

Pärna 17 maaüksuse ning lähiala detailplaneering Kõrveküla alevik Tartu vald

Esimene köide - planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 20.04.2023

Töö nr: 22151DP3

Huvitatud isik: Borg Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8, ruumilise keskkonna planeerija tase 7: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt tase 7: Karl Hansson



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud 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.....	8
2.6.	Tehnovõrgud.....	9
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	9
2.6.2.	Veevarustus	9
2.6.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	10
2.6.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
2.6.5.	Sooja- ja gaasivarustus	11
2.6.6.	Telekommunikatsioonivarustus	11
2.7.	Kujad	12
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	12
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	12
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	13
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	13
2.12.	Planeeringu elluviimine	13
3.	Koostöö	17
4.	Joonised (<i>esitatud digitaalselt eraldi failidena</i>)	19



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringuala paikneb Tartu valla lõunaosas Kõrveküla alevikus. Planeeringuala suurus on u 6100 m². Planeeringu eesmärk on Pärna tn 17 maaüksusele ehitusõiguse määramine äri- ja korterelamu funktsiooniga hoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringu eesmärgid ja lahendus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu Vallavalitsuse 09.02.2023 korraldus nr 187 „Kõrveküla alevikus asuva Pärna tn 17 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geoterra OÜ poolt 2023. a veebruaris mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 64-2023; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Olemasoleva gaasitorustiku asukoht on joonistele kantud vastavalt Inseneribüroo REIB OÜ poolt 2024. a jaanuaris tehtud teostusmõõdistamisele, töö nr TJ-12480T; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Alkranel OÜ on koostanud töö „Pärna tn 17 maaüksuseni (Kõrveküla alevik, Tartu vald) jõudva müra mõõtmise ning tulemuste interpreteerimine”.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed on esitatud joonisel 3 Olemasolev olukord. Krundil asub kaks hoonet – garaaž ja remondihall ning planeeringuala on osaliselt ümbritsetud betoonist aiaga. Pärna tn 17 krundil kasvab 4 puud (kolm arukaske ja üks harilik vaher), Pärna tänava ääres kasvavad harilike tamme read.

Planeeringuala on varustatud elektri, ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, gaasi ja telekommunikatsiooni liinidega, Pärna tänaval on mastvalgustid.

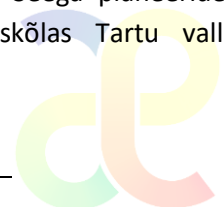
Juurdepääs Pärna tn 17 krundile on põhja suunast Pärna tänavalt.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane langedes lõuna suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 0,8 m.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas Tartu linnast põhja pool, linna piirist ligikaudu 2,5 km kaugusel.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal (vt skeem 1), mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus. Seega planeerides planeeringualale äri- ja korterelamu funktsiooniga hooned, on see kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

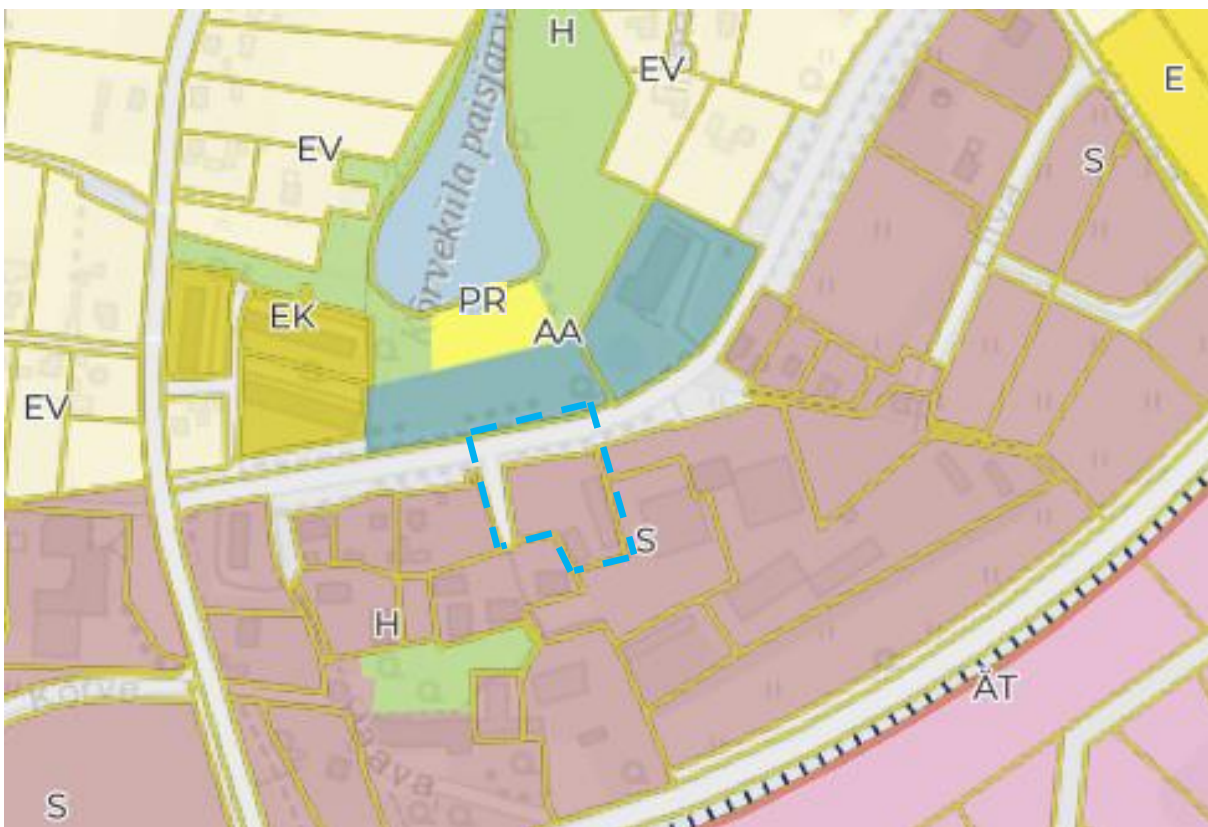


Planeeringuala edelaküljel asuvad 3-korruselised korterelamud, ligikaudu 100 m kaugusel edela suunas asub Tartu vallavalitsuse hoone ning haljasala koos mänguväljakuga. Planeeringuala lääneküljel on ühepereelamu. Planeeringualast põhja pool, Pärna tänava vastaspoolel, on haljasala, spordiväljak ning Kõrveküla paisjärv koos rannaga. Planeeringuala ida- ja kirdeküljele jäävad äri- ja tootmishoonete alad. Pärna tänaval ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont, erinevad hooned ja piirdeaiad hekkidega on vabaplaneeringulise paigutusega.

Planeeringualale on juurdepääs Pärna tänavalt, mis asub Pärna tn 17 krundi põhja- ja lääneküljel. Pärna tänaval on sõidutee äärsed sõiduautode parkimiskohad. Jalakäijate juurdepääsuks on kõnnitee Pärna tänava põhjaküljel.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast u 200 m kaugusel lääne pool Kõrveküla-Lähte tee ääres, samas asub ka esmatarbekauplus. Kool ja lasteaed jäävad planeeringualast u 500 m kaugusele loode suunas.

Planeeringuga kavandatavad elamu- ja ärihooned sobivad antud asukohta. Lähiumbruses on erineva funktsiooniga hoonestus, tagatud on esmavajalikud teenused, kool, lasteaed ja puhke- ning virgestusalad. Rajatud on hoonete toimimiseks vajalikud tehnovõrguliinid. Planeeringualale on väga hea juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu nii mootorsõidukiga kui ka jalgsi ja jalgrattaga ning ühistranspordiga. Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2.



Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. Planeeringuala on tähistatud sinise kriipsjoonega. S – segahoonestatav arenguala; E – elamu maa-ala; EV – väikeelamu maa-ala; EK – korterelamu maa-ala; H – haljasala; PR – supelranna maa-ala; AA – ühiskondliku hoone maa-ala.



2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei ole ette nähtud olemasolevate krundipiiride muutmist. Planeeritud krundi piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Pärna tn 17 krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine, seejuures tuleb arvestada, et vähemalt 15% planeeritud Pärna 17 krundi pinnast peab olema haljastatud ning vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastusega. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike ja mitteehtusloakohustuslike hoonete püstitamise keelatud. Planeeritud haljasala tingmargiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jms. Joonisel 4 on esitatud näitlike suurima võimaliku lubatud ehitisealuse pinnaga hoonete kontuurid, mille paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta planeeritud hoonestusala tingmargiga tähistatud ala piires.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruste arv ning muud peamised arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4.

Elamuotstarbeliste korterite projekteerimisel tuleb arvestada, et ühe korteri kohta peab olema vähemalt 150 m² krundi pinda, planeeritud Pärna tn 17 krundil on suurim võimalik korterite arv 25. Äriotstarbeliste võimalike müüdavate pindade arv ei ole planeeringuga määratud.

Planeeritud hooned tuleb rajada sarnase arhitektuurse lahendusega, soovitatavalt sama arhitekti poolt tehtud projektide kohaselt. Hoone arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ning sobituma lähipiirkonna korterelamute arhitektuuriga.

Hoone fassaadile või katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele, katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse.

Võimalikud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone juurdepääsud peavad olema Pärna tänavalt põhja suunast, et häiringutega (müra, klientide liikumine) mitte häirida Pärna tn 9 elamuala.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale. Hiljemalt enne hoonete projekteerimist teostada radooniriski uuring, et vajadusel oleks võimalik projekteerimisel kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks (vastava vajaduse ilmnemisel) vajalikke meetmeid rakendada.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.



2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalakäijate juurdepääsuks Pärna tn 17 krundile on planeeritud jalakäijate ülekäigurada koos künnisega Pärna tänav L1 kinnistule ühendamiseks arendusala jalgteede võrgustik Pärna tn L1 kinnistul oleva kergliiklustee ning järveäärse puhkealaga. Pärna tänava lõunaküljele on planeeritud kõnnitee.

Mootorsõidukite juurdepääs Pärna tn 17 krundile on võimalik põhja ja lääne poolt Pärna tänavalt. Juurdepääsude ja teede asukoht tuleb täpsustada projektiga, joonisel 4 on esitatud näitlikult üks võimalikest lahendustest. Krundi siseselt võib teid ja parklaid rajada lisaks planeeritud näitliku haljasala ja hoonestusala tingmäärgiga tähistatud aladele, arvestada tuleb, et vähemalt 15% planeeritud Pärna 17 krundi pinnast peab olema haljastatud ning vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastusega. Pinnakatetena kasutada võimalikult suures osas vett läbilaskvaid katendeid kombineerides erinevaid katendeid, asfaldi kasutust võimalusel vältida.

Krundil tuleb tagada vähemalt kaks jalgrataste parkimiskohta iga korteri kohta ning äripindadele vähemalt 1 jalgratta parkimiskoht 100 m² suletud brutopinna kohta. Joonisel 4 on esitatud näitlikud rattaparklate asukohad, mis tuleb täpsustada projekteerimisel. Jalgrataste parkimiskohad võivad asuda sissepääsude läheduses või ka hoone(te) siseselt.

Hoonestuse ja parkimise projekteerimisel tuleb arvestada vastavalt hoone liigile kehtivat sõiduautode parkimisnormatiivi (EVS 843). Pärna tn 17 krundil tuleb tagada standardi järgne korterite parkimisvajadus krundi siseselt. Vastavalt standardile tuleb 1-2-toalise korteri kohta rajada 1,3 parkimiskohta ning ≥ 3 -toalise korteri kohta 1,5 parkimiskohta, st keskmiselt 1,4 parkimiskohta ühe korteri kohta. Pärna tn 17 krundile on vastavalt koormusindeksile võimalik rajada 25 korterit, mille parkimiskohtade vajadus on 35. Äripindade parkimine on tagatud Pärna tänaval olemasolevate säilivate parkimiskohtadega, planeeringualal säilib tänavamaal ülekäigukoha rajamise järgselt 14 parkimiskohta. Joonisel 4 on Pärna tn 17 näidatud näitlik parkimise, teede ja platside ala, mida tuleb projekteerimisel täpsustada. Parkimisalad tuleb liigendada madal- ja kõrghaljastusega väiksemateks gruppideks. Krundiseste teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga). Näitlikus lahenduses on krundile planeeritud parkimisalad, mille manööverdusalad kattuvad osaliselt jalgteel alaga, oluline on projekteerimisel manööverdusalaga kattuv jalgteel näha ette katta sõiduteest erineva katendiga.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Pärna tänaval tuleb säilitada olemasolevad heas seisukorras olevad puud, raiuda on lubatud kaks alla jäänud ja kehvast seisukorras olevat puud (harilikud tammed). Pärna tn 17 krundil on planeeritud säilitada üks heas seisukorras olev puu (arukask) krundi edelaosas, ülejäänud krundil olevate puude seisukord on halb ning on lubatud likvideerida. Pärna tänaval asuvate säilivate puude võra on lubatud kärpida minimaalselt, säilivate puudel tuleb teha võrahooldus, mille käigus eemaldada kuivanud ja kahjustustega oksad.

Vähemalt 15% planeeritud Pärna 17 krundi pinnast peab olema haljastatud ning vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastusega. Täiendava haljastuse rajamine tuleb lahendada projekteerimisel. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule tuleb ette näha ka pöösasistutusalasid. Eelistada liigirikkaid kooslusi. Joonisel 4 on esitatud näitlikud pöösaste istutusala, mida tuleb projektiga täpsustada.

Olemasolev Pärna tn 17 krundi piiril olev betoonaed on planeeritud likvideerida. Pärna tn 17 krundi ida- ja lõunaküljele on lubatud rajada plankaed koos hekiga eraldamiseks tööstusala rajatavatest elamutest, muude täiendavate piirete rajamine planeeringualal ei ole lubatud. Seoses gaasitorustiku

paiknemisega krundi idapiiri läheduses tuleb aia rajamisel arvestada gaasipaigaldise kaitsevööndiga ning rajada aed väljapoole kaitsevööndit (s.o. 1 m torustikust). Vajadusel võib aia paigaldada ka risti üle gaasitorustiku, sel juhul tuleb jälgida, et aia postid ei oleks gaasipaigaldise kaitsevööndis. Gaasipaigaldise kaitsevööndisse ei tohi istutada ka puid, põõsaid ja hekki.

Pärna tn 17 krundile ei ole planeeritud üldkasutatavaid mänguväljakuid ja puhkealasi. Huvitatud isik on kohustatud panustama planeeringuala lähialal (Haava tn 6 kinnistul kü 79403:002:1172) asuva haljasala arendamise, et luua sinna võimalusi puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks, arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi (nt: väljõusaali, mänguväljaku jmt rajatise rajamine).

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud elektri, ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, gaasi ja telekommunikatsiooni liinidega, Pärna tänaval on mastvalgustid. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et säiliks naabruses asuvate olemasolevate hoonete varustuskindlus seaduslikul alusel rajatud tehnovõrkudega. Krundiühenduste asukohad tuleb määrata projekteerimisel. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajatega ning maaomanikega.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-26 Pärna tänaval asuvast De 110 PE ühisveevõrgu torustikust. Tänavatorustikust projekteerida hoonetele vajaliku läbimõõduga veeühendus. Olemasolev De 32 veeühendustoru katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga. Planeeritud krundil asuvad hooned tuleb veega varustada kuni kahe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on torustike valmishitamine vastavalt Altren Projekt OÜ koostatud tööle nr VK2009 (vt joonis planeeringu lisades). Torustike ehitamine toimub liitumistasude alusel. Arendaja peab arvestama proportsionaalse kuluga torustike ehitamismaksumusest.

Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning „Tuleohutuse seaduses“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustus on tagatud Pärna tänaval ühisveevõrgu torustikul oleva tuletõrjehüdrandiga, mis asub planeeritud krundi juurdepääsust u 100 m kaugusel ida suunas.





Skeem 2. Olemasoleva hüdrandi nr 5048 asukoht (alus: Maa-ameti kaardirakendus „Ohtlikud käitised, veevarustus, veeohutus“).

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide reovesi on planeeritud suunata vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-26 Pärna tänaval olevasse De 200 PP ühisreoveekanaliseerimisele. Juhul kui Pärna 17 krundi läbib naaberkinnistuid teenindav töötav kanalisatsioonitorustik, tuleb see säilitada ning vajadusel ümber tõsta, geodeetilise mõõdistuse järgi selliseid töötavaid kanalisatsioonitorustikke krundil ei ole. Krundil asuvad mittetöötavad ja tööst kõrvaldatavad torustikud likvideerida hoonestaja kulul.

Võimalikult suures osas on soovitatav sademevesi immutada ja/või kasutada tarbeveena krundi siseselt, sademevett mitte lasta valguda naaberkruntidele. Lubatud on ka kogu sademevee käitlemine lahendada krundi siseselt, st kasutades immutamise ja/või tarbeveena kasutamise lahendusi. Nõuetele vastav sademevesi, mida ei soovitata või ei ole võimalik krundi siseselt immutada ja/või taaskasutada, on planeeritud suunata sademeveetorustiku kaudu Pärna tn 10 krundil asuvasse tiiki, millest on väljavool Kõrveküla paisjärve. Pärna tn 10 krundil asuv tiik on vajalik enne sinna planeeringualalt sademevee juhtimist puhastada, tiigi puhastamise maht määratakse projekteerimisel. Kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks ning valingvihma aegse äravooluvee reguleerimiseks näha kruntidele projekteerimisel ette puhvermahud (torud, mahuti, tiik vmt), kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendavat maapinna vertikaalplaneerimist. 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. Joonisel 5 on esitatud näitlik õli-liivapüüduuri asukoht, mille paiknemine ja vajadus täpsustatakse projekteerimisel.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud Pärna tn 17 krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 451612 maakaabliga olemasolevast jaotuskilbist JK47075, mis asub planeeringuala kõrval asuval maaüksusel „Sopaku alajaam“. Krundi piirile on planeeritud liitumis- ja jaotuskilp, mille toide on ette nähtud jaotuskilbis 0,4 kV maakaabelliinidega. Liitumiskilp peab olema igal ajal ligipääsetav.

Pärna tänavale on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukohad, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel. Pärna tänavalt olemasolevad mastvalgustid võib uute valgustite paigaldamise järgselt likvideerida. Krundi sisene valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt alade kujunduslahendusele.

Pärna 17 krundil tuleb projekteerimisel ette näha elektriauto juhtmetaristu vastavalt Ehitusseadustiku § 65¹.

Planeeringuga soovitakse tagada võimalus hoonetele päikesepaneelide paigaldamiseks. Kui elekter tarbitakse kohapeal või kasutatakse akulahendust ei ole selleks tarvis kokkulepet elektrivõrgu valdajaga. Kui soovitakse päikesepaneelidega toodetava elektri müümist elektrivõrku, tuleb selleks projekteerimisel taotleda elektrivõrgu valdaja tehnilised tingimused.

2.6.5. Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Soojavarustus on lubatud lahendada kasutades maasoojust, päikeseenergiat, gaasikütet. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele, katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse.

Planeeringuala läbib AS Gaasivõrgule kuuluv B kategooria gaasitorustik. Vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele nr 3-6/126-23 on planeeritud hoonete gaasivarustus võimalik lahendada olemasolevast planeeringualal paiknevast B kategooria gaasitorustikust, planeeritud on gaasitorustiku näitlik asukoht kuni planeeritud hooneteni. Projekteerimisel tuleb krundi piirile võimalikult lähedale ette näha liitumispunktina maakraan, kuid mitte lähemale kui 1 meeter teiste kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktide ning mitte sissesõiduteede alla.

Maakütte projekteerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020. a koostatud maakütte uuringus (Maaküte Tartu vallas) toodud nõuetega.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav ette näha jahutusseadmete paigaldamine või jahutusseadmete paigaldamise valmidus.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 37986850 alates Pärna tänaval asuvast sidekaevust nr 21. Alates sidekaevust V24 on planeeritud sidekanal kuni planeeritud hoonestusalani. Projekteerimisel näha

ette KKS tüüpi sidekaevude asukohad ning sidekaevust paigaldada igale hoonele multitorustiku eraldi sisend kuni hoone andmesidejaotlani.



Skeem 3. Olemasoleva telekommunikatsioonivõrgu skeem.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamise (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

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

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega ning tööstushoonetega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud katastriüksuselt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele. Müra tekitavad seadmed (nt jahutusseadmed) paigaldada hoonete idapoolsele küljele.

Planeeringu koostamise käigus on Alkranel OÜ koostöös Terviseametiga koostanud töö „Pärna tn 17 maaüksuseni (Kõrveküla alevik, Tartu vald) jõudva müra mõõtmise ning tulemuste interpreteerimine“. Töö kokkuvõtteks on öeldud järgnevat:

Pärna tn 17 maaüksuse maakasutuse edasise suunamise puhul tuvastati vastavas tiheasustusalas võimaliku tegurina tööstusmüra (kontrollimist vajas päevane müratase). Mõõtmistulemuste alusel läbiviidud arvutused näitasid samas, et juba väljaspool vastava kinnistu piire on müra normtasemed või nendega seotud erandite järgimine tagatud (fikseeritud olustiku jätkumisel). Seega Pärna tn 17 aadressil tööstusmürast tingitud piirväärtuste ületamist ei ole põhjust eeldada.

Ehitusaegsed vibratsiooni tasemed ei tohi ületada lähedal paiknevates eluhoonetes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtusi.

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud müra normtasemetele.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale. Hiljemalt enne hoonete projekteerimist teostada radooniriski uuring, et vajadusel oleks võimalik projekteerimisel kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks (vastava vajaduse ilmnemisel) vajalikke meetmeid rakendada. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond rakendades vastava vajaduse ilmnemisel meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, nõuetekohaselt puhastada (vajadusel õlipüüduriga) ning juhtida sademeveekanalizatsiooni ja/või immutada ja/või kasutada tarbeveena krundi siseselt, sademevett mitte lasta valguda naaberkruntidele. 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.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, mis tuleb eelistatult rajada maa-alustena või paigutada jäätmemajja. Joonisel 4 on esitatud näitlik prügikonteinerite asukoht, mida täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete ja rajatiste täpsest paigutusest. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud Pärna tn 17 krundi läbivatele elektriliinidele ning gaasitorustikule on planeeritud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju

kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus. Planeeringu elluviimise järgselt peab olema võimalik realiseerida naaberkruntide kehtivaid ehitusõigusi.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõttega vastavalt detailplaneeringule ja koostatavale projektile. Taristu ehitamise kulu katab hoonestaja/huvitatud isik.

Hoonetele kasutusloa andmise eelduseks on, et vastavas ehitusetapis krundi kasutamiseks vajalik taristu – teed, valgustus, sademeveekanaliseerimine ja krundi teenindavad muud tehnoõrgud – krundiga piirneval tänavamaal ning kuni olemasoleva tänavani või tehnoõrguni on välja ehitatud.

Tartu vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Kõik planeeringu realiseerimisega seotud kulud katab huvitatud isik.

Pärna tn 10 krundil asuv tiik on vajalik enne sinna planeeringualalt sademevee juhtimist puhastada, tiigi puhastamise maht määratakse projekteerimisel. Tiigi puhastamisega seotud kulud katab huvitatud isik juhul, kui sinna planeeringualalt sademevett juhitakse.

Planeeringut on vajadusel võimalik ellu viia kahes etapis. Võimalikude ehitusetapid on esitatud skeemil 4. Esimeses etapis ehitatakse Pärna tn L1 maaüksusele planeeritud jalgteed koos tõstetud ülekäigukohaga, uus hoone Pärna tn 17 krundi lääneküljele ning hoovialal ehitatakse välja hoonele vajalik normide kohane parkimiskohtade arv, parkimiseks võib esimeses ehitusetapis vajadusel kasutada ka ajutisi parkimisalasid teise ehitusetapi alal. Krundi idaküljel võivad esimeses etapis säilida olemasolevad hooned. Esimeses etapis tuleb projekteerida kogu krundi tehnoõrgud, teed, rajatised ja haljastus tervikuna ning ette näha teise etapi hoone(te) paiknemine.

Huvitatud isiku kohustus on Pärna tänavale planeeritud kõnnitee välja ehitamine planeeringuala ulatuses alates Pärna tänava põhjaküljel olevast kergliiklusteest. Esimeses ehitusetapis tuleb Pärna tänava kõnnitee rajada kuni esimeses ehitusetapis ehitatava hoone juurdepääsuni ning teises ehitusetapis kuni teise ehitusetapi hoone(te) juurdepääsuni. Planeeritud Pärna tänava kõnnitee osa, mis suundub teise ehitusetapi juurdepääsust ida suunas (vt skeem 4) ehitatakse välja siis, kui hakatakse rajama Pärna tänavale kõnniteed planeeringualast ida suunas.

Huvitatud isik on kohustatud panustama planeeringuala lähialal (Haava tn 6 kinnistul kü 79403:002:1172) asuva haljasala arendamisse, et luua sinna võimalusi puhkamiseks ja vaba aja veetmiseks, arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi (nt: väljõusaali, mänguväljaku jmt rajatise rajamine).

Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldatakse sellisena, et on tagatud ohutu mootorsõidukitega ja jalgsi juurdepääs Pärna tn 9 ja Pärna tn vahel.





Skeem 4. Võimalik esimese ehitusetapi ala on tähistatud lilla kriipsjoonega; teise ehitusetapi ala on tähistatud helesinise kriipsjoonega; kõnnitee rajamine planeeringualast ida suunas kõnnitee ehitamise korral on tähistatud tumesinise kriipsjoonega.

3. Koostöö

Jrk nr	Koostöölastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Koostöölastuse nr ja kuupäev	Koostöölastaja
1	Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo	09.02.2024 nr 7.2-3.2/779-2	Gennadi Apevalov
2	Terviseamet	30.04.2024 nr 9.3-1/24/1570-4	Aira Varblane
3	Elektrilevi OÜ	14.12.2023 nr 8414172838	Marge Kasenurm
4	Telia Eesti AS	13.12.2023 nr 38507011	Kaino Ütt-Ütti
5	AS Gaasivõrk	29.01.2024 nr 3-7/89-24	Tanel Kerner
6	AS Tartu Veevärk	04.01.2024 nr 24ARE-3-DP-1	Peeter Pindma



4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Linnaehituslikud seosed	M 1:3000
3.	Olemasolev olukord	M 1:500
4.	Põhijoonis	M 1:500
5.	Tehnovõrgud	M 1:500

