

# Sõbra tänava ja sadamaraudtee vahelise ala elamugrupi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



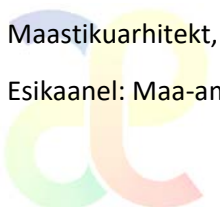
Töö nr: 21112DP1

Huvitatud isik: OÜ Tarmeko KV

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Esikaanel: Maa-ameti kaldaerofoto, pildistatud 04.10.2021



## 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 .....	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.6. Tehnovõrgud.....	9
2.6.1. Üldosa .....	9
2.6.2. Veevarustus .....	10
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž .....	10
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. Keskkonnatingimused .....	11
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	12
2.11. Planeeringu elluviimine .....	12
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis-eskiis





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala suurusega ligikaudu 6,8 ha asub Karlova linnaosas. Ala piirneb Sõbra, Saekoja ja Odra tänava ning sadamaraudtee koridori kavandatava tänava maaga. Planeeringu eesmärk on määrata kruntidele üldplaneeringukohane ehitusõigus.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 28.04.2020 korraldus nr 472 „Sõbra tänava ja sadamaraudtee vahelise ala elamugrupi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas OÜ KG-Büroo 2020. a juulis, töö nr 759-20GEO. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu lahendus lähtub 2021.a läbi viidud planeeringuvõistluse võidutööst märgusõnaga „AQUA”, mille autorid on Ra Luhse ja Tanel Tuhal Arhitektuuribüroost Luhse ja Tuhal OÜ.

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

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

Osa planeeringualal asuvatest kruntidest on hoonestatud 1- kuni 3-korruseliste valdavalt amortiseerunud tootmis- ja ärihoonetega. Osa planeeringualal asuvatest kruntidest on hoonestamata, võsastunud jäätmaad. Sõbra tn 63 krundil asub parkla, mis on Sõbra tn 58 krundi kasutajaga (Prisma pood) sõlmitud pikaajalise lepinguga antud avalikku kasutusse.

Juurdepääsud planeeringualale on põhja suunast Sõbra tänavalt ning lääne suunast Saekoja, Purde ja Odra tänavalt. Sõbra tänaval on kahepoolne sõiduteest eraldatud kõnnitee, teistel tänavatel kõnniteid ei ole.

Planeeringuala väärtuslik kõrghaljastus on Sõbra tänava äärsed puuderead ning Sõbra tn 61 ja Sõbra tn 63 krundil kasvavad puuderühmad, ülejäänud planeeringualal väärtuslikku kõrghaljastust ei ole.

Planeeringuala reljeef langeb ida pool asuva Emajõe suunas, suurim maapinna kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 6 m (lääne- ja idaosa vahel).

Planeeringuala on varustatud ühisveevärgi, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise, kaugkütte ning elektrivõrguga, tänavatel on mastvalgustid.

Planeeringualast vahetult ida pool asub Emajõgi, planeeringualale ulatuvad Emajõe kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ning väikeses ulatuses veekaitsevöönd ja kallarada.

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon Sõbra tänava ääres osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala, Sõbra tn 45 krundil haridusasutuse maa-ala ja ülejäänud alal korterelamu maa-ala. Sõbra tänava äärne ala kuulub üldplaneeringu kohaselt All-

Karlova asumi arhitektuuriüksusesse AK3, mis on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubarühmale spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Lubatud on ka büroohooned. Sõbra tänava äärde on lubatud ka osaline korterelamu maa-ala juhtotstarve. Maksimaalne korruselisus on 2 kuni 5.

Üldplaneeringu järgne korterelamu maa-ala kuulub All-Karlova arhitektuuriüksusesse AK1, kus eesmärgiks on terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamurühmade arendamine. Maksimaalne korruselisus on 4 kuni 8.

Planeeringuala piirkonna kruntide kuju on ebakorrapärane ning hoonestuse suurus ja kasutus mitmekesine. Planeeringuala põhja- ja loodeküljel asuvad tänapäevased büroohooned ja kaubanduskeskused, korruste arv on 2 kuni 6, kaubanduskeskuse tõttu on Sõbra tänavaga külgnevalt suured parkimisalad.

Planeeringualast kirde suunas Siili tänava ja Emajõe vahel on kuni 8-korruselised kaasaegsed korterelamud. Planeeringualast kagu suunas asuvad Siili tänava ja Emajõe vahel kaasaegsed lamekatustega ühepereelamud. Eelnevalt nimetatud elamud asuvad Emajõe veepiirist u 32 m kaugusel, st väljakujunenud ehitusjoon planeeringuala piirkonnas on u 32 m kaugusel Emajõe tavalisest veepiirist.

Planeeringualast edela suunas Saekoja, Odra ja Purde tänava vahelises kvartalis asuvad vanemad viilkatusega ühepereelamud ja abihooned.

Planeeringualast lõuna suunas Purde tänava, Turu tänava ja Teguri tänava pikendusel paikneva sadamaraudtee koridori vahelises kvartalis asub valdavalt nõukogude okupatsiooniajast pärit 1 kuni 2 korruseliste teenindushoonete kompleks. Peamiselt on tegu sõidukite teenindusettevõtetega. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt plekki ja silikaattellist.

Planeeringuala idakülge piirneb endise sadamaraudtee koridoriga, kuhu üldplaneering näeb ette Turu ja Sõbra tänavat ühendava kohaliku jaotustänavana, kuhu on kavandatud ka jalgrattateede põhivõrk. Sõbra tänavale on üldplaneeringuga ette nähtud jalgrattateede tugivõrk.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja tegemist on üldplaneeringu elluviimisega. Planeeringulahenduse keskkonda sobivuseks on planeeringu koostamise käigus läbi viidud planeeringuvõistlus, millega on leitud parim lahendus. Sõbra tn 63 krundil on planeeritud säilitada olemasolev parkla, kuna ala on antud pikaajalisele rendile ning lähiaastate ehitustegevust sellele krundile ei kavandata.



## 2. Planeerimise lahendus

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud on moodustada 14 krunti, lisaks säilivad Sõbra tn 63 ning Sõbra tänav T58 krunt olemasolevates piirides. Planeeritud krundipiirid ja kruntide suurus on esitatud joonisel 4.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgtee, sõidutee, parkla, haljasala ja vajalike rajatiste ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala (nt autode elektrilaadimine parklas, varjualused jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet.

Päikesepaneelide paigaldamise korral hoone katusele võivad need ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

Planeeringualal on kavandatud likvideerida kõik olemasolevad hooned, v.a Pos 1 asuv büroohoone, mille idapoolsele osale on kavandatud (ja ka projekteeritud) juurdeehitus. Pos 2 krundile Sõbra ja Siili tänava nurgale on arhitektuurse aktsendina planeeritud kõrgem (suhteline kõrgus kuni 35 m) hoone, mille alumistele korrustele on ette nähtud kontoriruumid ning ülemistele korrustele korterid. Pos 3 kuni Pos 9 on planeeritud kuni 22 m kõrgused korterelamud ning Pos 10 on planeeritud lasteaia hoonestus.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on:

Pos 1: 12201 Büroohoone;

Pos 2: 12201 Büroohoone; 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu;

Pos 3...Pos 9: 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu;

Pos 10: 12631 Koolieelne lasteasutus (lastesõim, lasteaed, päevakodu, lasteaed-alkool).

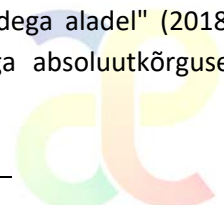
### 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete arhitektuursetes lahendustes tuleb lähtuda planeeringuvõistluse võidutöös välja toodud põhimõtetest. Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda sobituv. Hooned tuleb arhitektuuriliselt ja mahuliselt liigendada.

Tulepüsivusklass tuleb projekteerimisel määrata lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhendada siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutuse veetase on 1% tõenäosusega absoluutkõrgusel



33.50 m. Planeerimisel on arvestatud, et planeeritud hoonete  $\pm 0.00$  kõrgus on minimaalselt absoluutkõrgusel 34.30.

#### 2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Moodustatavate kruntide kasutamine eeldab nii mootorsõidukitega kui ka kergliikluse juurdepääsu. Planeeringuala idaküljele on vastavalt üldplaneeringule ette nähtud kohalik jaotustänav koos jalgrattatee põhivõrguga. Planeeritud on 6,5 m laiuse sõiduteega tänav (tase hea vastavalt standardile EVS 843:2016, tabel 8.1, ristlõige äärekivi kõrgusega kuni 7,5 cm), mille kahel küljel on 2 m laiused jalgrattarajad (laius sisaldab ohutusribasid). Tänav lääneküljele on planeeritud haljasribaga eraldatud 2 m laiune jalgteed. Emajõe poolsele tänav küljele on planeeritud haljasribaga eraldatud 3 m laiune jalgteed või jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringuala põhjaküljel asuv Sõbra tänav on üldplaneeringu kohaselt kohalik jaotustänav koos jalgrattateede tugivõrguga. Planeeritud on olemasolevast sõiduteest eraldada kahel pool tee servas 1,5 m laiused jalgrattarajad (laius sisaldab ohutusribasid). Sõidutee laiuseks Sõbra tänaval on planeeritud 6 m (tase rahuldav vastavalt standardile EVS 843:2016, tabel 8.1, ristlõige äärekivi kõrgusega kuni 7,5 cm). Sõbra tänaval säilivad olemasolevad jalgteed kahel pool tänavat.

Purde tänavat on planeeritud pikendada ida suunas kuni planeeritud tänavani. Saekoja tänavale, Odra tänavale ja Purde tänavale on planeeringualaga piirnevalt planeeritud 1,5- kuni 2,5-laiused jalgteed. Saekoja tänav pikendusena on planeeritud jalakäijate läbipääs läbi planeeritud virgestusmaa Emajõe suunas.

Mootorsõidukite sõidukiirus kõigil tänavatel on planeeritud 30 kuni 40 km/h. Juurdepääs planeeritud kruntidele on planeeritud piirnevatele olemasolevatele ja planeeritud tänavatele. Planeeritud on kõigi liikumisviiside (autod, jalakäijad, jalgratturid) võimalused planeeritud kruntidele juurdepääsuks.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele hoiatuse teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteel peab olema tagatud standardi kohane külgohtusala.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on Pos 1 kuni Pos 10 krundil näidatud näitlikult jalgratate parkimiskohad krundil, kohtade paiknemine ja arv täpsustada projekteerimisel.

Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav kergliiklejatele ja ühistranspordiga. Planeeringuala on ümbritsetud olemasolevate ja kavandatud jalgratta- ja jalgteedega, mis suunduvad nii põhja-, lõuna kui ka läänesuunas. Jõe äärde on kavandatud kergliiklejate promenaad. Planeeringualast idas paarisaja meetri kaugusel asub Turu tänavas bussipeatus *Tarmeko*, kust väljuvad bussid nr 7 ja ööbuss nr 22. Lisaks asub ligi 500 m kaugusel Raua tänaval Raua bussipeatus, kust väljub buss nr 6 kesklinna suunas. Kesklinn on ligikaudu 2 km kaugusel, mis on sobilik vahemaa jalgrattaga liikumiseks. Vahetud teenused on kättesaadavad kõrvalkrundil, kus asub suur kaubanduskeskus (ankurrentnik Prisma) ning olulistest teenustest on planeeringualale kavandatud lasteaed.

Tulenevalt planeeringuala heast ühendusest kergliikluse võrgu ja ühistranspordiga, on planeeritud kruntidel mootorsõidukitele kavandatud vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta ning äripinnale



vähemalt üks parkimiskoht suletud brutopinna 80 m<sup>2</sup> kohta (standardis EVS 843:2016 on korterelamu piirkonnas iga korteri kohta soovitatud vähemalt 1,4 mootorsõidukite parkimiskohta ning üks parkimiskoht büroohoone iga 60 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta). Parkimine tuleb lahendada oma krundil, kuid parkimisarvutusel võib arvestada Sõbra tn 63 krundil paiknevate avalike parkimiskohtade kasutusvõimalusega. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine, kohtade asukoht ja arv tuleb täpsustada projekteerimisel.

Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise sihtotstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada nõutud jalgrataste ja mootorsõidukite parkimise.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup> tuleb sellise hoone püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Juhtmetaristu ja laadimispunktide asukoht tuleb määrata projekteerimisel.

## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Säilitada tuleb Sõbra tänava ääres, Sõbra tänav 63 krundil ning Pos 1 krundil vastava tingmäärgiga tähistatud olemasolevad puud. Ülejäänud planeeringualal on soovitatav säilitada olemasolevaid puid ja põõsaid, millel on võimalik tagada vajalik kasvuruum ning mis on heas seisukorras. Minimaalselt 10% Pos 1 krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. Ärihoone kavandamisel tuleb kaaluda krundisestele haljasaladele puhkeala rajamist nii külastajatele kui ka töötajatele. Pos 2 kuni Pos 9 peab vähemalt 40% krundi pinnast olema haljastatud, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Pos 10 kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 20%. Pos 3 kuni Pos 9 tuleb ette näha krundisisesed mängu- ja vaba aja veetmise alad, joonisel 4 on esitatud näitlikud mänguväljakuasukohad, mida täpsustada projekteerimisel. Pos 10 lasteaia krundil tuleb projektiga ette näha vajalikud mängualad erinevas vanuses lastele vastavalt vajadusele. Pos 11 on planeeritud piirkonna keskseks avalikuks haljas- ja virgestusalaks, kuhu võib projekteerida erinevaid vaba aja veetmise rajatise ning haljastust.

Joonisel 4 on planeeritud haljasala tingmäärgiga esitatud näitlik haljasala, kus on lubatud äri- ja elamukruntidel ka teede ja parklate ning muude maapealsete rajatiste ehitamine, arvestades minimaalse haljastuse rajamise nõude säilimisega krundil. Liinirajatiste kaitsevööndis projektide koostamisel ja tööde teostamisel tuleb lähtuda lubatud kaugusest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast.

Pos 1 kuni Pos 9 krundil ei ole piirete rajamine lubatud. Pos 10 on lubatud ažuursed piirdeaiad kõrgusega kuni 1,5 m, keelatud on läbipaistmatud piirded.

Olmejätmed on planeeritud kokku koguda igale krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht täpsustatakse projekteerimisel – joonisel 4 on esitatud näitlikud asukohad.

## 2.6. Tehnovõrgud

### 2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega ning puudutatud maaomanikega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid tuleb ette näha maa-alustena. Planeeringualast väljapoole jääv tehnovõrguliinide ühendus on esitatud joonisel 2, väljaspool planeeringuala esitatud tehnovõrguliinide paiknemine on tinglik ning tuleb lahendada projekteerimisel.

### **2.6.2. Veevarustus**

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud ühisveevõrgust.

Tuletõrjee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega.

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž**

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud juhtida reoveekanaliseerimise ja kogunev sademevesi on planeeritud suunata sademeveekanaliseerimisele. Planeeringualal tuleb kasutada võimalikult suures ulatuses vett läbilaskvaid pinnakattematerjale, viibekraave- ja tiike, mis vähendavad koormust sademeveesüsteemile. Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimisekorustikku on keelatud.

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.5. Soojavarustus**

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lahendada kaugküttena ja lokaalküttena. Lubatud on kõik küteliigid (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte), v.a kivisüsi ja muud oluliselt jääkaineid eraldavad küttematerjalid. Päikesepaneelide paigaldamise korral hoone katusele võivad need ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus**

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

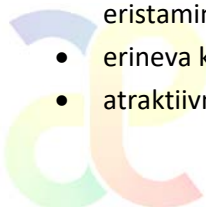
## **2.7. Kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

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

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- liikumisalade ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;



- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 2.9. Keskkonnatingimused

Vastavalt OÜ Alkranel tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskidega aladel" (2018) asub planeeringuala piirkonnas, kus üleujutusriskide maandamiseks on maapinna vajalik kõrgus minimaalselt 33.50 m abs (1% üleujutuse kõrguse tõenäosus). Planeeringuala maapind vajab osaliselt tõstmist. Sõbra tänaval, mis on osaliselt juba rajatud nimetatud kõrgusest kuni u 20 cm madalamana, ei ole maapinna tõstmine kohustuslik.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi vajadusel puhastada liivapüüduuri ja I-klassi õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Kraavi juhitud vesi peab vastama keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

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

Planeeringualal asus varasemalt Tarmeko mööblitehas (kasutati erinevaid lakke, liime jm kemikaale) koos katlamaja ja kütusemahutitega. Tuleb arvestada võimalusega, et pinnas võib sisaldada jääkreostust ning ala elamumaana kasutusele võtuks tuleb olla veendunud, et pinnas vastab keskkonnaministri 28.06.2019. a määruse nr 26 "Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases" kehtestatud piirarvudele elamumaal. Planeeringuala piirneb endise sadamaraudtee koridoriga, kus võib esineda pinnasereostust. Projekteerimisel tuleb läbi viia pinnasereostuse kindlaks tegemiseks vajalikud uuringud ning vajadusel näha ette meetmed reostuse likvideerimiseks.

Planeeringuala naabruses lõuna suunas on mitmeid keskkonnalube omavaid ettevõtteid, kelle tegevus mõjutab piirkonna õhukvaliteeti (AS TREF asfaltbetooni tehas, välisõhu saasteluba nr L.ÕV.TM-57137 jne) ja võib põhjustada müra (näiteks OÜ Kungla Lammutuskoda jäätmeluba JT 8-4/15/11507). Samuti on sel alal registreeritud jääkreostusobjekt (JRA0000239). Võib eeldada, et sealne tegevuste mõju ei ületa lubadega sätestatud piire, kuid võib siiski naabreid häirida. Elamurajooni arendamisel tuleb arvestada konfliktide suurenemise võimalusega tööstusalaga. Hoonete ja välialade projekteerimisel tuleb võimalike naaberaladelt tulevate häiringutega arvestada ning näha ette ehituslikud meetmed mõjude leevendamiseks (nt mürakindlad aknad, kaitsehaljastus).

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Lähim looduskaitseala (Ropka-Ihaste looduskaitseala) asub teisel pool jõge ligikaudu 120 m ja Natura 2000 võrgustiku alad (Ropka-Ihaste loodusala ja linnuala) ligikaudu 400 m kaugusel.

Planeeringualale ulatuvad Emajõe kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ning väikeses ulatuses veekaitsevöönd ja kallasrada. Väljakujunenud ehitusjoon planeeringuala piirkonnas on u 32 m kaugusel Emajõe tavalisest veepiirist. Hoonestusalade planeerimisel on lähtutud väljakujunenud ehitusjoonest vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1<sup>1</sup>.



## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 kuni Pos 6 ning Pos 8 ja Pos 9 on planeeritud teeservituudi, liiniservituudi ja/või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus juurdepääsuteede ning kavandatud tehnoorkude ühiseks kasutamiseks.

*Täiendatakse vajadusel edasisel planeerimisel.*

## 2.11. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele ja maakorralduslike toimingute teostamisele. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalust ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik kohehelt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste (sh sadamevee kanalisatsiooni) (edaspidi rajatised) projekteerimiseks, rajamiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeritud rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise – projektide tellija, ehitaja ja finantseerija – tagab planeeritud kinnistu igakordne omanik (edaspidi arendaja).

Mistahes esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on, et planeering on realiseeritud kruntimise osas ja välja on ehitatud planeeringukohased rajatised. Pos 1 kuni Pos 6 ja Pos 10 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on Sõbra tänava planeeringukohane väljaehitamine. Pos 7 kuni Pos 9 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on Pos 12 ning Teguri tänav T55 ja Siili tänav T4 planeeritud tänava planeeringukohane väljaehitamine. Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest. Ehitusloa võib anda enne nimetatud kohustuste täitmist, kui on olemas rajatiste ehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba ja krundi igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on antud kasutusluba.

Esitatud tingimuste mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda hoone ehitusloa väljastamisest ja tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Tehnoorkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.



### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

