisealune pindala jääb vahemikku 150...200 m², moodustades 20...40 % krundi pindalast. Hooned on valdavalt kahekorruselised ja lameda katusega. Kaugemal kontaktvööndis esineb ka viilkatusega hooneid. Hooned asetsevad üldjuhul ühtsel ehitusjoonel. Olemasolevate ja varem planeeritud hoonete ehitisealune pindala ja korruselisus on esitatud kontaktvööndi joonisel. Planeeringualast lõunas Savi tn 6a kinnistule on väljastatud projekteerimistingimused korterelamu püstitamiseks.

Ridaelamute planeerimine alale on sobilik, kuna jätkatakse piirkonnas levinud hoonetüüpi. Ühtlasi on ridaelamud sobilikud üleminekuks korterelamutelt väikeelamutele.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav sõiduautoga ja jalgsi. Jalgsi liiklemisel esineb kitsaskohti kontaktvööndis asuvatel tänavatel, kus puuduvad kõnniteed. Kõnniteed puuduvad näiteks Raja tänaval, mis ühendab planeeringuala Riia tänavaga. Ka Tamme puisteel, mis on oluline lasteaia ja

koolitee osa, on kõnniteed kohati väga kitsad; Tamme puiestee on üldplaneeringu kohaselt jalgrattateede tugivõrgu tänav. Kontaktvööndis puuduvad vaid jalgratastele mõeldud teed ja rajad, seetõttu saab jalgrattaga sõita sõidutee servas või kõnniteel või kergliiklusteel. Lähim bussipeatus asub planeeringualast 300 m kaugusel Riia tänaval, kus on suhteliselt tihe ühistranspordi ühendus. Lähim lasteaed on ligikaudu 550 m kaugusel, lähim põhikool ühe kilomeetri kaugusel. Lähim toidupood on ühe kilomeetri kaugusel, suur kaubanduskeskus 1,5 kilomeetri kaugusel. Paari kilomeetri ulatuses on väga palju töökohtasid nii äri- ja kontoripindade kui ülikooli ja meditsiiniga seondult. Planeeringualaga piirnevale maa-alale on nii kehtiva detailplaneeringu kui üldplaneeringuga planeeritud haridusasutuse maa.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 *Kontaktvööndi joonis*.

1.5. Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Planeeritav ala asub arhitektuurilises üksuses TM7. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkondade ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse arengu. Asumisse nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamine. Kolme ja enama korteriga hooneid antud piirkonda ehitada ei lubata.

Minimaalne krundi suurus on 800 m². Lubatud ei ole mitme krundi baasil ühe suure krundi moodustamine. Suurim lubatud täisehitusprotsent krundil on kuni 25%. Hoone suurimaks kõrguseks on lubatud kavandada 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest, maksimaalne korruselisus on kaks. Järgida tuleb väljakujunenud ehitusjoont. Abifunktsioonid lahendada soovitatavalt elamute mahus.

Eelistatud on projekteerimisel taastuenergialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine. Autode parkimine peab olema tervikuna lahendatud krundil, parkimiskoha kavandamine ei saa toimuda tänava maa arvelt. Lubatud on 1,2-1,5 m kõrgused ažuursed piirded. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutusekohast kasutamist. Tavaliselt peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänava piiriga. Krundi tänavapoolne piir peab olema mõistliku pikkusega, arvestades väljakujunenud struktuuri.

Haljastus krundil peab olema kompaktne ja moodustama ruumilise terviku. Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Tänavapoolse piirdega koos on soovitatav kasutada hekke.

Eelistatud on projekteerimisel taastuenergialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine. Soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil.

Planeeringu lahendus on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud on neli elamumaa krunti, millest ühele on määratud ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks ning kolmele ridaelamute ehitamiseks. Lubatud on ridaelamukrunte bokside kaupa välja kruntida, kuid siis tuleb seada servituudid juurdepääsuks ja tehnovõrkudele.

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

Hooneid on lubatud ehitada joonisel 4 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Lisaks määratud ehitusõigusele on lubatud ehitada krundile Pos 1 üks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgune abihoone, mille võib ehitada ka hoonestusalast väljapoole tingimusel, et see asub ehitusjoonest tagapool ning kui seda kavandatakse teise elamumaa krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb küsida naaberkinnistu omanikult kirjalik nõusolek.

Krundile Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 on lubatud ehitada lisaks määratud ehitusõigusele üks kuni 20 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ja kuni 3,5 m kõrgune prügimaja, mille võib ehitada ka hoonestusalast väljapoole, sh ehitusjoonest ettepoole. Teise elamumaa krundi piirile lähemale kui 4 m ehitamisel tuleb küsida naaberkinnistu omanikult kirjalik nõusolek.

Kruntidele on seatud kohustuslik ehitusjoon tänavapoolsest krundipiirist 4 m kaugusele, millel peab asetsema hoone üks külj. Hoonestusala piires on lubatud ka juurdepääsude, parkla ja haljasala ehitamine.

Krundid Pos 7, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on planeeritud ehitusõiguseta üksikelamumaa kruntideks, mida on võimalik liita Savi tn 4b, 4c ja 4d kinnistutega.

2.2. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna üldiste ehitustavadega ning olema kaasaegse arhitektuurikeelega. Ridaelamud peavad olema lahendatud ühtses võtmes.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- katuse tüüp ja kalle – lamekatus 0...5 kraadi;
- katusele võib paigaldada päikesepaneeli maksimaalset kasutegurit võimaldava nurga all;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, kivi (v.a klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid ning teised kaasaegsed ja esinduslikud materjalid juhul kui need piirkonda sobivad, lubatud on kasutada integreeritud päikesepaneeli;
- värv – arvestada olemasolevat keskkonda, eelistada materjalide naturaalselt ilmet;
- ± 0.00 sidumine – 0,2 kuni 0,5 m olemasolevast maapinnast;
- piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega 1,2 m. Piirded peavad olema avadega. Lubatud on metallpiirded ning hekid. Väravad peavad avanema hoovi poole;
- prügimaja ja võimaliku kuni 20 m² suuruse abihoone lahendus tuleb anda koos põhihoone ehitusprojektiga ja lahendada põhijoonega samas võtmes.
- Hoonete mahus tuleb näha ette mugavas asukohas võimalus lapsekärude, jalgrataste jmt hoiustamiseks.



2.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringulahenduses on arvestatud piirkonna juurdepääsuprobleeme laiemalt. Planeeringulahendus näeb ette Tammepärja tänava väljaehitamise ning Vaarika tänava laiendamise haljasriba ja kõnnitee jagu. Planeeringu elluviimisel paraneb oluliselt ka olemasolevate kontaktvööndis asuvate elamute juurdepääs nii sõidukitega kuid jalgsi. Olulisel määral paraneb jalgsi ligipääsetavus, kuna piirkonnas puuduvad mitmel tänaval kõnniteed. Kõrvalteede laiused on planeeritud EVS 843:2016 kohaselt tasemel hea (30 km/h), milleks on 5,0 m. Vaarika tänava sõidutee osa säilib olemasolevas mahus ca 4,6...5 m laiusena. Lund on saab vallitada sõiduteed ja kõnniteed eraldavale enam kui 5 m laiusele haljaribale. Kõnniteede laiuseks on planeeritud 1,5 kuni 3 m.

Juurdepääs kruntidele on planeeritud Vaarika ja Tammepärja tänavalt. Pääsud kruntidele on planeeritud samas tasandis kõnniteega tagamaks jalakäijate sujuva liikumise. Ridaelamute kruntidel tuleb tagada jalakäijatele ohutu mõistliku laiusega tee tänavalt hoone sissepääsuni. Projekteerimisel tuleb tänavatele ette näha täiendavad liiklust rahustavad meetmed (künnis vms).

Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse krundisisiselt. Üksikelamu krundile on planeeritud kaks parkimiskohta, mida on vajadusel võimalik lahendada hoone mahus (garaažis) või krundil. Ridaelamu kruntidele on planeeritud kaks parkimiskohta ühe ridaelamuboksi kohta. Ligipääsetavuse analüüsi tulemusi arvestades on projekteerimisfaasis võimalik normatiivist väiksema autode parkimiskohtade arvu kavandamine.¹ Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse koos hoone projekteerimisega. Ridaelamukruntide parkimise osa (mitte juurdepääsu osa) teha vett läbi laskvast väikese äravooluteguriga katendist (murukivi vms). Parklasse kavandada elektriautode laadimisvõimalus vastavalt kehtivatele nõuetele.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud nii väljas kui varikatuste (näiteks räasta) all, lisaks on kavandatud hoida rattaid hoone mahtu planeeritud panipaigas. Kavandatud on vähemalt kaks jalgratta parkimiskohta ühe leibkonna kohta, millele lisandub hoonesisene hoiuruum. Üksikelamukrundil on väliparkla rajamine soovituslik. Väliparklas peab olema võimalus jalgrattaid raamist lukustada.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala on endine EPMÜ katse- ja õppeaed. Olemasolevate puudele koostati dendroloogiline hinnang 22.02.2022.

Planeeringuala keskosas kasvavatest kaskedest on planeeritud säilitada need, mis ei jää hoonestusalasse.

Vaarika tänava ääres olevad erinevatest liikidest puud likvideeritakse ning asemele on planeeritud uus puuderida.

Tammepärja tänavakoridoris on kavandatud raiuda vanad puud, kuna uue tee ehitusel ei ole võimalik säilitada piisavalt puude juuri. Põhijoonisel on esitatud uus puuderida.

Savi tn 2a kinnistu juures olev väheväärtuslik kuuserida võimalusel säilitada või vajadusel asendada uute puudega. Kuuserea all kasvav vahtra võsa on planeeritud likvideerida.

Hekke on soovitatav kasutada krundi piiril vaate varjamiseks parklast naabri hoovialale. Hekkide soovituslik kasvukõrgus on kuni 1,5 meetrit. Eelistada Eestis looduslikult esinevaid liike ning luua eri

¹ Tartu Linnavalitsuse 20.04.2022. a protokollilise otsusega nr 28 heaks kiidetud Tartu ligipääsetavuse uuring

liikidega vaheldusrikas ruum. Tammepärja tänavale ja Vaarika tänavale on soovitatav istutada tammed. Tänavapuude istikute minimaalne tüve ümbermõõt on 12-14 cm ja kõrgus 3,5 m.

Planeeringuga seatakse krundi minimaalseks haljastatud ala suuruseks 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse mahuks 25 % (st istutatavate puude täiskasvanuks saanuna võra alune pind) haljastatud alast. Soovitatav on luua läbi planeeringuala põhja-lõuna suunaliselt vähem niidetav pind. Võimalusel kasutada ka haljasalasisid sademevee vooluhulga vähendamiseks. Täpne krundi haljastuse lahendus määratakse projektis.

Ridaelamukruntidel ei ole ühiste mänguväljakute rajamine kohustuslik. Laste mängukohad lahendatakse iga ridaelamuboksi puhul individuaalselt.

Välialade projekteerimisse soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

2.5. Tehnovõrgud

Planeeringus on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Projekteerimisel on lubatud tehnovõrke vajadusel teisiti paigutada, sh olemasolevaid võrke ümber paigutada (sh GRP), kuid sellisel juhul tuleb arvestada, et kõik olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud ära mahuvad. Tehnovõrke ei ole lubatud paigutada olemasolevatele säilitatavatele puudele lähemale.

Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 17.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36135048.

Kruntide Pos 3 ja Pos 4 sidevarustus on planeeritud Mureli tänaval asuvast sidetrassist, kruntidele on liitumisühendused välja ehitatud. Pos 1 ja Pos 2 sidevarustuse tarvis on kavandatud uus sidekanal, mis on planeeritud Pos 6 kergliiklustee koridori alates Savi tänava sidekaevust nr 3866. Lisaks on reserveeritud perspektiivse sidekanali asukoht Tammepärja tänaval.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projektis.

Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 04.02.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 399972.

Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud uus alajaam juba kehtiva detailplaneeringuga planeeritud Muuluka tn 12 krundile. Käesoleva planeeringuga muudetakse veidi alajaam asukohta nii, et see ei jääks segama liiklust ega oleks visuaalseks takistuseks kavandatava kergliiklustee ääres. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabliga Vabramäe alajaamast (Elva tn 51a). Alajaama toite skeem on esitatud joonisel 2.

Planeeritud kruntide liitumiskilpide asukohas on esitatud joonisel 5. Liitumiskilbid on planeeritud krundi piirile krundi sisse mida need teenindavad nii, et üks kilp teenindab kahte krunti. Krundile Pos 1 on liitumiskilp juba välja ehitatud.

Planeeringus on esitatud Vaarika tänavate olemasolevate elamute perspektiivsed maakaablitoitega uued elektri liitumiskilbid. Täpne õhuliini asendamine maakaabliga lahendatakse projekteerimisel.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

Vesi

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 10.02.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/69.

Tammiku ja Mureli tänavate vahelises lõigus on veetorustiku ringitamise eesmärgil planeeritud Tammepärja tänavale De 110 veetoru. Kruntide veevarustus on planeeritud Tammepärja ja Vaarika tänavate veetorustikust. Igale krundile on planeeritud üks liitumispunkt.

Täpne veevarustuse lahendus, sh määratakse projektis.

Tuletõrjevesi

Olemasolevad hüdrandid asuvad Savi tänaval, Tammiku-Tammepärja ristmikul ja Mureli tänaval Mureli 11 kohal.

Reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 10.02.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/69.

Planeeringuala reovee eesvooluks on Vaarika tn reoveetorustik De200. Olemasolevat torustikku on planeeritud pikendada Vaarika-Mureli ristmiku juurest piki Tammepärja tänavat kuni krundi Pos 1 ühenduskohani. Tänavatorustikust on planeeritud igale elamukrundile ühendustoru.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 10.02.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/69.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on Vaarika tänavate sademeveetorustik De315. Olemasolevat torustikku on planeeritud pikendada Vaarika-Mureli ristmikust piki Tammepärja tänavat kuni Pos 1 krundi ühenduskohani. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru igale elamukrundile.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringuala kruntidel sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

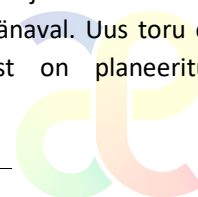
Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Kruntidel on lubatud sademevett ka imutada krundil. Planeeringuala juures koostatud geoloogiliste uuringute (OÜ Rakendusgeoloogia 2008 a töö nr 08-059) tulemusel jääb eeldatav pinnavee ja põhjavee tase ca 10 m sügavusele. Uuringu kohaselt on piirkonnas pinnavee äravool tagatud.

Küte ja gaas

Planeeringuala ei asu Tartu linna kaugküttepiirkonnas. Hoonete kütmiseks on lubatud kasutada kaugkütet, elektrit, soojuspumpasid (õhk- ja maaküte), päikesepaneele ja maagaasi. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav kasutada taastavaid energialiike. Päikesepaneelid ja maasoojuspumpad on lubatud vastavalt realiseerimisel hetkel kehtivale Tartu linna üldplaneeringule.

Kaugkütte planeerimisel on arvestatud AS Tartu Keskkatlamaja 26.01.2022 väljastatud tehnilisi tingimusi nr 36/22. Olemasoleva soojustorustiku ühenduskoht asub Vaarika tänaval. Uus toru on planeeritud Vaarika tänavale ja Tammepärja tänavale. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorud igale krundile.



Gaasivarustuse planeerimisel on arvestatud AS Gaasivõrk 15.03.2020 väljastatud tehnilisi tingimusi nr 3-5/68-22. Planeeritud kruntidele on kavandatud gaasitoruga liitumine. Kruntide ühendustorustik on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Olemasolevad gaasitorud ja gaasikapp säilitatakse.

Terasest gaasipaigaldise kaitsevööndis kaevetööde teostamise korral tuleb gaasitorustik ümber isoleerida, isoleerimistöode täpne maht selgub projekteerimise ja ehitustööde käigus.

AS-le Gaasivõrk kuuluvate gaasipaigaldiste gaasitöid (ehitustöid, sh isolatsiooni vahetust ja hülsi paigaldust) võib teostada tööprojekti alusel üksnes ettevõtte, kes on AS Gaasivõrk raamlepingupartner.

Pärast tööde teostamist peavad AS Gaasivõrk gaasipaigaldised vastama õigusaktides ja standardites (sh standardis EVS 843) määratud nõuetele, sh peab olema tagatud gaasipaigaldise nõuetekohane sügavus. AS Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitseks tuleb ette näha meetmed tagamaks nende ohutus ehitustööde käigus.

Täpne gaasivarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6. 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“. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Ptk 2.1 esitatud kuni 20 m²-se hoone ehitamisel tuleb samuti tagada tuleohutusnõuete täitmine, juhul kui naaberkrundil olev hoone on lähemal, kui 8 meetrit, tuleb rakendada muid tuld takistavaid meetmeid.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

2.8. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, immutada haljasalale ja/või juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada sissesõidutee juurde.

2.9. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringuga on kavandatud Mureli tänav T7 transpordimaale, Vaarika tänava ristmikust kuni Tamme puiesteeni, uusarenduse poolse kõnnitee rajamine ning Tammepärja tn 11//13//15; Tammepärja tänav T11; Muuluka tn 1a ja Vaarika tn 1a kruntidest avalikult kasutatava tee ja tänavamaa POS 5 ja POS 6 kruntide moodustamine ning avalike rajatiste väljaehitamine:

- POS 5 - Tammepärja tänav vastavalt planeeritud lahendusele ja Vaarika tänav planeeringuala poolne kõnnitee koos haljasribaga, sh sademeveekanalisisatsioon Vaarika-Mureli tn ristmikust piki Tammepärja tänavat kuni Pos 1 krundi ühenduskohani;
- POS 6 - Savi ja Tammepärja tänavaid ühendav jalg- ja jalgrattatee.

Peale avalike rajatiste väljaehitamist antakse krundid POS 5 ja POS 6 Tartu linnale tasuta üle.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisisatsiooni (edaspidi *avalikud rajatised*) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Tammepärja tn 11//13//15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11 kinnistute igakordne omanik (edaspidi *arendaja*) tagab *avalike rajatiste* väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. *Avalike rajatiste* väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine peab olema lõpetatud enne planeeringualale mistahes ehitusloa taotlemist. Krundi Pos 7, Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on võimalik liita kruntidele Savi tn 4b, Savi tn 4c ja 4d. Juhul kui liitmist ei toimu jäävad need Pos 3 ja Pos 4 osaks.
2. Avalikult kasutatavate rajatiste ehitamine. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1 osas ning välja on ehitatud planeeringu kohased *avalikud rajatised*: *Mureli tänav T7* uusarenduse poolne kõnnitee, krundil POS 6 jalg- ja jalgrattatee ning krundil POS 5 tee ja sademeveekanalisisatsioon.

Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on *Arendaja*. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatised antakse pärast nende valmimist tasuta üle Tartu linna omandisse. 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 kohe.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Telia Eesti AS Emil Villemson	Nr 36567919 17.06.2022	Üldtingimused esitatud kooskõlastuslehel
2	Elektrilevi OÜ Marge Kasenurm	Nr 3135983386 21.06.2022	Üldtingimused esitatud kooskõlastuslehel
3	AS Tartu Veevärk Peeter Pindma	Nr 593 21.06.2022	Tingimusteta
4	AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose	Nr 0622-6B16-9770 30.06.2022	Tingimusteta
5	AS Gaasivõrk Tanel Kerner	Nr 3-7/1335-22 17.08.2022	Üldtingimused esitatud kooskõlastuslehel
6	Päästeamet Margo Lempu	28.10.2022	Tingimusteta

4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvõõndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

