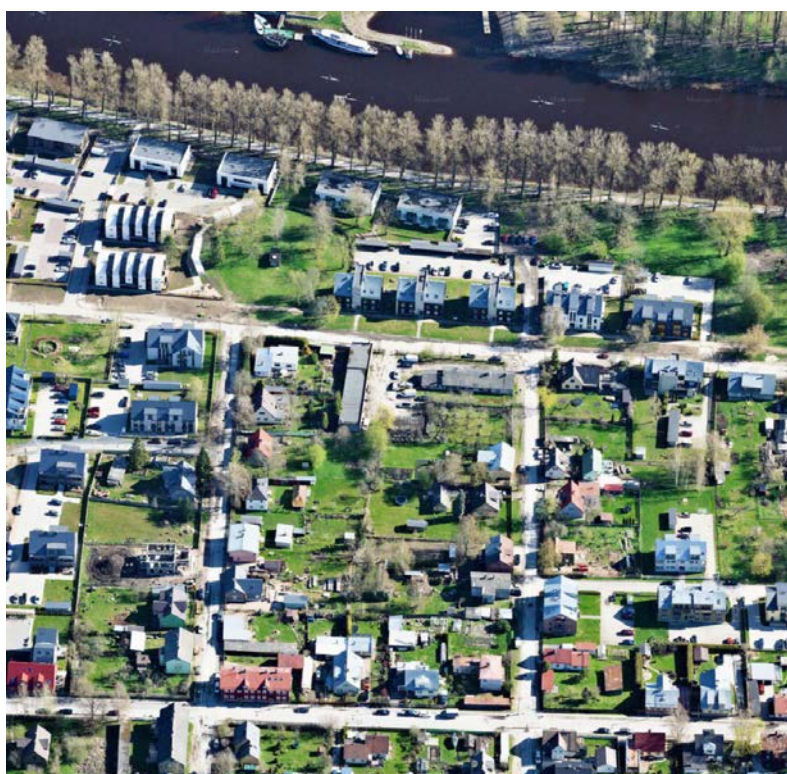


Oa tn 42 ja Meloni tn 26a kruntide detailplaneering

Tartu linn
I Kõide



Töö nr: 24034DP1

Planeeringu koostamise korraldaja: Tartu Linnavalitsus

Huvitatud isik: OÜ Enera

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Volitatud maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Esikaanel: Maa-ameti kaldaerofoto



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	6
1.5	Liiklusolukord	8
1.6	Vastavus Tartu linna üldplaneeringule	8
2	Planeeringulahendus.....	10
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	10
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala ja ehitusõigus	10
2.3	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.4	Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.6	Tehnovõrgud.....	14
2.6.1	Üldosa	14
2.6.2	Elektrivarustus	14
2.6.3	Sidevarustus.....	14
2.6.4	Veevarustus	14
2.6.5	Tuletõrje veevarustus	14
2.6.6	Kanaliseatsioon.....	14
2.6.7	Sademevee kanalisatsioon	14
2.6.8	Soojusvarustus.....	15
2.6.9	Gaasivarustus.....	15
2.7	Kuja	15
2.8	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	15
2.9	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	16
2.10	Servituutide ja sundvalduste seadmise vajadus.....	16
2.11	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmine ning leevendusmeetmed.....	16
2.12	Planeeringu elluviimine	16
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	19



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Supilinna linnaosas Oa tn 42 ja Meloni tn 26a maaüksust. Planeeringuala suuruseks on u 2900 m².

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ja korterelamutele ehitusõiguse määramiseks.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 05.03.2024. a korraldus nr 221 „Oa tn 42 ja Meloni tn 26a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Tartu linna üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Metricus OÜ 2024. a märtsis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 24G9373. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tartu linna üldplaneeringuga (kehtestatud Tartu linnavolikogu 07. oktoobri 2021. a otsusega nr 373).

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

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Oa tn 42 krunt pindalaga 2366 m² ja Meloni tn 26a krunt pindalaga 510 m² asuvad Supilinnas, Meloni ja Oa tänava ristumiskoha juures. Oa tn 42 katastriüksuse olemasolev otstarve on tootmismaa. Ehtisregistri andmetel on krundil kolm hoonet: tööstushoone pindalaga 378,6 m², garaažid pindalaga 112,3 m² ja 352,4 m². Krundil on aastakümneid tegutsenud hauakive ja kirste valmistanud ettevõtte ning matusebüroo. Meloni tn 26a krundi katastriüksuse otstarve on elamumaa, krunt on hoonestamata.

Planeeringualal olevad hooned ja kõvakattega pinnad moodustava 64% planeeringuala pindalast. Haljastust asub vähesel määral Oa tn 42 kinnistu servades, Meloni tn 26a maaüksus on tervenisti haljasala. Valdav osa planeeringuala puudest kasvab Meloni tn 26a kinnistul.

Olemasoleva haljastuse kohta on koostatud puistu hinnang (AB Artes Terrae OÜ töö nr 21128HI2). Enamuse inventeeritud puudest moodustavad viljapuud (kreek) ja toomingas. Valdav osa puudest asub planeeringuala tagaosas kvartali sisemuses. Märkimist väärib üksik suur vaher, mis kasvab väga lähedal olemasolevale hoovihoonele. Liikide poolest väärib äramärkimist krundil kasvavad künnapuud. Künnapuud kasvavad Oa tänava ääres olemasoleva piirdeaia kõrval ja tagaaias. Oa tänava äärsed künnapuud on mitmeharulised ning ei oma linnahaljastuses esteetilist väärtust. Väärtuslik haljastus asub planeeringuala tagahoovis Meloni tn 26a maaüksusel. II väärtusklassi on arvatud üks perspektiivne saar. III väärtusklassi on määratud valdav osa puudest – künnapuud, vaher, toomingas. IV väärtusklassis on valdavalt viljapuud ja toomingad. V väärtusklassis on halvas tervislikus seisukorras ja vigastatud viljapuud.

Planeeringuala reljeef on tasane, suurim kõrguste vahe on u 0,5 m. Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub nii Oa kui Meloni tänavalt.



Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad Oa tn 42 ja Meloni tn 26a krunt Supilinna miljööväärtuslikul alal. Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Oa tänav on üldplaneeringu kohaselt olemasolev kõrvaltänav. Planeeringuala juures ei ole tänav lõpuni välja ehitatud, st sõidutee on mustkattega ja ajutine jõepoolne kõnnitee on sõelmekattega, kuid puuduvad varem detailplaneeritud kõnnitee ja haljasribad kummalgi pool sõiduteed. Tänav maa-alal on esitatud varem planeeritud EUROPA-i ala detailplaneeringu lahendus.

Planeeringuala on rahuldavalt ligipääsetav kergliiklejatele ning hästi ligipääsetav ühistranspordiga. Kesklinn on u 1 km kaugusel, vajalikud teenused on hästi kättesaadavad nii jalgsi kui jalgrattaga liikudes. Kauna tänavale, Marja tänavale ja Emajõe kaldale on üldplaneeringuga ette nähtud jalgrattateede tugivõrk. Jõeäärne kergliiklejate promenaad ulatub kesklinna ning on kavandatud ka edasi allavoolu. Oa ja Herne tänaval on olemas ühistranspordi peatused. Planeeringualast u 200 m kaugusel Herne tänavas asub bussipeatus Piiri, kust väljub buss nr 13 nii kesklinna kui ka spordipargi suunas. Piirkonna kool Kroonuaia tänavas asub ligi 1 km kaugusel, lastehoid on olemas Oa tänav alguses.

Kesklinna on kauguse poolest kõige sobilikum liikuda jalgsi või jalgrattaga piki Oa tänavat või Emajõeäärset kergliiklusteed. Planeeringuala asub u 100 m kaugusel Emajõeest, mis on ligipääsetav Meloni tänav pikenduse kaudu.

Planeeringuala kontaktvööndi hoonestuse ja kruntide võrdlus koos kavandatud krundiga on toodud järgnevas tabelis. Kontaktvööndina on arvestatud kvartalit (Oa-Meloni-herne-Piiri), kus planeeringuala asub ning Meloni tänav teist külge. Tabelis on esitatud ka kontaktvööndisse jäävad üksikalamukrundid, kuid neid ei ole arvestatud korterelamute koormusindeksi määramisel.

Tabel 1. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kinnistute linnaehitusliku analüüsi tabel.

Aadress	Krundi pindala (m ²)	Krundi täisehitus %	Ehitise-alune pind (m ²)	Korru-selusus	Suletud bruto-pind (m ²)	Hoonestus-tihedus (brutopind/krundi pindala)	Katuse tüüp	Korterite arv	Krundi pind korteri kohta (koormus-indeks)
Oa tn 46	1054	13%	138	1	138	0,13	Viiil	1	üksikelamu
Herne tn 53	1084	11%	123	1	123	0,11		1	üksikelamu
Herne tn 53c	677	10%	65	2	130	0,19	Viiil	1	üksikelamu
Herne tn 53b	657	10%	64	2	128	0,19	Viiil	1	üksikelamu
Herne tn 53a	704	19%	135	2	270	0,38	Viiil	1	üksikelamu
Piiri tn 11	901	13%	118	1	118	0,13	Viiil	1	üksikelamu
Piiri tn 9	713	18%	128	1	128	0,18	Viiil	1	üksikelamu
Piiri tn 5	995	2%	15,3	2	30,6	0,03		1	üksikelamu
Piiri tn 3	843	13%	111,2	2	222,4	0,26		1	üksikelamu
Meloni tn 29a	1001	24%	240	2	480	0,48		1	üksikelamu
Meloni tn 29	817	8%	64	1	64	0,08		1	üksikelamu
Meloni tn 27a	707	19%	134	1	134	0,19		1	üksikelamu
Meloni tn 27	904	9%	78,1	2	156,2	0,17		1	üksikelamu
Meloni tn 18	1124	6%	67	2	134	0,12		1	üksikelamu
Meloni tn 26	1814	7%	123	1	123	0,07	Viiil	1	üksikelamu
Meloni tn 24	1563	6%	95	2	190	0,12	Viiil	1	üksikelamu
Meloni tn 22	1216	12%	140	2	280	0,23	Viiil	1	üksikelamu

Aadress	Krundi pindala (m²)	Krundi täisehitus %	Ehitise- alune pind (m²)	Korru- selisus	Suletud bruto- pind (m²)	Hoonestus-tihedus (brutopind/krundi pindala)	Katuse tüüp	Korterite arv	Krundi pind korteri kohta (koormus- indeks)
Piiri tn 7	1352	7%	93	2	186	0,14	Viii	4	338
Meloni tn 20	1113	9%	99	2	198	0,18	Viii	4	278
Herne tn 55*	1242	21%	255	3	689	0,55	Viii	16	78
Selleri tn 12	881	27%	236	3	637	0,72	Viii	7	126
Olemasolevate korterelamute keskmine	1147	15%	171		427	0,37		7,8	148
* - korterite arv põhineb varasematel andmetel (ehr andmetel 1 korter, mis ei ole aktuaalne)									
Planeeritud krunt									
Pos 1	2876	24%	255	3	689	0,58	Viii	9	151
			230	3	621		Viii	8	
			204	2	347		Viii	2	
Kontaktvööndiala korterelamute keskmised näitajad peale planeeringuala väljaehitamist									
Korterelamute (olol+uued) keskmine	1493	18%	196		481	0,45		7,1	149

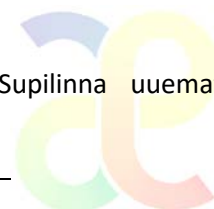
Tabelist selgub, et kontaktvööndiala olemasolevate korterelamute keskmine koormusindeks on 148. Kvartali suurima hoone puhul, kus asuvad väikesed korterid (EHR andmetel on majas vaid üks korter, mis ei kajasta reaalselt situatsiooni, seega on korterite arv võetud arhiivi andmetest) on koormusindeks isegi 78. Planeeringuala koormusindeksi kavandamisel on aluseks võetud miljööalasse sobilik uuem Selleri tn 12 asuv seitsme korteriga kortermaja, mille koormusindeks on 126. Planeeritud krundi koormusindeks lubatud 19 korteri korral on 151, mis on kooskõlas nii üldplaneeringu kui kontaktvööndi analüüsi tulemustega.

Kontaktvööndi kortermajade keskmine ehitisealune pind on 171 m², suurima kortermaja ehitisealune pind on 255 m². Planeeringulahenduses on määratud ehitusõigus kolme kortermaja ehitamiseks, millest suurima (hoone A) ehitisealune pind on sama kvartali olemasoleva hoone ehitisealuse pinnaga, hoone B ehitisealune pind on 10% väiksem ning hoone C ehitisealune pind on 20% väiksem hoonest A. Hoone B ehitisealune pind on võrreldav Selleri tn 12 hoonega olles sellest pisut väiksem.

Kontaktvööndi kortermajade keskmine hoonestustihedus on 0,37. Kvartali suurima hoonega Herne tn 55 kinnistu hoonestustihedus on 0,55 ja uuema hoonega Selleri tn 12 kinnistu hoonestustihedus on 0,72. Planeeritud krundi hoonestustihedus 0,58 on veidi suurem kui Herne tn 55 kinnistul, kuid oluliselt väiksem kui Selleri tn 12 kinnistul.

Korruiselisuses peab planeeritav krunt järgima piirkonna mustrit, kus Emajõeaga mitte piirnevatel kruntidel on lubatud kuni kaks täiskorrust, millele lisandub korrus viilkatuse all. Hoovimajad on üldjuhul väiksemad ning madalamad, seega on sobilik kavandada üks täiskorrus, millele lisandub katusealune korrus.

Hoonestustiheduse ja korruiselisuse poolest sarnaneb kavandatav krunt Supilinna uuemate kortermajakruntidega.



1.5 Liiklusolukord

Planeeringuala (u 2900 m²) asub Supilinnas, u 1 km Tartu kesklinnast. Ala:

- paikneb hästi ligipääsetavas piirkonnas (jalgsi, rattaga, ühistranspordiga, autoga);
- asub kergliiklusteede tugivõrgu ja ühistranspordi läheduses;
- piirkonnas on tänavatel kiiruspiirang 30 km/h ja Oa tänava kesklinna poolsel lõigul on kasutatud autoliiklust rahustavaid meetmeid;
- on tiheasustusalal, mille hoonestus on peamiselt 2–3-korruselised üksik- ja korterelamud.

Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs planeeringualale on Meloni ja Oa tänavalt, kuid piirkonna kõnniteede ja jalgrattateede infrastruktuur on puudulik või poolik. Oa tänaval on ühepoolne sõelmekattega kõnnitee. Meloni tänaval kõnniteed puuduvad.

Läheduses on siiski olemas Emajõe-äärne kergliiklustee, mis toetab jalgsi ja rattaga liikumist. Lähim Piiri-nimeline bussipeatus, kus peatub bussiliin nr 13, asub u 270 m kaugusel Herne tänaval.

Prognoosid ja soovitused: Tartu linna liiklusprognoosi (Stratum, 2023) kohaselt suureneb rattakasutus 2040. aastaks vähemalt 20% võrra, eriti keskust ümbritsevates piirkondades. Planeering näeb ette jalgrattaparkla 44 rattale, mis on rohkem kui EVS 843 miinimumnõuded ja on kooskõlas linna jalgrattasõbraliku poliitikaga. Soovitav on tugevdada sidet Emajõe kergliiklustee ja Meloni/Oa tänava vahel – näiteks ehitada lõpuni Meloni tänava pikenduse ühendus ja täiendada valgustust ning märgistust.

Autoliikluse võimaldamiseks on Oa tänav osaliselt välja ehitatud (tolmuvaba kate), kuid puuduvad planeeringujärgsed korralikud kõnniteed ja haljasribad. Stratum 2023 järgi jääb Supilinna piirkond mõõduka liikluskoormusega alaks ka 2040. a prognoosis. Elamu eeldatav tiptunni autoliikluse koormus on 0,4–0,6 sõiduauto korteri kohta tiptunnis ehk 23 korteri puhul 9–14 sõidukit. Selle täiendava koormuse mõju tänavavõrgule on ebaoluline, sest krundile sisenemine ja väljumine on lahendatud loogiliselt asudes lähedastest ristmikest kummastki 50–60 m kaugusel.

1.6 Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad Oa tn 42 ja Meloni tn 26a krunt Supilinna miljöövärtuslikul alal, korterelamu maa-alal, arhitektuurilises üksuses SU1, kus tuleb järgida algseid hoonestus- ja ehitustavasid (hoonete ja kruntide suurus, ehitusjoon, hoonete asukoht krundil, korruselisus, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, uste-akende ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded, tänavate ja hoovide kattematerjal jms). Kompaktne haljastatud ala peab moodustama vähemalt 50% krundi pinnast, sellest 25% kõrghaljastus. Kõrghaljastuse osakaalu arvestada täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Krundi haljastatav osa peab olema üldjuhul suurem kui kõvakattega ala. Reegel on, et vähemalt üks hoone akendega külg on sõidukite vaba (st ei külgne tänavaga või parklaga).

Vastavalt üldplaneeringule on ajalooliste (enne 1927. aastat välja kujunenud) kruntide jagamine ja krundipiiride muutmine lubatud vaid piirkondades, kus need pole säilinud või ei ole võimalik täita ala kaitse eesmärke, sh hoonestusrütmi ja krundi traditsioonilist plaanilahendust. Arvestades asjaolu, et endisaegsed krundipiirid on vaid tänaväärsed ning kõik kvartalisised jäävad piirid on määratud pärast 1927. aastat, on Oa tn 42 ja Meloni tn 26a krundi liitmine lubatav.

Supilinnas on ajalooliselt olnud tavaline, et ühel kinnistul on mitu eluhoonet (tavaliselt tänaväärne hoone ja hoovimaja), mistõttu sobib krundi suurust arvestades planeeritud mitme eluhoonega

lahendus olemasolevasse asukohta. Mitme hoonega lahenduse puhul on võimalik paremini lahendada välialad – nii autode parkimine, kõrvalhooned kui ka haljasalad ja mänguväljak.

Tartu linna üldplaneeringus on Oa tn 42 olemasolev põhihoone märgitud miljööväärtuslikuks hooneks, kuigi hoone on ehitatud pärast 1960. aastat ega ole arhitektuurselt väärtuslik. Seepärast tuleb Oa tn 42 põhihoonet käsitleda kui miljööväärtuslikul alal asuvat muud hoonet (nagu on Oa tn 42 krundil asuvad garaažid). Muu hoone võib lammutada ja ehitada krundile miljööväärtusliku ala hoonestusega paremini sobiva(d) hoone(d).

Vastavalt üldplaneeringule tuleb korterite kavandamisel lähtuda põhimõttest, et miljööväärtuslikel aladel peab olema tagatud vähemalt 120–150 m² krundi pinda korteri kohta.

Elamu põhimahu suurim laius on 10 m. Tänavapoolne külg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs. Katuse väljaehitised on lubatud kuni 2/5 pikkuses räästajoonest, ühe väljaehitise laius kuni 1/5. Väljaulatuvad rõdud on tänavapoolsel fassaadil keelatud. Hoonete maksimaalne korruselisus on kaks. Kolmas korrus on lubatud ainult viilualuse katusekorrusena, kusjuures räästa kõrgus peab järgima piirkonnale omast kõrgust. Sokli kõrgus on üldplaneeringu kohaselt lubatud 0,4...0,6 m ning hoone nulltasand üleujutusohuga aladel absoluutkõrgusega 34.50.

Piiretena on lubatud kuni 1,2 m kõrgune vertikaalne puitlippaed või võrkaed koos hekiga. Plankaiad on keelatud krundi tänavapoolsel küljel või hoonete peafassaadi ees. Väravad ei tohi avaneda üle tänavale (mis häiriks liiklust).

Autoparklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega, parklates liiklemine peab olema ohutu ja arusaadav. Krundile saab kavandada ainult nii suure maja, kui see krunt suudab teenindada, st kõik hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, peab mahtuma krundile.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb parkimine lahendada krundisiseselt vastavalt standardile. Tartu linnas on läbi viidud uuring „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“, mille kohaselt EVS 843 parkimismisnormi rakendamisel saab Tartu linnas kasutada kruntide teenuste kättesaadavuse väärtust (teenustase), arvestades järgnevaid põhimõtteid:

1. krundi teenuste kättesaadavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sh piirkondlik kool, lasteaed, toidupoed, töökohad (kogumina krundi teenustase);
2. rakenduses väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusel lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetsel krundil vastav väärtus kujunenud.

Uuringu tulemusel on Oa tn 42 ja Meloni tn 26a krundil teenustase baastase ja standardijärgseid parkimiskohti võib vähendada 82%ni. Ala 800 m raadiuses on teenuste arv 9: lasteaedu 1, toidukohti 2, 1200 m raadiuses piirkondlikke koole 1, toidupoode 1, töökohtade protsent, mis on kättesaadav 2 km jalutustee või alla 30 min ühistranspordiga, on 35%. Eelnevast tulenevalt on uuringus soovitatud parkimismisnormi vähendamine põhjendatud ning saab võtta aluseks planeeringu koostamisel. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete funktsionaalsest lahendusest.

Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringualal paiknenud kivitöökoda on vahetanud omanikku ning sellega seoses on pikaaegne äritegevus asendunud garaažide lühiajalisema kasutusega. Planeeringuala asub teiste elamukruntide vahel, üldplaneeringus elamumaa juhtotstarbeks määratud maa-alal. Krundi ees tänaval on olemas kõik tehnovõrgud, krundile on hea juurdepääs nii jalgsi, ratta, auto kui ka ühistranspordiga ning krunt asub elamiseks suurepärase kohas.

Mõistlik on krunt kasutusele võtta piirkonnas olevate uute elamutega sarnases mahus ja välimusega elamute ehitamiseks. Peatükis 1.4 toodud tabelis on esitletud ümbritseva hoonestuse näitajad ning võrdluseks ka kavandatava krundi näitajad. Analüüs näitab, et krundi kasutamine elamumaana on võimalik ja sobilik.

Krundile on paigutatud hooned traditsioonilist hoonestuslaadi järgides, millest suuremad hooned asuvad tänava ääres ning väiksem hoone on lahendatud hoovimajana.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Oa tn 42 ja Meloni tn 26a krunt on planeeritud liita üheks krundiks.

Tänaväärsed hooned on paigutatud ühtsele ehitusjoonele, milleks on tänavapoolne krundipiir. Traditsiooniliselt on Supilinnas hoovimaja tänavääärsest hoonest väiksem – nii on kavandatud ka käesolevas planeeringulahenduses.

Lisaks eluhoonetele on lubatud krundile ehitada üks abihoone kokku suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 80 m².

Lubatud ehitise kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 on 11222 kolme või enama korteriga elamud ja elamu abihooned.

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

2.3 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete välimus peab sobituma ümbritsevasse keskkonda ning arvestama piirkonnas väljakujunenud avade rütmi, katuse kuju ja välisviimistlusmaterjalidega.

Planeeringuga seatakse järgnevad arhitektuurinõuded:

- hoone põhimahu suurim laius on 10 m;
- hoonete lubatud katusetüüp on viilkatus, hoovimajal ja abihoonetel ka pultkatus;
- katusekalde lubatud vahemik on 30...40 kraadi;
- tänavääärsete hoonete suurim lubatud korruste arv on 2 täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse, mis moodustab kuni 70% täiskorruse pinnast;
- hoovimaja suurim lubatud korruste arv on 1 täiskorrust, millele võib lisada katusekorruse, mis moodustab kuni 70% täiskorruse pinnast;
- suurim lubatud korterite arv krundil on 19 korterit;
- maja tänavääärse piirdena on lubatud 1,5...2 m kõrgune plank, puitlippidest või metallvarbadest piire, krundi sisemuses (piirded naaberkruntidega) võib kasutada lisaks eelnimetatule ka võrkaeda ja hekki kõrgusega 1,2...2 m;
- sokli kõrgus 0,4...0,6 m;

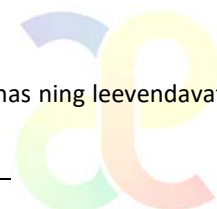
- Emajõe veetaseme tõenäosuse 1% piir planeeringualal on absoluutkõrgusel 33.70. Hoone nulltasandi minimaalseks kõrguseks on planeeritud absoluutkõrgus 34,50¹;
- katuse väljaehitised on lubatud kuni 2/5 pikkuses räästajoonest, ühe väljaehitise laius on kuni 1/5 räästajoonest;
- tänavatasandilt avalikust ruumist nähtavale kohale pole lubatud paigaldada metallkorstnaid, õhksoojuspumpasid jt tehnoloogiliste seadmete osi, v.a juhul kui muul moel ei ole võimalik tagada hoonele esitatavate nõuete täitmist; katusele paigaldatavad päikesepaneelid peavad olema paigaldatud katusega samale tasapinnale; tänavaruumist nähtaval küljel peab kogu katusekõlg olema kaetud päikesepaneelidega, et tagada terviklik ilme;
- hoonete põhimahu kohustuslik ehitusjoon on planeeritud Oa tänava äärsele krundipiirile ja Meloni tänava äärsest krundipiirile;
- tänavapoolne kõlg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs;
- väljaulatuvad rõdud tänavapoolsel fassaadil on keelatud;
- tänaväärsel hoonel on soovitatav anda väljapääs ka hoovi poole;
- trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale;
- välisviimistluses on lubatud kasutada puitu (laudis, vineer jm, keelatud on ümarpalgi kasutamine), krohvi, klaasi;
- avatäidetes tuleb kasutada puitraamidel aknaid ja uksi;
- katusekattematerjaliks on lubatud kasutada valtsplekki;
- keelatud on plastist välisviimistlusmaterjalid ja matkivad materjalid;
- hoonete katuselt kogutavat sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele;
- supilinna miljöõalale uute abihoonete kavandamisel peavad need järgima miljööväärtuslikule alale iseloomulike abihoonete mahtu, vormi, katusekuju ja materjale. Abihoone mahus tuleb lahendada ruumid jalgratastele, lapsekärudele, kelkudele jms. Abihoone mahus tuleb lahendada ka prügimaja. Abihoone on planeeritud olemasoleva garaaži asukohta nii, et saab ära kasutada garaaži tagaseina ja kõlgseina. Olemasoleva garaaži tagaseina säilitatava osa suurimaks lubatud kõrguseks on olemasolevast maapinnast 5 m. Seinas olevad avad suletakse ning sein viimistletakse ning see peab vastama tuletõkkeseina nõuetele. Abihoone katuselt ei ole lubatud sademevett juhtida naaberkrundi poole. Katuse räästas ei tohi ulatuda üle seina välisviimistluse joone. Katuse kalle tuleb suunata planeeritud krundi poole. Lubatud on ka Supilinnale iseloomulikud kahekorruselised kuurid.

2.4 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringus tuleb tagada normikohane parkimisala nii ratastele kui autodele, pakkuda liikluspindadele liigenduse ja murukivikattega lahendust. Jalgrattahoid peaks toimuma eelistalt varikatuse all ja abihoones. Tuleb tagada nõuete kohane elektriautode laadimisvõimekus.

Kõnnitee ristumisel krundi juurepääsuga tuleb eelistada jalakäijat ning kõnniteed ei tohi katkestada ega alla lasta sõidutee tasemele. Väravad ei ohi avaneda tänavamaale. Sõiduteest kõrgem kõnnitee toimib ka liiklust rahustava künnisena.

¹ Alkranel OÜ "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel".



Kuna planeeringuala asub kesklinna läheduses ja soovitakse soodustada jalgrattaga liiklemist on soovitatav rajada normatiivist rohkem jalgratta parkimiskohti. Tulenevalt planeeringuala heast ühendusest kergliikluse võrgu ja ühistranspordiga ning lähedusest kesklinnale, on krundi autoparkimiskohtade kavandamisel arvestatud Tartu linna ligipääsetavuse teenuste kättesaadavuse rakendust, mille kohaselt on planeeringuala teenustase baastase ja parkimisnormi osakaal 82%. Autode parkimine on lahendatud krundisiselt. Planeeringus on kavandatud krundile kuni 22 parkimiskohta.

Näitlik parkimiskohtade arvutus on toodud alljärgnevates tabelites.

Tabel 2. Jalgrataste parkimiskohtade arvu kontrollarvutus vastavalt EVS843.

Krundi aadress	Korterite arv	Standardikohane minimaalne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	19	$19 \times 0,5 = 9,5$	38

Tabel 3. Sõiduautode parkimiskohtade arvu kontrollarvutus vastavalt EVS843.

Krundi aadress	Korterite arv	Normatiivne väiksem lubatud parkimiskohtade arv	Ligipääsetavuse koefitsient 82%	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	19	$19 \times 1,4 = 26,6$	$26,6 \times 0,82 = 21,8$	22

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.

Parkimisnormatiivi arvutamisel on arvestatud, et pooled korterid on kuni 2-toalised (normatiiv 1,3) ning pooled 3-toalised või suuremad (normatiiv 1,5), millest on tuletatud keskmine parkimiskohtade vajadus 1,4 kohta korterile.

Krundile planeeritud parkla on liigendatud. Täiendavalt on kohustus parkimiskohtade katendiks kasutada mitte kõvakatendit, vaid vett läbilaskvat murukivi või murukärge. Krundi kõvakattega aladelt puhastatud lumi tuleb ladustada krundi piires haljasalal. Selleks on esitatud joonisel sobivad haljasalad.

Täpne liikluslahendus ja parkimiskohtade paigutus määratakse ehitusprojektis. Parklatesse kavandada elektriautode laadimisvõimalus vastavalt kehtivatele nõuetele.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse võimalikult suures ulatuses. Meloni tn 26a maaüksusele jäävad puud on planeeritud säilitada. Samuti säilitatakse ala suurim puu nr 10 (vaher), mis kasvab olemasoleva hoovihoone taga – uus hoone on kavandatud olemasolevast lammutatavast hoonest kaugemale, et anda puule paremad kasvutingimused.

Planeeringu põhijoonisele on märgitud säilivate puude juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse". Nendele aladele ehitustööde projekteerimisel tuleb rakendada juurestiku kaitse meetmeid. Puittaimede istutamine ja ehitusaegne kaitse tuleb projekteerida vastavalt EVS 939:2020 "Puittaimed haljastuses".

Ehitamisel tuleb tagada, et naaberkrundidel kasvavat kõrghaljastust ei kahjustataks. Meloni tn 26 krundil piiri ääres asuvad olemasolevad viljapuud, mille tüveläbimõõdud jäävad alla 30 cm

(juurekaitsevöönd on vähem kui 3,6 m), seega puude juurekaitsevööndid ei ulatu planeeritud hoonestusalani ning puude juuri ehituse käigus ei kahjustata.

Likvideeritakse krundi piiri ääres kasvavad viljapuud ning Oa tänava ääres krundipiiril kasvavad künnapuud ja toomingas.

Looduses on künnapuud III kaitsekategooria taimed. Looduskaitseseaduses sätestatud liigikaitselised piirangud on seatud eelkõige selleks, et kaitsta ohustatud liikide elupaiku ja isendeid nende looduslikes elupaikades. Oa ja Meloni tänava nurgas asuv valdavalt asfaldiga kaetud ja hoonestatud tootmismaa ei ole künnapuu looduslik kasvukoht ning puud on sinna levinud rohkem või vähem inimtegevuse vahendusel, mistõttu ei pea planeeringulahenduse väljatöötamisel lähtuma sellest, et künnapuu on III kaitsekategooria kaitsealune liik. Künnapuud on dendroloogilise hinnangu kohaselt III väärtusklassis, mis tähendab, et neid tuleks võimalusel säilitada. Künnapuud kasvavad väga kitsal haljasribal ja nende oksad on põimunud piirdeaivõrku. Puude ümberistutamise võimalused on minimaalsed, kuna puud on vaja vabastada piirdeaiast ning juured on vaja lahti kaevata asfaltkattega pinna vahetust lähedusest.

Planeeringuga seatakse tingimus, et kompaktne haljastatud ala peab moodustama vähemalt 50% krundi pindalast, millest omakorda 25% peab olema kõrghaljastatud. Põhijoonisel on esitatud kompaktne haljasala koos haljasala sisse jäävate kõnniteedega, mis moodustab 50% krundi pindalast (murukivikattega parkimiskohti, abihoone ja parkla vahele jäävat kõnniteeosa, parkimiskohtade vahele kavandatud kõnniteeosa ning alla 2 m laiusi kitsaid ribasid ei ole haljasala hulka arvestatud) ning sellest 25% moodustab kõrghaljastus. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Kõrghaljastuse tagamiseks on planeeritud lisaks olemasolevatele säilitatavatele puudele ka uusistutusi. Põhijoonisel on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Lisaks kõrghaljastusele on kavandatud hekk Meloni tn 26 maaüksuse poolsele piirile.

Avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, maksimaalselt kuni 20 kohalisteks üksusteks, kasutades parkla liigendamist, haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust. Parklasse projekteerida vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta.

Puuistikute kõrgus peab olema vähemalt 2,0 m, põõsaistikute kõrgus vähemalt 1,0 m. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Istikud peavad vastama EVS EVS939-2:2020 Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuetele. Välialade projekteerimisse on soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Vastavalt kehtivale EUROPAN-i ala detailplaneeringule on Oa tänavale planeeritud kaks kõrghaljastusega haljasriba. Täpne tänava lahendus määratakse tänava projekteerimisel.

Prügimaja asukoht on kavandatud autode sissesõidu tee kõrvale, täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Detailplaneeringuala asub Emajõe ülejutusohuga alal. Maapinda tõstetakse vaid elamute ja elamute vahetus ümbruses ja elamute vahelisel alal oleva parkla osas. Krundi vertikaalplaneering tuleb lahendada selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Krundi piiri juures vähemalt 2 m ulatuses ei ole lubatud maapinnakõrgust tõsta. Maapinnale tuleb anda kalle hoonetest eemale.

Lume vallitusaladeks kasutada haljasalasid. Planeeringus on esitatud võimalikud lumevallitusladad.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks. Ehitustöödele ette jäävad tehnovõrgud ehitab vajadusel ümber huvitatud isik. Hoovimaja tehnovõrguühendused toimuvad läbi tänavaäärse hoone, täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.6.2 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 10.04.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 492882.

Olemasolev elektrivarustuse ühendus likvideeritakse. Planeeritud krundi elektrivarustus on kavandatud Supilinna 467 (Veeriku) alajaamast. Liitumiskilp on planeeritud krundi piirile ning on alati vabalt teenindatav. Kõik kaablid on planeeritud maakaablitenä.

Lubatud on paigaldada katusekattematerjali ja fassaadi integreeritud päikesepaneele.

2.6.3 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 12.05.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 39632585.

Sidevarustus on planeeritud Meloni tänava võrgust. Olemasolevale sidetorule on planeeritud kaev KKS2, millest on kavandatud ühendus igale planeeritu hoonele. Paigaldada alates sidekaevust 3215 kuni planeeritud sidekaevuni 48 kiuline SM optiline kaabel. Paigaldada sinna jätk. Alates jätkust paigaldada igasse hoonesse 24 kiuline SM optiline kaabel.

2.6.4 Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.04.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 25ARE-2-DT-6.

Oa tn 42 olemasolev veeühendus likvideeritakse. Planeeritud krundi veevarustus on kavandatud uue veeühendusega Oa tänava torustikust. Igale hoonele on lubatud rajada eraldi veeühendustoru.

2.6.5 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasoleva hüdrandiga. Lähimad hüdrandid asuvad Oa tn – Meloni tn ristmikul ning Oa tn – Piiri tn ristmikul. Hüdrandist kõige kaugemal asuva hoovimaja sissepääsuni on ca 105 m.

2.6.6 Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.04.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 25ARE-2-DT-6.

Oa tn 42 krundil on kaks De160 kanalisatsioonitoruühendust. Uute hoonete reovesi juhtida Oa tn Oa tn reoveekanalisatsiooni kasutades olemasolevaid ühendustorustikke.

2.6.7 Sademevee kanalisatsioon

Sademeveekanalisatsiooni planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.04.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 25ARE-2-DT-6.

Detailplaneeringuala asub Emajõe ülejutusohuga alal. Sademeveekanaliseerimise projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Maksimaalsest võimalikust paisutustasemest peavad asuma kõrgemal kõik hoonete sissepääsuavad (uksed, aknad). Ükski kaevuluuk, lehter ega muu sademeveeneel ei tohi asuda abs kõrgusest 33.70 m madalamal. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist ning uputustõkkeseadmeid.

Detailplaneeringuala sademevesi on planeeritud juhtida Oa tänava sademeveetorustikku De 315. Oa 42 kinnisuni on ehitatud tänavatorustikust De 160 sademeveekanaliseerimise ühendustoru. Detailplaneeringuala sademevesi on planeeritud juhtida olemasolevasse ühendustorustikku.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal 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. Sademevett reguleeriv mahuti paigaldada soovitatavalt parkla alla, täpne asukoht ja suurus määratakse ehitusprojekti.

Säästliku sademeveelahendusena on soovitatav krundile rajada tiik, mille sobilikuks asukohaks on praeguse Meloni tn 26a territoorium.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehitistesse ja restkaevudesse. Parkla sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ei ole lubatud.

2.6.8 Soojusvarustus

Soojusvarustuse planeerimise aluseks on Gren Tartu AS 17.03.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 54/25.

Planeeritud hoonete soojustorustiku ühendus on kavandatud Oa tänava soojustorustikust.

Lubatud on suletud maaküttesüsteeme kuni Narva veepideme lasumissügavuseni, juhul kui jälgitakse üldplaneeringus toodud maakütte kavandamise tingimusi. Maasoojuspuuraugu rajamise suurem lubatud sügavusvahemik 40-50 m.

2.6.9 Gaasivarustus

Olemasolev gaasiühendus likvideeritakse ja uut ei planeerita.

2.7 Kuja

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 väikseimaks tulepüsivusklassiks on TP3.

2.8 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumile sissepääsu piiramine aiaga;
- välialade valgustus liikumisanduriga;



- hea vaade ühiskasutatavatele aladele.

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 korrashoid.

2.9 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Jäätmete kogumine peab olema lahendatud esteetiliselt, jäätmemaja peab sobima hoone arhitektuuriga. Prügikonteinerid peavad olema paigutatud ligipääsetavasse kohta ning olema varjestatud ja mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt. Jäätmete kogumine ja käitlemine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse sorteeritult. Täpne jäätmekäitluse lahendus määratakse projektis.

2.10 Servituutide ja sundvalduste seadmise vajadus

Vajadus puudub.

2.11 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmine ning leevendusmeetmed

Planeeringu elluviimise mõju on linnaruumile positiivne, tihendatakse linna ning luuakse sellega säästlik linnaruum, kus olemasoleva taristu ja teenuste kättesaadavus on väga hea. Seejuures detailplaneeringu realiseerumisel haljasala pind ei vähene, vaid hoopis suureneb, sest täna on krundil suured sillutatud alad ja viis osaliselt kokku ehitatud hoonet. Väärtuslikud puud säilitatakse.

Planeeringulahendus toetab linnaosa olemasolevat miljööd ning head elukeskkonda. Olemasolevad äripinnad (garaažid), mis mõjuvad piirkonnas võõrkehana, asenduvad sobiliku kasutusviisiga.

Uute elupindade lisandumisel kasvab maksumaksjate osakaal, mis mõjub positiivselt linna eelarvele.

2.12 Planeeringu elluviimine

Tartu linnale ei kaasne planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

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 koheselt. Sademeveet ei tohi lasta valguda naaberkruntidele. Kui katuselt tulevate sademete maasse immutamine ei ole tõenäoline, tuleb sademevesi juhtida sademevee kanalisatsiooni. Vastav hinnang tuleb anda projekteerimise käigus.

3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</i>	<i>Number ja kuupäev</i>	<i>Tingimused</i>
1	Elektrilevi OÜ		
2	Telia Eesti AS		
3	AS Tartu Veevõrk		
4	Gren OÜ		
5	Päästeamet		

4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asukohaskeem
2. Kontaktvööndi seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud