

Lumimarja tn 1 ja Lumimarja tn 1a kruntide ja lähiala detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Maa-ameti kaldaerofoto. Pildistatud 13.04.2022

Töö nr: 22057DP1

Huvitatud isik: OUTOF OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2.	Planeeringulahendus.....	10
2.1.	Planeeringulahenduse põhjendus	10
2.2.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
2.3.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	10
2.4.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	11
2.5.	Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.7.	Tehnovõrgud.....	14
2.7.1.	Üldosa	14
2.7.2.	Sidevarustus	14
2.7.3.	Elektrivarustus	14
2.7.4.	Veevarustus ja tuletõrje veevarustus.....	15
2.7.5.	Kanalisatsioonivarustus	15
2.7.6.	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	15
2.7.7.	Soojavarustus	17
2.7.8.	Gaasivarustus	18
2.8.	Kujad	18
2.9.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	18
2.10.	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	18
2.11.	Servituutide seadmise vajadus	19
2.12.	Planeeringu elluviimine	19
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	21
4.	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	23
1.	Asukohaskeem	23
2.	Olemasolev olukord	23
3.	Kontaktvööndi seosed	23
4.	Põhijoonis	23



5. Tehnovõrkude joonis 23



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Ihaste linnaosas krunte Lumimarja tn 1 (suurusega vastavalt 5614 m²), 1a (5348 m²), 1b (255 m²) ja T1(3411 m²). Planeeritava maa pindala on umbes 1,4 ha.



Skeem 1. Planeeringuala on märgitud punasega. Alus: maa-ameti kaart.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi osalise maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks, kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks väikeelamute püstitamiseks. Detailplaneering on kooskõlas 2021. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 1. detsembri 2014. a otsus nr 1258 „Lumimarja tn 1 ja Lumimarja tn 1a kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Tartu üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud:

- Metricus OÜ jaanuaris 2023 uuendatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 23G9142; maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis;
- AB Artes Terrae OÜ veebruaris 2023 koostatud dendrooloogilist hinnangut, töö nr 22057HI2.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala paikneb Tartu linnas Vana-Ihaste asumis, piirnedes Lumimarja tänava ja Lumimarja tn 2, 4, 5, 6, Näsiniine tn 5, Põhjatamme pst 56, Metshaldja tn 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68 ja 70 krundiga.

Planeeringualale on 2023. aasta veebruaris tehtud dendroloogiline hinnang, kus tuuakse välja puude väärtusklass (AB Artes Terrae, töö nr 22057HI2). Planeeringuala puud on peamiselt III väärtusklassi puud, mida võib raiuda, kuid võimalusel võiks säilitada. Kased ja männid krundidel on jõudnud küpsesse ikka ning seetõttu aeg-ajalt murduvad, kuivavad ja kukuvad ümber. Pideva jälgimisega on võimalik puude murdumise ja ümberkukkumise ohtu vähendada, kuid mitte välistada. Dendroloogilise hinnanguga soovitatakse raiuda kõrgem metsarinne (esimese rinde puud), et parandada teise rinde ja järelkasvurinde valgustingimusi. Valgustingimuste paranedes kasvavad puud kiiremini, moodustuvad lopsakamad, kohevamad ja ühtlasema kujuga võrad ning nooremate puude säilitamisel vanade asemel on puude ümberkukkumise risk väiksem.

Dendroloogiline hinnang paikneb planeeringu lisade kaustas. Planeeringu joonisistel on nähtavad I ja II väärtusklassi puud, mis kuuluvad säilitamisele.

Planeeringuala reljeef tõuseb loodest kagusse. Kirdeosas paikneb tiik. Ehitatud sisemine teedevõrk puudub. Lumimarja tn 1a krundil paiknevad omavoliliselt püstitatud abihooned, mille püstitaja on lubanud likvideerida. Maaüksusel Lumimarja tn 1b paikneb saunahoone.

Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal on vahemikus 34.48...40.60 m.

Lumimarja tn 1 ja Lumimarja tn 1a krundil puuduvad maa-alused ja maapealsed kommunikatsioonid. Planeeringuala on piiratud võrkaiaga. Metshaldja tn 62 krundil asuva veekaevu ümber on planeeringus näidatud 10 m laiune vöönd, kuhu elamuid ei rajata. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2 Olemasolev olukord.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala roheala ja väikeelamu maa-alal. Vana-Ihaste asustusüksuses on lubatud üksik- ja kaksikelamute ehitamine. Korter- ega ridaelamuid ei ole antud piirkonda lubatud rajada. Üldplaneeringus on lubatud suurim täisehituse osakaal 40%.

Kavandatav ala asub Vana-Ihaste asumis VI1, kus üldiste ehitustingimuste järgi on alale seatud järgnevad tingimused:

- ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja hoonestruktuuri. Abihooned ei planeerita hoone peafassaadist tänava poole;
- hoone suurim kõrgus võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st;
- järgida tuleb naaberhoonestuse soklikõrgusjoont;
- suurim korruselisus on 2;
- määratud soklikõrgus on 0,4...0,6 m;
- vähim krundi suurus on 800 m²;
- parkimine peab olema lahendatud krundisisiselt;
- piire peab järgima olemasolevat kõrgusjoont, üldiselt on see 1,2...1,5 m.

Üldplaneeringuga on seatud alale järgnevad haljastuse nõuded:

- kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes;
- kõrghaljastuse ja tehnilise taristu elementide (sh maasoojussüsteemi) paiknemine peab olema omavahel kooskõlas;
- soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil;
- kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka põetavaid hekke. Hekk ei tohi hakata piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel;
- rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast;
- kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%.

Planeeringuala ja selle kontaktvöönd on olnud aiandusühistute ala ning sellekohase hoonestusega. Endine aiandusala on planeeringute ja ehitustegevusega muudetud elamukruntideks. Kooskõlas üldplaneeringuga ehitatakse olemasolevaid aiamaju elumajadeks. Jätkuvaks arengusuunaks on aiamajade suuremaks ehitamine või vana hoone asemele uue pereelamu püstitamine. Piirkonna liig- ja kastmisvee kogumiseks on rajatud tiike ja kraave.

Planeeringuala naaberkruntide suurus on vahemikus 852...1678 m², krundi täisehituse osakaal varieerub 13% ja 20% vahel.

Planeeringuala kontaktvööndis esineb aiamaju, juurde- ja pealeehitistega maju ning uusi üksikelamuid. Tabelis 1 toodud analüüsist on näha, et arhitektuurne üldilme on mitmekesine. Kasutusel on erinevat tüüpi katuseid: nii pult-, lame- kui ka viilkatuseid.

Lumimarja tänava äärsete elamute ühtset ehitusjoon ei ole välja kujundatud ja varieerub vahemikus 4,2 m kuni 9 m. Planeeringuala tänavaäärsete elamute ehitusjoone kavandamisel otsustati võtta aluseks Lumimarja tn äärsete elamute ehitusjoone keskmine väärtus määrates tänavaäärsete elamute ehitusjoon 7 m kaugusele krundi tänavapoolsest piirist.

Lähimad ostukeskused asuvad Ihaste tee ja Kalda tee (u 3,3 km kaugusel) ning Kalda tee ja Mõisavahe tänava ristmiku (u 2,4 km kaugusel) läheduses. Lähimad koolid paiknevad Annelinnas ligikaudu 3 km kaugusel. Puhke- ja virgestusalaks on nii planeeringualale moodustatavad üldkasutatavad maaüksused kui ka külgnev Põhjatamme pst 56 üldkasutatava maakasutuse sihtotstarbega maaüksus.

Tabel 1. Arhitekt Peep Männiksaare tehtud planeeringuala naaberkinnistute hoonestuse analüüs (tabeli andmed uuendatud 2023 jaanuaris).

Aadress	Ehitisregistri andmed (https://www.ehr.ee)			Tegelik olukord
	Hoone tüüp	Ehitisealune pind	Hoone kõrgus	Korruste arv, katus jms info
Lumimarja tn 2	üksikelamu	97 m ²	6.8	korruste arv 2, plekist kaldkatvus uugiga 40 – 45°, välisviimistlus keraamilise tellise ja krohviga
Lumimarja tn 4	üksikelamu	142,4 m ²	4,5	korruste arv 1, lamekatvus (bituumen või PVC plaat või rullmaterjal), välisviimistlus puidu ja krohviga, ehitusjoon 9 m
	21.11.2016 ehitusluba 1-korruselise lamekatusega elamu ehitamiseks, ehitisealune pind 168,5 m ² (täisehitus 15%)			

Address	Ehitisregistri andmed (https://www.ehr.ee)			Tegelik olukord
	Hoone tüüp	Ehitisealune pind	Hoone kõrgus	Korruste arv, katus jms info
Lumimarja tn 6	suvila, aiamaja	83 m ²	7,5 m	korruste arv 2, plekist kaldkatus uugiga 30 – 40°, välisviimistlus puiduga, ehitusjoon 8,1 m
Lumimarja tn 8	andmed puuduvad	andmed puuduvad		korruste arv 2, bituumen kaldkatus uugiga 30 – 40°, välisviimistlus puiduga, ehitusjoon 5,3 m
Lumimarja tn 10	suvila, aiamaja	65 m ²	3,6 m	korruste arv 2, lamekatus (bituumen või PVC plaat või rullmaterjal), eraldi peale ehitatud maht, välisviimistlus puiduga, ehitusjoon 5,5 m
	abihoone	31 m ²	andmed puuduvad	Korruste arv 1, kaldkatus (bituumen või PVC plaat või rullmaterjal), välisviimistlus puiduga
27.08.2010 proj tingimused 2-korruselise elamu ehitamiseks, ehitisealune pind 300 m ² (täisehitus 20%), katuse tüüp ja kalle: vaba, kaldega 0 – 25°, harja kõrgus kuni 9 m				
Lumimarja tn 5	üksikelamu	128,7 m ²	6,1 m	korruste arv 2, kaldkatus 30 – 40°, välisviimistlus puiduga, hoone asetseb krundi tagumises servas
	abihoone	25 m ²	andmed puuduvad	Korruste arv 1, mitmekaldeline katus, välisviimistlus puidu ja klaasiga
Lumimarja tn 7	üksikelamu	123 m ²	7,1 m	korruste arv 2, plekist kaldkatus uugiga 30 – 40°, välisviimistlus puidu ja krohviga, ehitusjoon 9 m
Näsiniine tn 5	suvila, aiamaja	85 m ²	andmed puuduvad	korruste arv 1, madal kaldkatus (bituumen, PVC plaat või rullmaterjal), välisviimistlus puiduga
	abihoone	15 m ²		korruste arv 1, eterniidist madal kaldkatus, välisviimistlus tellisega
Metshaldja tn 50	andmed puuduvad			korruste arv 2, kaldkatus uugiga 30 – 40°, välisviimistlus puiduga
Metshaldja tn 54	suvila, aiamaja	97,2 m ²	3,5 m	korruste arv 1, madal kaldkatus (bituumen, või rullmaterjal), välisviimistlus puiduga
	29.05.2012 proj tingimused 2-korrulise elamu ehitamiseks, ehitisealune pind 597,6 m ² (täisehitus 20%), katusekalle: 0 – 10°, lubatud suurim kõrgus: kuni 7,5 m maapinnast.			
Metshaldja tn 56	andmed puuduvad			korruste arv 1, ühekaldeline 10 – 15°, kahemahuline hoone, välisviimistlus puiduga
Metshaldja tn 58	suvila, aiamaja	90 m ²	andmed puuduvad	korruste arv 1, ühekaldeline 10 – 15° (bituumen, PVC plaat või rullmaterjal), välisviimistlus puiduga
Metshaldja tn 60	andmed puuduvad			korruste arv 2, mitmekaldeline (plaatmaterjal), välisviimistlus puiduga
Metshaldja tn 62	suvila, aiamaja	39 m ²	5,3 m	korruste arv 2, mitmekaldeline (plaatmaterjal), välisviimistlus puiduga

Address	Ehitisregistri andmed (https://www.ehr.ee)			Tegelik olukord
	Hoone tüüp	Ehitisealune pind	Hoone kõrgus	Korruste arv, katus jms info
Metshaldja tn 64	suvila, aiamaja	39 m ²	5,5 m	korruste arv 2, mitmekaldeline eterniidist katus, kahemahuline hoone, välisviimistlus puiduga
	abihoone	37 m ²	2,4 m	Korruste arv 1, mitmekaldeline katus (bituumen või PVC plaat või rullmaterjal), välisviimistlus klaasi ja puiduga
	05.06.2015 proj tingimused 2-korruselise elamu ehitamiseks (2. korruse brutopind kuni 70% ehitisealusest pinnast), ehitisealune pind 213,6 m ² (täisehitus 20%), lubatud suurim kõrgus: 7,5 m soklijoonest.			
Metshaldja tn 66	suvila, aiamaja	36,8 m ²	5 m	korruste arv 1, mitmekaldeline plekist katus, kahemahuline hoone, välisviimistlus puiduga
	17.11.2005 proj tingimused 1-2-korruselise elamu ehitamiseks (teise korruse pindala kuni 60% ehitisealusest pindalast), ehitisealune pind 212,6 m ² (täisehitus 20%), lubatud suurim kõrgus: 7 m planeeritud maapinnast.			
Metshaldja tn 68	suvila, aiamaja	62 m ²	andmed puuduvad	korruste arv 1, mitmekaldeline (bituumen või PVC plaat või rullmaterjal), kahemahuline hoone, välisviimistlus puiduga
	abihoone	30 m ²		Korruste arv 1, kaldkatus (klaas, plekk, bituumen- või eterniitplaat, välisviimistlus puidu ja klaasiga
Metshaldja tn 70	üksikelamu	155,7 m ²	6,0 m	korruste arv 2, mitmekaldeline katus (eterniit, plekk), kahemahuline hoone, välisviimistlus krohvi ja puiduga
	abihoone	38,2 m ²	3,9 m	Korruste arv 1, plekist kaldkatus, välisviimistlus puiduga

Üldplaneering seab eesmärgiks algselt suvilatega hoonestatud kruntide järk-järgult 2-korruseliste üksik- ja kaksikelamutega hoonestamiseks ning määrab krundi suurimaks täisehituseks 40%. Tulenevalt piirkonna väikeelamuteks ümberkujundamise pooleliolekust ja olemasolevate aiamajade tänapäevastele väikeelamute nõuetele mittevastavusest on planeeringuala lähiümbruses vaid mõned (nt Lumimarja tn 10) hooned eeskujuks detailplaneeringus kavandatavale, mis vastaks üldplaneeringule. Planeeringulahenduses on arvestatud just nende uute hoonetega, mille sarnased on kavas püstitada detailplaneeringu realiseerimisel.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub olemasoleva hoonestusega piirkonnas, kus on olemas peamine taristu ja teenused. Seetõttu on mõistlik hoonestust tihendada uute piirkonda sobivate väikeelamutega, seejuures jättes alles optimaalses ulatuses haljasala. Üldkasutatava haljasalamaa (Pos 10) ning väikeelamumaa orienteeruvad piirid lepiti kokku üldplaneeringu koostamise käigus. Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule täpsustades seda. Pos 10 antakse tasuta üle linnale.

Planeeringualale elamukruntide kavandamisel on lähtunud vajadusest tagada avalik ühenduskoridor Põhjatamme pst 56 üldkasutatava maa krundiga. Selleks on maa-ala kruntimisel kavandatud moodustada transpordimaa (Pos 11) ja üldkasutatava haljasalamaa (Pos 10). Planeeritud üksikelamu krundid on vahemikus 810...1108 m². Tulenevalt planeeringuala kujust tekib kavandatud ala kaguossa teistest suurem krunt (Pos 8), mille pindala on 1683 m². 1683 m² krundi peale saaks ära mahutada kaks väikseima lubatud suurusega krunti. Kuna ala kuju ei soodusta eraldi juurdepääsu kahele krundile, on optimaalne moodustada üks paariselamu krunt. Paariselamu hõivab sama suure hulga inimeste majutamisel vähem kõrghaljastatud ala. Paariselamu rikastab mingil määral ka muidu ainult üksikelamutest koosnevat piirkonda pakkudes veidi kogukondlikumat elamisviisi, kui seda on eelkõige individualistlik üksikelamu. Paarismaja krunt piirneb idas ja kagus haljasala tiheda puistuga, mis vähendab visuaalset häiringut piirkonnas. Seetõttu on paarismaja lubamine põhjendatud.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krunt Lumimarja tn 1b ehk Pos 9 (pindala 255 m²) säilitatakse olemasolevates piirides. Planeeringualale elamuehituseks kavandatud kruntide pindala on kooskõlas üldplaneeringuga, sest üldplaneeringu kohaselt on krundi minimaalne suurus 800 m² ning piirkonnas on krunte nii natuke üle 1000 m² (nt Lumimarja ja Näsiniine tänaval) kui ka natuke alla 1000 m² (nt Arukase tänaval). Pos 9 krundile elamut ei kavandata, vaid sel säilib ning on lubatud uuendada praegust elamu abihoonet.

Planeeritud elamukruntidele juurdepääsuks on krundile Pos 11 kavandatud umbtänav.

Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine on näidatud joonistel 4 Põhijoonis ja 5 Tehnovõrgud.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 Põhijoonis. Ehituskruntidele on kavandatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed (vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51).

Tabel 2. Planeeringuala ehituskruntide ehitise kasutamise otstarbed.

Kood	Kasutamise otstarve	Krundid
11101	Üksikelamu	Pos 1 kuni 8
11212	Kahe korteriga elamu	Pos 8
12744	Elamu, kooli vms abihoone	Pos 9/Lumimarja tn 1b

Ehitisealuse pinna sisse mittearvestatavad hooneosad on lubatud paigutada ka väljapoole hoonestusala, kui tagatakse kõrghaljastuse säilimine. Abihoonete püstitamine väljapoole joonisel

näidatud krundi lubatud hoonestusala on lubatav kohaliku omavalitsuse kirjalikul nõusolekul kõrghaljastuse säilimisel ja tuleohutuskujade järgimisel.

Hoonestusalade määramisel on lähtutud eelkõige planeeringuala kohta koostatud dendroloogilises hinnangus antud soovitud väärtuslikuma haljastuse säilitamiseks. Seetõttu pole hoonestusalad krundi piiridega paralleelsed. Krundi hoonestusala paikneb tänavapoolsest krundipiirist 5...7 m kaugusel, võimaldamaks autode parkimist krundi tänavapoolisel osal ja/või eesaedu. Joonisel 4 Põhijoonis on näidatud igal krundil lubatud hoonestusala krundi ehitusõigusega määratud hoonete suurimast lubatud ehitisealusest pindalast suurem, projekteerimisel tuleb täpsustada hoone mõõtmeid ja vormi.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlus peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Viimistluseta betoon-, plokk-, ja palkseinad pole lubatud.

Tulenevalt planeeringuala dendroloogilisest hinnangust on krundi hoonestusalad antud ebakorrapärase kujuga ja kohustuslik ehitusjoon mõnedel kruntidel – Pos 3, 8 ja 9 – puudub.

Elamu põhimahu katusekalle on kavandatud 25°...45°, katusetüüp pult-, viil- või kelpkatuse. Lisanduvatel, põhihoonest madalamatel mahtudel võib kalle olla ka väiksem või suurem ning lamekatuse.

Tänav- ja loodusliku maa äärsed piirded peavad olema läbipaistvad kõrgusega kuni 1,5 m. Lubatud on kasutada lippaeda, metallvarbaeda või metallvõrkaeda, kuid keelatud on plankaed ja betoonist või kivist massiivsed postid ja kõrged soklid. Lisaks on lubatud hekk.

Hoonete projekt (eelprojekti staadiumis) tuleb kooskõlastada linnarhitektiga.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Üldplaneeringuga on Lumimarja tänav kavandatud kõrvaltänavaks, mistõttu on detailplaneeringus tänavale kavandatud kahepoolne kõnnitee. Tänav kavandamisel tuleb arvestada jalakäijate ohutu liikumise vajaduse tagamisega ning kõrghaljastuse säilimisega. Täpne lahendus tänavale antakse hilisemal projekteerimisel.

Kruntide Pos 1 ja 4 **juurdepääs** on kavandatud olemasolevalt Lumimarja tänav umbteeotsalt. Kruntidele Pos 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 ja 10 juurdepääsuks rajatakse uus u 80 m pikkune umbtänav väljasõiduga olemasolevale Lumimarja tänavale. Lõunapoolse umbtänav maa-ala laiuseks on kavandatud 11,5 m ja põhjapoolse umbteeotsal on 9 m. Pos 1 ja 4 juurde viivald olemasolevalt umbteeotsalt peab olema tagatud juurdepääs Lumimarja tn 5 krundile. Planeeritud Pos 10 üldkasutatavale haljasalamaale peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga.

Nii umbtänav kui ka umbteeots on kavandatud jagatud ruumi põhimõttel (õueala liikluskorraldus), kus nii sõidukid kui ka kergliiklejad liiguvad samas koridoris laiusega vastavalt 5 m (umbtänaval, mis teenindab kuut elamukrunti) ja 3,5 m (umbteeotsal, mis teenindab kolme elamukrunti). Liikumine umbtänaval ja umbteeotsal on kavandatud madala kiirusega (mitte üle 20 km/h), mille tagab mõlema tupiktee lühike pikkus, teid kasutavate liiklejate piiratud hulk (puudub läbisõidu võimalus), teed ääristavad sissesõidud kruntidele ning kummagi tee piiratud laius. Umbtänav lõpus peab olema ümberpööramise võimalus päästeautodele ja teistele sõidukitele. Ümberpööramiskoht peab vastama standardi EVS 843 nõuetele. Umbteeotsale ei ole ümberpööramise kohta kavandatud, sest teots on kõigest 30 m pikkune ning tänav lõpus asuvad II väärtusklassi puud, mis tuleb säilitada.

Umbteeots on planeeritud vähemalt tolmuva kattedega, umbtänav Pos 11 on planeeritud kõvakattedega ning kergliiklustee Pos 10 üldkasutataval maal sõelmekattedega.

Planeeritud umbtänav ja olemasoleva umbteeotsa põhjaküljel on haljasriba, kuhu on kavandatud lumevallitusala ning sademevee kogumine valingvihma ajal. Tee on planeeritud ühepoolse kaldega haljasriba poole, mis on nõva ehk madal kraav (vt ristiprofiilid A-A ka C-C joonisel 4 Põhijoonis). Tänav ristlõige peab vältima sademevee valgumist tänavalt või üle tänav madalamatele kruntidele.

Joonisel 4 Põhijoonis on esitatud Lumimarja tänav, olemasoleva umbteeotsa ja planeeritud umbtänav ristiprofiil. Ristiprofiilide koostamisel on järgitud Vana-Ihaste I ehitusjärjekorra I etapi detailplaneeringu koosseisus esitatud ristlõigete põhimõttelisi lahendusi. Lumimarja tänav olemasolev laius 10,8 m kuni 11,8 m võimaldab kavandada kuni 5,5 m laiuse sõiduteega (soovitavalt 5 m laiune, kuid kõrval olevas detailplaneeringus määratu tõttu on lubatud ka 5,5 m), kahepoolse 2 m laiuse kõnniteega ja ühele tänavapoolsele sõiduteed ja kõnniteed eraldava 1 m laiuse haljasribaga tänav.

Tänavaelementide ja tehovõrkude täpsem paiknemine lahendatakse tänav ehitusprojekti. Projekteerimisel tuleb kasutada füüsilisi liikluse rahustamise meetmeid (sõidutee kitsendamine, künnis, tõstetud pind ristmikul, tekstuurne teekate jms) ning rohealade säilitamiseks ja kiiruse piiramiseks tuleb kaaluda pöörderaadiuste vähendamist. Juurdepääsud, tänavate laius ja parkimine planeeringualal tuleb lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 843 Linnatänavad.

Jalgratturite liiklemine on kavandatud Lumimarja tänaval sõiduteel, sest tegemist on madala liikumiskiiruse ja madala liikluskoormusega piirkonnaga. Läbi Pos 10 üldkasutatava maa on näidatud tinglik kergliiklustee asukoht Põhjatamme pst 56 maaüksusel paiknevale avalikule haljasalale. Tee asukohta täpsustatakse projekteerimisel.

Autode ja rataste **parkimine** toimub oma krundil. Parkimine planeeringualal on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad. Igaüksiklamu krundile on kavandatud kolm ja paarismaja krundile neli sõiduauto parkimiskohta ning määramata arv rataste parkimiskohti. Tänavaelementide paiknemine, nende laius ning kruntide parkimiskohad on näidatud joonisel 4 Põhijoonis. Projekteerimisel on võimalik väiksema parkimiskohtade vajaduse põhjendamise korral autode parkimiskohtade arvu võrreldes standardiga vähendada.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuse üldpõhimõtteks on dendroloogilises hinnangus soovitatud puude rühmadena (saludena) säilitamine, mida illustreerib joonis 2 Olemasolev olukord.

Haljastatud ala peab olema vähemalt 40% iga ehituskrundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Kruntide eraldamiseks, tänavailme rikastamiseks ja elurikkuse soodustamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke. Allolevas tabelist nähtub, et põhijoonisel illustreeritud lahenduses on näidatud rohkem haljastust ja kõrghaljastust kui on vähim nõue.

Tabel 3. Haljastuse ja kõrghaljastuse vähim lubatud maht elamukruntidel.

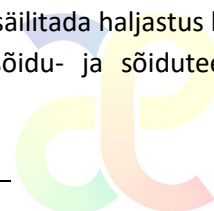
Krunt	Krundi pindala, m ²	Haljastatav ala nõue 40% pindalast, m ²	Kõrghaljastuse nõue 25% haljastatavast alast, m ²	Haljasala suurus Põhijoonisel, m ²
Pos 1	802	321	80,2	484
Pos 2	967	387	96,7	665
Pos 3	898	359	89,8	596

<i>Krunt</i>	<i>Krundi pindala, m²</i>	<i>Haljastatav ala nõue 40% pindalast, m²</i>	<i>Kõrghaljastuse nõue 25% haljastatavast alast, m²</i>	<i>Haljasala suurus Põhijoonisel, m²</i>
Pos 4	986	394	98,6	561
Pos 5	887	355	88,7	585
Pos 6	876	350	87,6	574
Pos 7	1111	444	111,1	808
Pos 8	1809	724	180,9	1324
Pos 9	255	102	25,5	159
Keskmine	955	382	95,5	640

Veebruaris 2023 on alale koostatud dendroloogiline hinnang, millega on antud järgnevad soovitused puistu edasiseks haldamiseks:

- kuna kogu uuringualal on olemas teises rindes ja järelkasvurindes peenemad, madalamad ja nooremad vahtra- ja pärnapuud, võiks need säilitada ning raiuda esimese rinde kased ja männid;
- kui on soov säilitada kõrgema metsarinde (esimese rinde puud), siis võiks neid säilitada rühmiti seal, kus nende võrad on suuremad ning puud elujõulisemad; säilitamiseks võiks soovitada näiteks Lumimarja tn 1a kagunurga võrdlemisi kena välimusega tihedama mändide rühma;
- praegu teises rindes kasvavad puud kasvaksid kiiremini ja moodustaksid lopsakamad, kohevamad ning ühtlasema kujuga võrad, kui esimese rinde raiumisel nende valgustingimused paranevad; nooremad puud saavad kasvatada ühtlasemad ja sirgemad tüvekujud võrreldes praeguse, hooldamata esimese rinde puudega; nooremate puude säilitamisel vanade asemel on puude ümberkukkumise risk minimaalne;
- esimese rinde puude raiumine nii, et teise rinde puud terveks jääksid, on raiujatele suur väljakutse ning selleks tuleb palgata oma ala parimad; raiel tuleb kasutada arboristide abi puude ohutul langetamisel vältimaks alles jäetavate teise rinde puude vigastamist ning ümbritsevate hoonete ja rajatiste kahjustamist;
- alles jäetavad puud tuleb nende paremaks märkamiseks raietöödel tähistada värvirõngastega tüvel;
- raiuda tuleb sarapuupõõsad, sest need on tagasihoidlike valgustingimuste tõttu laiuvad ning ebaühtlased; peale raiet hakkavad sarapuud juurtest ja kändudest uusi võsusid kasvatama ning nendest võsudest saab soovi korral kujundada sirgetüvelisi sarapuid;
- toomingad võib raiuda ning sarnaselt sarapuudega lasta kasvada juurevõsudest uued sirgetüvelised toomingapuud; mõned olemasolevatest toomingatest ongi sirgetüvelised ning neid võib soovi korral säilitada;
- parim variant oleks esmalt projekteerida kruntidele hooned ja nende järgi valida haljastuseks sobivad säilitatavad puud; soovi korral võib puud ja põõsaid kruntidele juurde istutada, selleks on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Kruntidele istutatavate puude liik, arv ja asukoht, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (istutuskeem jms) antakse ehitusprojekti mahus. Igal konkreetsel elamukrundi on määratud säilitatav kõrghaljastus, mis tuleneb dendroloogilisest hinnangust ja nähtub joonisel 4 Põhijoonisel säilitatava kõrghaljastusega alana. Võimalusel tuleb säilitada haljastus ka väljaspool säilitatava kõrghaljastusega ala. Kavandatud hoonestusalal, sissesõidu- ja sõiduteel, tehnovõrkude ning sademeveekraavi alal asuvad puud on lubatud likvideerida.



Raiumiseks on vajalik luba, kui puu diameeter kännu kõrguselt (u 15 cm kõrguselt maapinnast) on vähemalt 15 cm ning puul on selgelt nähtav(ad) või määratav(ad) tüvi(ed) ja võra. Säilitatavaid puid rajatava tee, tehnovõrgu ja hoone läheduses tuleb täiendavalt hinnata, kas kaevetöödega tekitatud juurekahjustusega puu tervislik seisund tagab puu säilimise või tuleb siiski puu raiuda. II väärtusklassi puud, mida pole võimalik säilitada tuleb asendada.

Pos 10 üldkasutatavale maale on kavandatud mänguväljak, mis tuleb laste ohutuse tagamiseks ümbritseda madala piirdega, sest samal maaüksusel asub ka tiik. Mänguväljaku asemele või lisaks võib paigaldada ka spordivahendid ja/või tasakaalurajad lastele.

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse tänavate ja hoonete ehitusprojektis. Hoone ehitusprojektis antav krundi vertikaalplaneerimine peab haakuma tänava ehitusprojektis antud maapinna kõrgustega ning tagama sademevee juhtimise tiiki või pinnasesse imbumise või immutamise. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

Väravad ei tohi avaneda tänavamaale, lubatud on eraldi jalgvärava kavandamine. Ehitus- ja haljastusprojektide koostamisel tuleb tagada sobivus naaberkrundi piirete, haljastuse ja heakorrastusega. Avalikult kasutatava parkmetsa maa (Pos 10) idapiirile välispiirdeid ei kavandata.

Jäätmete kogumine peab olema lahendatud esteetiliselt. Prügikonteinerid peavad olema paigutatud ligipääsetavasse kohta ning olema varjestatud ja mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on kavandatud igale elamumaa krundile.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Planeeritud kruntidel puuduvad tehnovõrgud. Planeeringuga on lahendatud maa-ala varustus järgmiste tehnovõrkudega: veevarustus, olmekanaliseerimine, gaasivarustus, elektrivarustus, välisvalgustus ja sidevarustus. Ehitiste tehnovarustuse tagamiseks on tehnovõrkude ja rajatiste asukoht määratud tehnovõrkude valdajate väljastatud tingimuste alusel. Tehnovõrgud paigaldatakse planeeritud tänavamaale ja Lumimarja tänava maale.

Tehnovõrkude lõplik lahendus antakse ehitusprojektis. Tehnovõrkude ja tehnoarajatiste paiknemine on näidatud joonisel 5 Tehnovõrgud.

2.7.2. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 28.07.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36682025.

Planeeringuala liitumine olemasoleva sidevõrguga on ette nähtud sidekaevust F70H159K03 Lumimarja tn 4 krundi ees. Sidekaevust F70H159K03 ehitatakse 100 mm sidetoru risti üle Lumimarja tänava. Iga kinnistule on ette nähtud individuaalsed sidekanaliseerimise/ mikrotoorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatte all 1m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Ehitustööde käigus ei tohi kahjustada olemasolevaid Telia Eesti liinirajatisi.

Tehnovõrkude ligikaudne vajadus liitumispunktideni krundipiiril on toodud joonisel 5 Tehnovõrgud.

2.7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 14.07.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 415922.

Kavandatava ala elektritoide on planeeritud Mäesepa 429:(Ülejõe) alajaamast, aadressiga Kraavikalda tn 42a. Arendusala hoonetele projekteeritakse eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kinnistute piiridel asuvad 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneni peab olema maakaablis.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustada.

Kõikide planeeritavate teede äärde on ette nähtud perspektiivne 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed pole lubatud, ka pole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritud umbtäna ja krundi Pos 4 sissesõidutee tänavavalgustuse toide võetakse Lumimarja täna õhuliinilt Lumimarja tn 4 krundi ja Lumimarja tn 8 ees olevast mastist. Tänavavalgustusmastide toide rajatakse kaablikaitsetorus paikneva 25 mm² ristlõikega maakaabliga. Mastide ja valgustite paiknemine lahendatakse täna ehitusprojekti, arvestades säilivate puude võra varjavat toimet.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele.

2.7.4. Veevarustus ja tuletõrje veevarustus

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 5.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/482.

Kavandatud ala krundid on planeeritud varustada veega Lumimarja täna De 90 veetorustikust kuni viimaste kruntideni Pos 4 ja 9.

Igale detailplaneeringuala krundile on kavandatud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Lähim olemasolev tuletõrjervee hüdrant asub Lumimarja tänaval Lumimarja tn 5 krundi ees (25 m kaugusel planeeringualast).

2.7.5. Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 5.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/482.

Planeeritud elamukruntide reovesi juhitakse Lumimarja täna olemasolevasse kanalisatsiooni De200. Reoveetorustik on planeeritud tänavamaale alates esvoolust kuni planeeringuala viimaste kruntideni Pos 4 ja 9. Igale krundile on kavandatud eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

2.7.6. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 5.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/482. Sademeveelahenduse väljatöötamisel on tehtud koostööd ASiga Tartu Veevärk.

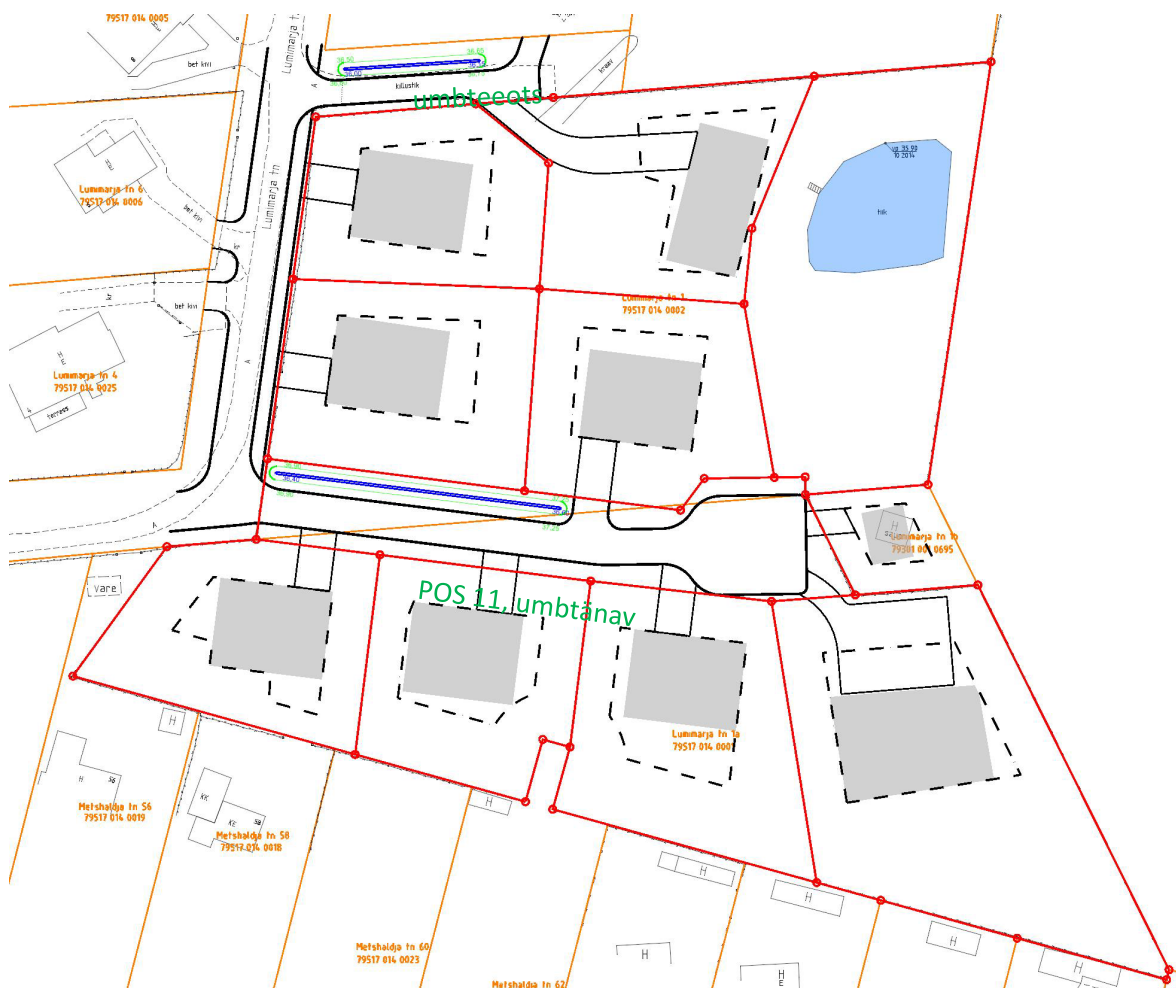
Elamukruntide sademevesi kogutakse ja kuigi geoloogilises aruandes on öeldud, et uuringualal pole kuni 10 m sügavuseni sobivaid pinnaseid, kuhu immutada vett, vajab see täpsustamist konkreetse krundi piires, sest planeeringualal on ka liivaseimaid kohti. Kui võimalik immutatakse sademevesi krundipiirides võimalikult suures ulatuses pinnasesse. Elamukruntidel tuleb väljaspool hoonete katuseid vältida kõvakattega pindu. Immutamise võimalikkust täpsustatakse projekteerimisel, kui on

tehtud täpsemad geoloogilised uuringud. Kui pinnasesse immutamine ei õnnestu, on igale krundile kavandatud ka ühendus sademevee kanalisatsiooniga. Igal krundil on hoone(te) rajamise eelduseks sademevee käitlemine.

Lumimarja tänavale on vastavalt Vana-Ihaste territooriumi pinnavee ärajuhtimise uurimistöole kavandatud sademeveetoru, mis juhitakse põhja suunas Uus-Ihaste tee T3 maaüksusel olevasse või rajatavasse kraavi. Tingimustes aluseks võetud Vana-Ihaste territooriumi pinnavee ärajuhtimise uurimistöo (Eesti Veeprojekt OÜ töö nr 37-04) on nimetatud Uus Ihaste tee T3 maaüksusele kavandatud kraavi tähiseks 4-2. Kuni nimetatud kraavi väljaehitamiseni on lubatud kasutada olemasolevaid kraave, mille sügavust ja vastuvõtuvõimet tuleb täpsustada projekteerimisel. Praegu on Lumimarja tänavale rajatava sademeveetoru põhja kõrguseks kraavis arvatud vähemalt 34.24 ning kraavi põhi peab olema sellest madalamal. Olemasoleva umbteeotsa ja planeeritud umbtänavana Pos 11 sademevesi on ette nähtud koguda planeeritud teeäärsesse kraavi, kust see juhitakse vajadusel edasi sademevee kanalisatsiooni.

Sademevee ärajuhtimise lahendust, sh eesvoolu asukoht täpsustatakse projekteerimisel.

Kavandatavate kruntide juurdepääsuks olevate umbteeotsa ja umbtänavana kohta on tehtud täpsem arvutus hindamaks kavandatud nõvade/kraavide toimimist puhvermahutina. Sademevee arvutusliku vooluhulga leidmisel on kasutatud EVS 843 standardi vihmaintensiivsust, mis vastab asukohale Tartu linn. Arvutusvihma kestuseks on valitud 10 minutit, korduvusperiood kaks aastat. Sademevee valgalade ja vooluhulkade arvutamisel on arvestatud kõvakattega pindadega ning haljastatud (muru) aladega – vt järgnev skeem ja Tabel 4 lk 17).



Skeem 2. Sademeveekraavid planeeritud tupiktänavate ääres.

Tabel 4. Haljastuse ja kõrghaljastuse vähim lubatud maht elamukruntidel.

Krunt	Pindala, m ²	Äravoolutegur, kψ	Arvutusvihma korduvus (aasta tagant)	Vihma intensiivsus	Vooluhulk l/s
Pos 11	475,00	0,8	2,00	225,70	8,58
Umbteeots	158,00	0,8	2,00	225,70	2,85

Planeeritud umbtäna Pos 11 kõvakattega tee arvutuslik sademevee vooluhulk on 8,6 l/s. Tänav on kavandatud ühepoolse kaldega ja sademevesi juhitakse sõidutee kõrvale kavandatavasse nõvasse/kraavi. Nõva vajaliku sademevee kogumismahu arvutamisel on arvestatud intensiivse saju korral ööpäevase sademeveekihi paksusega 40 mm. Sellest lähtuvalt on sademevee ööpäevane kogus 15,2 m³. Planeeritud nõva/kraavi (vt Skeem 2) sügavus on keskmiselt 0,55 m nõlvus vahemikus 1:1,5...1:2. Kraavi keskmine ristlõike pindala on 0,7 m². Kraavi pikkus on 40 m ja maht u 28 m³. Geoloogilise aruande järgi on pinnasevee tase 0,8...1,2 m sügavusel, mis on üle keskmise selles piirkonnas. Ebasoodsa olukorra puhul, kui pinnaseveetase on maksimaalne ning vihasajud intensiivsed, saab sademevee kogumiseks arvestada kraavi ristlõikega 0,65 m². Kraavi vee mahutavus 40 m pikkuse juures on 26 m³.

Umbteeotsa tolmuva kattega tee arvutuslik sademevee vooluhulk on 2,9 l/s. Tee on kavandatud ühepoolse kaldega ja sademevesi juhitakse tee kõrvale kavandatud nõvasse/kraavi. Kraavi vajaliku sademevee kogumismahu arvutamisel on arvestatud intensiivse saju korral ööpäevase sademeveekihi paksusega 40 mm. Sellest lähtuvalt on sademevee ööpäevane kogus 5,1 m³. Planeeritud kraavi sügavus on keskmiselt 0,55 m nõlvus vahemikus 1:1,5...1:2. Kraavi keskmine ristlõike pindala on 0,7 m². Kraavi pikkus on 19 m ja maht u 13 m³. Geoloogilise aruande järgi on pinnasevee tase 0,8...1,2 m sügavusel, mis on üle keskmise selles piirkonnas. Ebasoodsa olukorra puhul, kui pinnaseveetase on maksimaalne ning vihasajud intensiivsed, saab sademevee kogumiseks arvestada kraavi ristlõikega 0,65 m². Kraavi vee mahutavus 19 m pikkuse juures on 12,3 m³.

Planeeringu mõlema umbteelõigu puhul on sõidutee äärsed kraavid ettenähtud piisava varuga, et mahutada sademevesi intensiivse saju korral.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku on keelatud.

Kavandatud sademeveerajatised (sademeveetorustik ja kraav 4-2) on näidatud joonistel nr 1 Asukohaskeem, nr 3 Kontaktvööndi seosed ja nr 5 Tehnovõrgud.

Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus määratakse projektis ning lepatakse kokku vajalike tööde maht, tööde järjekord ja rahastusallikad.

2.7.7. Soojavarustus

Elamute soojavarustus lahendatakse lokaalsena (sh tahke- ja vedelkütuste, gaasi, päikesepaneelide, maa- või öhksoojuspumpade ehk nimetatute kombinatsiooni abil). Soojusenergia saamiseks pole lubatud põletada kivisütt, põlevkivi, põlevkiviõli, olmejäätmeid, raskeid naftasaadusi.

Maasoojuspumpade kavandamisel arvestada Tartu üldplaneeringu ja AS Maves 2012. a töö "Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus" nõudeid. Horisontaalset maakütet ei ole lubatud paigaldada säilitatava kõrghaljastuse alale.

Täpne soojavarustuse lahendus määratakse projektis.



2.7.8. Gaasivarustus

A-kategooria gaasitorustik on lubatud ehitada kinnistuteni Kraavikalda tänavalt piki Lumimarja tänavat ja planeeritud tupiktänavale haruühendustega kruntidele. Gaasitorustiku liitumispunktid on moodustuvate kruntide piirile rajatavates maakraanides. Gaasisurve liitumispunktides on maksimaalselt 100 mbar. Planeeritud elamute arvutatud maksimaalne maagaasi kogutarbimine on 36 m³/h.

2.8. Kujad

Planeeringus määratud krundi hoonestusaladest tulenev minimaalne hoonetevaheline kaugus (kuja) ületab majandus- ja taristuministri 30.03.2017. a määruses nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" nõutud 8 m miinimumi ja võimaldab püstitada TP 3 klassi hooneid.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, jalakäijate eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

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

2.10. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi olla ülenormatiivne naaberlamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed. Muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata ümbritsevatest hoonetest eemale hoone tehnosüsteemidest lähtuv müra (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest).

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb suunata kraavi ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.



2.11. Servituutide seadmise vajadus

Kui Näsiniine tn 5 krundilt lähtuvast kraavist on sarnaselt tänasele olukorrale vaja suunata sademevesi umbteeotsa juures olevasse kraavi Pos 4 krundile kavandatud toru kaudu, on vajalik Pos 4 krundile seada servituut või isiklik kasutusõigus.

2.12. Planeeringu elluviimine

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastavad kulud kannab Lumimarja tn 1 ja Lumimarja tn 1a kinnistu või nendest moodustatavate kruntide igakordne omanik.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on, et Lumimarja tn 1 ja Lumimarja tn 1a kruntide igakordne omanik ehitab:

- koostöös võrguvaldajatega elamukruntide kasutuselevõtuks vajalikud tehnovõrgud;
- elamukruntide vahele kavandatud tupiktänavad planeeringus näidatud ulatuses ehk avalikult kasutatavad rajatised Pos 11 krundil ja Pos 1 ja Pos 4 krundist põhja pool;
- avalikult kasutatavad rajatised (sh mänguväljak ja/või spordivahendid) Pos 10 krundil;
- pärast avalike rajatiste väljaehitamist antakse krundid Pos 10 ja Pos 11 Tartu linnale tasuta üle;

Nimetatud rajatiste, sh sademevee käitlemise vajalike meetmete, väljaehitamine on planeeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks.

Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeringuala ulatuses ehitusõiguse realiseerimise eelduseks ning ehitusõigust realiseerida sooviva kinnistu igakordse omaniku kohustus. Planeeringualal mis tahes planeeringukohasele esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on rajatiste väljaehitamine. Enne rajatiste väljaehitamist on Tartu linnal õigus keelduda mistahes hoone ehitusloa väljastamisest planeeringualal. Ehitusloa võib anda enne rajatiste väljaehitamist, kui ehitusluba taotleva krundi igakordne omanik on sõlminud enne planeeringukohastele hoonetele ehitusloa väljastamist lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks rajatiste väljaehitamine. Planeeringualal mistahes hoone loetakse valminuks, kui hoonele on väljastatud kasutusluba.

Vastavalt kavandatud lahendusele tuleb välja ehitada avalik tänavamaa planeeringuala ulatuses sõidutee ja vähemalt ühepoolse kõnniteega ning sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ja tehnorajatised, sh sademevee kanalisatsioon Lumimarja tänav T1 krundil ning moodustataval tänavamaa krundil Pos 11. Pos 11 tuleb peale väljaehitamist tasuta üle anda Tartu linnale.

Enne hoonestatavatele kinnistutele ehituslubade väljastamist peab olema välja selgitatud, kas sademevett saab kruntidel immutada või mitte ja juhul kui on vajalik sademevee eesvoolu rajamine tänavatorustikuna, siis on lahendatud nii selle rajamine kui rajamise rahastamine. Linn ei võta kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Pos 10 üldkasutatava haljasalamaa mänguväljaku ja/või spordivahenduse vms rajamine ja pärast selle valmimist krundi tasuta linnale üleandmine on planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks.

Planeeringualale ulatub II kaitsekategooria linnuliigi kanakulli (*Accipiter gentilis*) elupaik ning pesitsemise häirimise vältimiseks on raie ja ehitustegevus planeeringualal lubatud ajaperioodil 1. august kuni 28. veebruar.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1.	Päästeamet		
2.	Elektrilevi OÜ	10.08.2022 3650885190	Tööjoonised tuleb täiendavalt kooskõlastada.
3.	Telia Eesti AS	02.08.2022 36697042	
4.	Tartu veevärk	31.05.2024 24ARE-3-DP-14	Kooskõlastaja Rainer Maikov.
5.	Gaas	31.08.2018 412-2018	
6.	Kraavikalda tn 49 tiigi omanik aiandusühistu Ihaste Elektra	22.11.2023	<p>Selgitan, et Kraavikalda 49 kinnistu kuulub Aiandusühistule Ihaste Elektra, mis tegutseb oma liikmete huvides mittetulundusühinguna. Aiandusühistut juhivad juhatus, kuid olulised küsimused arutatakse läbi ja otsustatakse üldkoosolekul. Järgmine üldkoosolek toimub 2024.aasta maikuu. Saan juhatuse liikmena avaldada seega üksnes omapoolset arvamust, mis on kujunenud varasema teadmise ja osade ühistu liikmetega toimunud suhtluse tulemusena.</p> <p>Oluline on märkida, et tiiki kasutatakse aiandusühistu liikmete poolt kastmisveena ja suvisel perioodil ujumiskohana. Tiigis elavad kalad.</p> <p>Selleks, et ühistu saaks anda nõusoleku sademevee juhtimiseks Kraavikalda 49 tiiki, on vaja läbida mitu etappi.</p> <p>Esiteks on vaja selget tõenduspõhist veendumust, et tiiki juhitav sademevesi saab eelnevalt puhastatud määral, mis ei tekita negatiivset tagajärge tiigi elukeskkonnale (kaladele, taimestikule) ja tiigi vesi ei muutuks ujumiseks ja kastmisveena kasutamiseks sobimatuks. Juhul kui enne vee tiiki suubumist kavandatakse filtersüsteemi või muud tehnoloogilist lahendust (muda-õlipüüdur vms), siis tuleks tõendada, kas selline lahendus ka reaalselt töötab ja kas sellest läbiva vee väljundnäitajad on eesmärgipärased. Samuti tuleks esitada pädeva isiku (teadlase) hinnangut, milline saab olema tiigi seisund, kui sinna juhitakse filtersüsteemi, muda-õlipüüduri või muu seadme läbinud sademevesi.</p> <p>Teiseks on vaja selgust, kes hakkab sademevee ärajuhtimise</p>

			<p>süsteemi ja selle koosseisus olevat võimalikku filtreid või muda-õlipüüdurit hilisemalt hooldama?</p> <p>Kolmandaks on vaja läbi rääkida ühistuga ühistule makstavas hüvituses ja lepingu muudes tingimustes (nt mis juhtub siis, kui vaatamata kõigele sademevesi ikkagi nõuetele ei vasta, kas ja kes siis tiigi seisundit parandab ja mis on asjakohane meede, nt setete eemaldamine vms).</p> <p>Neljandaks tuleks arvestada, et sademevee juhtimine Kraavikalda 49 tiiki oleks siiski ajutise iseloomuga lahendus ehk seniks, kuni sademevee ärajuhtimine on võimalik ühendada lähedusse kavandatava suure arendusala (Lammi 25 ja Idaringtee 21) sademevee ärajuhtimise süsteemiga.</p> <p>Margo Lemetti</p> <p>Aiandusühistu Ihaste Elektra juhatuse liige</p>
--	--	--	--



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

- 1. Asukohaskeem**
- 2. Olemasolev olukord**
- 3. Kontaktvööndi seosed**
- 4. Põhijoonis**
- 5. Tehnovõrkude joonis**