

# **Tartu linn**

## **Mõisavahe tn 75 krundi**

### **detailplaneering**



#### **Esimene köide – seletuskiri ja joonised**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Töö nr:         | DP-17-009   |
| Asukoht:        | Tartu linn, Annalinna linnaosa, Mõisavahe tn 75   |
| Huvitatud isik: | Tartu linn  |
| Töö koostaja:   | Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond<br>(Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 7361242, lpmko@raad.tartu.ee) |

Tartu 2017

|  |    |
|--|----|
| Seletuskiri.....   | 4  |
| 1. Sissejuhatus.....   | 4  |
| 2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus .....                                   | 4  |
| 2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid.....  | 4  |
| 2.2. Kirjavahetus.....   | 4  |
| 3. Planeerimise lahendus .....   | 5  |
| 3.1. Alusplaan.....  | 5  |
| 3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed ..... | 5  |
| 3.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....                                   | 6  |
| 3.4. Krundi ehitusõigus.....   | 6  |
| 3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....  | 6  |
| 3.6. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....                        | 6  |
| 3.7. Erinevate liikumisviiside analüüs .....   | 7  |
| 3.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....                                      | 8  |
| 3.9. Kujad .....   | 8  |
| 3.10. Tehnovõrgud ja rajatised .....   | 9  |
| 3.10.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....   | 9  |
| 3.10.2. Veevarustus.....   | 9  |
| 3.10.3. Kanalisatsioon .....   | 9  |
| 3.10.4. Sademevesi .....   | 9  |
| 3.10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....                                       | 10 |
| 3.10.6. Soojavarustus .....  | 10 |
| 3.10.7. Gaasivarustus .....  | 10 |
| 3.10.8. Telekommunikatsioonivarustus .....   | 11 |
| 3.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....                | 11 |
| 3.12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....                           | 11 |
| 3.13. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus .....                              | 12 |

## Mõisavahe tn 75 krundi detailplaneering

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 3.14. | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja ..... | 12 |
| 3.15. | Planeeringu rakendamise võimalused .....                               | 12 |
|       | Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused .....                | 13 |
|       | Kooskõlastuste kokkuvõte .....   | 13 |
|       | Koostöö planeeringu koostamisel.....                                   | 13 |
|       | Planeeringu joonised.....  | 14 |
|       | Joonis 1. Olemasolev olukord .....                                     | 14 |
|       | Joonis 2. Põhijoonis.....  | 14 |
|       | Joonis 3. Tehnovõrgud .....  | 14 |
|       | Joonis 5. Maakasutus ja kitsendused .....                              | 14 |

## **Seletuskiri**

### **1. Sissejuhatus**

Mõisavahe tn 75 krundi detailplaneeringu tellijaks on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Annelinna linnaosas Mõisavahe tn 75 krundi. Planeeringuala suuruseks on ca 2 ha.

Planeeringu eesmärk on Mõisavahe tn 75 krundile ehitusõiguse määramine.

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule on planeeritava maa-ala juhtfunktsioon teenindusettevõtete maa, mis on põhiliselt hotellide ja muude majutusettevõtete, toitlustushoonete, büroo- ja administratiivhoonete, postimajade, sidejaoskondade või postkontorite, kaubandus- ja teenindushoonete, jaekaubandushoonete, teenindushoonete, raadio-, televisiooni saate- või võimenduskeskuse hoonete, telekommunikatsioonivõrgu hoonete, muude sidehoonete maa.

Vastavalt koostatavale Tartu linna üldplaneeringule (vastu võetud Tartu Linnavolikogu 9. märtsi 2017. a otsusega nr 436) on planeeringuala kasutamise juhtotstarve kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, kus krundi täisehituse protsent ja hoonete kõrgus tuleb määrata detailplaneeringuga, arvestades ümbritsevat keskkonda. Krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Koostatava üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Asustusüksusel TA5, kus asub ka Mõisavahe tn 75 krunt, on maa-ala reserveeritud eelkõige ringtee lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ehitamiseks.

### **2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus**

#### ***2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid***

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 23. mai 2017. a korraldus nr 527 „Mõisavahe tn 75 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

#### ***2.2. Kirjavahetus***

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus asub teises köites – planeeringu lisad.

### **3. Planeerimise lahendus**

#### **3.1. Alusplaan**

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud geoarhiivi andmetel koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500. Kuna detailplaneeringu alal ja ümbruskonna teedevõrgustikul toimuvad Tartu linna idapoolse ringtee kolmanda lõigu (Lammi tn ja Tartu-Räpina-Värskä tee vaheline lõik) ehitustööd, siis on geodeetiline alusplaan pidevas muutumises. Detailplaneeringus on kajastatud OÜ Toner-Projekt poolt koostatud töös „Tartu linna idapoolse ringtee 3. ehitusala. Lõik Lammi tn - Räpina mnt. PK49+50 - 65+12.“ projekteeritud haljastust ning tehno- ja teedevõrgustikku (OÜ Alt ja Ülevalt töö nr G28/2016). Tehnovõrkude ühenduste kavandamiseks on kasutatud Mõisavahe 34b krundi detailplaneeringu alusplaani (Kagu Geodeesia OÜ 16T074).

#### **3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartu linna Annelinna linnaosas. Planeeringualal ja selle ümbruses toimuvad Tartu linna idapoolse ringtee ehitustööd. Ehitustööde lõppemise järgselt (2018. a kevadeks) on Mõisavahe tn 75 krunt heakorrastatud ning rajatud juurdepääsutee Mõisavahe tänavalt.

Planeeringuala piirneb olemasoleva Mõisavahe tänavaga ning rajatava Tartu linna idapoolse ringtee ning Soojuse riste teega.

Mõisavahe ja Nõlvaku tänavate ristmiku piirkonnas asub Nõlvaku bussipeatus. Nõlvaku bussipeatus on Tartu linna bussiliinide lõpp-peatus. Nõlvaku bussipeatuse vahetus läheduses asub „pargi ja sõida“ tüüpi sõiduautode parkla.

Planeeringualast ida, loode ja põhja poole jäävad viie- ja üheksakorruselised kortermajad. Detailplaneeringu alast 3km raadiuses elab Tartu linnas üle 41 tuhande inimese ja nendest 5677 elab 500m raadiuses.

Vahetult üle Mõisavahe tänava jääb olemasolev lasteaed ja perearstikeskuseks planeeritud Mõisavahe tn 34b krunt.

Teisele poole Tartu linna idapoolset ringteed jääb Luunja vald. Luunja vallas asub koostootmisjaam, kasvuhooned, AS Tarmeko tootmishooned, väiketootjad ja korrus- ning individuaalelamud.

Reljeef on kogu planeeringuala ulatuses kaldega lõuna ja edela suunas. Kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 3 m.

Planeeringualale rajatakse seoses Tartu linna idapoolse ringtee kolmanda lõigu ehitustöödega 7m laiune sõidukite juurdepääs Mõisavahe tänavalt. Vahetult sõidukite juurdepääsu kõrvale rajatakse kergliiklejate juurdepääsutee. Mõisavahe tänavalt on hea ühendus Tartu linna idapoolse ringteega, mille kaudu on võimalik suunduda Tartu linna tänavate või riigimaanteed võrgustikku.

Planeeringuala kruntide sihtotstarve on vastavalt kehtivale üldplaneeringule teenindusettevõtete maa. Detailplaneeringuga määratakse planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbeks kaubandus- ja teenindusettevõtete maa-ala. Kontaktvööndi maakasutuse sihtotstarbed on koolieelsete lasteasutuste, kaubandus- ja teenindusettevõtte, reisijate teenindava transpordihooned, väikeettevõtluse ja –tootmise, majutushooned ning suures mahus korterelamu maa-ala.

### ***3.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine***

Piirkonna praegune kruntimine on teostatud 2007. a koostatud Tartu Idaringtee eelprojekti alusel. Täpsemal projekteerimisel on piirkonna tänavamaa vajadus täpsustunud.

Tagamaks tänavarajatiste paiknemine transpordimaal kavandatakse Mõisavahe tn 75 krundist 170m<sup>2</sup> äralõige. Samas kavandatakse muidu kasutusest jääva transpordimaa liitmine Ringtee tänav T125 (2492m<sup>2</sup>) ja Nõlvaku tänav T19 (461m<sup>2</sup>) krundiga. Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevaid krundipiire joonisel 2 ja 4 tooduna. Detailplaneeringuga planeeritud hoonestuse realiseerimisel on lubatud krundi jagamine moodustamiseks hoonete teenindamiseks vajaliku suurusega krundid.

### ***3.4. Krundi ehitusõigus***

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 2.

### ***3.5. Arhitektuurinõuded ehitistele***

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 2) on tähistatud hoonestusala ning hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritava hoonestuse sees. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning rajada haljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid.

Hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrgekvaliteediga plekk-, klaas- või kivimaterjale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Piirete kasutamine, välja arvatud maapinna erinevatest kõrgustest tingitult turvalisuse tagamiseks, lubatud ei ole.

### ***3.6. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus***

Planeeringuala piirneb Mõisavahe tänavaga ja rajatava Tartu linna idapoolse ringtee ja Soojuse riste teega. Sõidukite ja kergliiklejate juurdepääs toimub Mõisavahe tänavalt. Planeeringuga antakse võimalus rajada sissesõidutee Soojuse riste teelt. Soojuse riste teelt sissesõidutee lahendatakse projekteerimisel. Juurdepääs Mõisavahe tänavalt on lahendatud Tartu linna idapoolse ringtee ehitusprojektiga ja realiseeritakse praegu käivate ehitustööde käigus. Kergliiklejatele on lubatud projekteerida täiendavaid juurdepääse Mõisavahe tänavalt. Tartu linna idapoolselt ringteelt juurdepääse rajada lubatud ei ole.

Hoone projektis tuleb esitada krundil liiklemise skeem ja lume ladustamise ala. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsud hoonetele ja manööverdusala) rajatavad teed ning platsid. Lume ladustamise ala peab asuma vahetult kõvakattega alade läheduses ning selle suurus peab olema vähemalt 0,4 kordne kõvakattega pindadega võrreldes. Lumeladustamise alal võib lumevabal perioodil olla muu otstarve.

Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad. Üle 10 kohalised maapealsed parklad peavad olema haljastusega liigendatud. Parkla ja lumevallitusalt sulavee kogumisalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist puhastatud mudaõlipüüduris.

Mõisavahe tn 75 krundile on planeeritud üks sõidukite juurdepääs. Vastavalt Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on üks sisse-väljasõit piisav kuni 250-kohalise parkla teenindamiseks.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ võimaldab 250-kohaline parkla Mõisavahe tn 75 krundile ehitada hooneid, mille suletud brutopinna maht on kuni 12450 m<sup>2</sup>. Arvestades krundi paiknemist ja p 3.6.1 esitatud analüüsi on krundile lubatud ka suurema suletud brutopinna mahuga hoonete ehitamist. Samuti on lubatud väiksema parkimiskohtadega parkla rajamine.

Jalgratta parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Vastavalt standardile tuleb projekteerida üks jalgratta parkimiskoht 150m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Jalgratta hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgratast lisaks ratastele ka raamist. Jalgrattaparklad on soovitatav projekteerida varjualustena.

Sõidukite parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel. Pöörata tähelepanu liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade asetusele hoonetesse sissepääsude suhtes. Sõltuvalt projekteeritavast hoone funktsioonist projekteerida vajadusel parkimiskohad järelikärudega sõiduautodele.

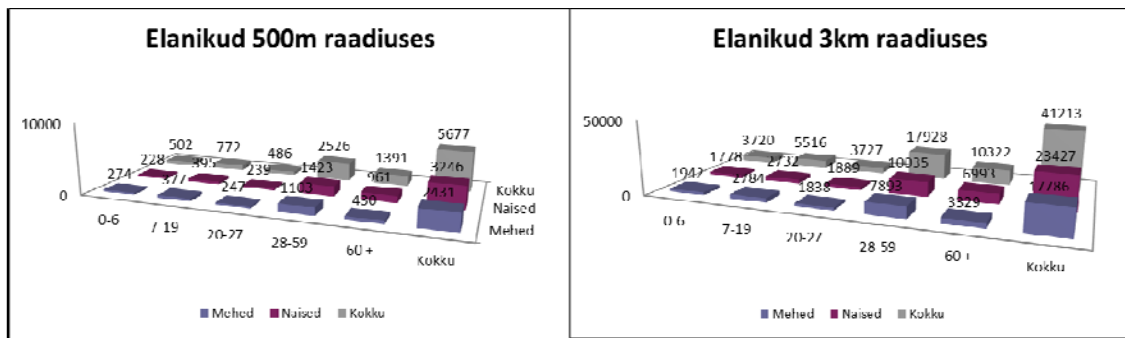
Soovitatav on autode parkla rajada pooleldi maa-alusena, kasutades ära krundi kallakut lõuna suunas.

### **3.7. Erinevate liikumisviiside analüüs**

Planeeringuala piirneb tänavavõrgustikuga mis on hästi seotud Tartu linna magistraaltänavatega, rajatava Tartu linna idapoolse ringteega ja riigimaanteedega. Koostatava Tartu linna üldplaneeringuga kavandatakse detailplaneeringuala vahetusse lähedusse trammiliini.

Detailplaneeringuala on hästi seotud olemasoleva kergliiklusteede võrgustikuga.

Tartu linna elanike arv ning ealine ja sooline jagunemine:



Annelinnas tuleb esile 28 – 59 aastaste, aktiivsete, tööealiste inimeste suurem osakaal. Selle tõttu on Mõisavahe tn 75 krundile rajatavatel teenustel suur kohalik tarbijaskond. Teenuse kätte saamiseks ei pea kasutama märkimisväärne hulk potentsiaalseid tarbijaid kasutama autot.

Juurdepääsetavus erinevate liikumisviise kasutades:

Jalgsi 15 minutit/ 1 km

Rattaga 15 minutit/ 3 km

Ühistranspordiga 15 minutit/ 5 km

Sõidukitega 15 minutit/ 8 km

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist tiheasustusalal, kus 3 km raadiuses elab Tartu linnas üle 41 tuhande inimese ning on head ühendused kergliiklusteede, bussiliinide ja magistraaltänavatega, on ilmne, et Mõisavahe tn 75 krunt asub logistiliselt soodsas kohas kodulähedaste, linna- ja maakonnaülestes teenuste osutamiseks.

Arvestades krundi head juurdepääsetavust kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajatele võib projekteerimisel kaaluda mootorsõidukitele standardist väiksema kohtade arvuga parkla rajamist, rajades iga vähendatud mootorsõiduki parkimiskoha asemel kolm varjualusega jalgratta parkimiskohta.

### 3.8. Haljastuse ja heakorraduse põhimõtted

Planeeringu alusplaani täpsusaste ei võimalda määrata ühe isendi kaupa säilitatavat ja likvideeritavat haljastust.

Planeeringuga on näidatud tinglik istutatava kõrghaljastuse asukoht krundil. Projekteerimise käigus võib kõrghaljastuse paigutus muutuda, kuid see ei tohi olla killustatud ja ainult ribadena kavandatud.

Planeeringuga seatakse krundile kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast.

Krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Jäätmekäitlus lahendada krundil. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel.

### 3.9. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga planeeritud hoone



madalaim tulepüsisivusklass on TP1. Ehitise täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

### ***3.10. Tehnovõrgud ja rajatised***

#### **3.10.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Vee- ja olmekanalisatsioonitorustike liitumispunktid on rajatud Mõisavahe tänavalt Mõisavahe tn 75 krundi piirile. Soojatorustiku liitumispunkt on rajatud Soojuse riste teelt Mõisavahe tn 75 krundi piirile. Side ja elektri maakaablite rajamiseks on Mõisavahe tänavale paigaldatud 100mm kaablikaitse reservtorud. Riste teele on paigaldatud 200mm hülss gaasitorustiku rajamiseks. Sademeveetorustikud paiknevad Mõisavahe tänaval vahetult Mõisavahe tn 75 krundi naabruses.

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel 3 tehnovõrgud.

#### **3.10.2. Veevarustus**

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt, 22.05.2017. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks INF/473. Ühendus olemasoleva veetorustikuga on planeeritud Mõisavahe tänava De 225 veemagistraalist kuni Mõisavahe tn 75 krundi piirini De 110 rajatud torustikust. Torustiku otsas on maa-alune siiber. Kui hoonete projekteerimisel ilmneb vajadus suurema läbimõõduga torustiku järele, siis tuleb projekteerida De 110 torustiku asendamine. Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on Mõisavahe tänavale rajatud hüdrandid.

#### **3.10.3. Kanalisatsioon**

Planeeringuala reoveed on kavandatud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt, 22.05.2017. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks INF/473. Reovee eelvooluks on planeeritud kasutada Mõisavahe tänaval paiknevat De 450 reoveetorustikku. De 450 torustikust on rajatud Mõisavahe tn 75 krundi piirile De 160 reoveetorustik.

#### **3.10.4. Sademevesi**

Sademeveega liitumine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt, 22.05.2017. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks INF/473.

Sademevee liitumine on planeeritud Mõisavahe tänaval asuvasse DN 500 sademeveetorustikku.

Planeeringualal tuleb sademevesi koguda krundisisiselt. Mootorsõidukite parklatest ja lumesulamisalalt kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisatsiooni. Enne mootorsõidukite parkla ning lumesulamise aladelt kogutud sademevee sademeveekanalisatsiooni suunamist peab sademevesi olema läbinud I-klassi õli-liivapüüduuri.

Projekteerimise käigus tuleb selgitada eesvoolude olemasolevad/projekteeritud koormused ja nendesse suunatava täiendava vooluhulga võimalikud mahud. Vajadusel tuleb Mõisavahe 75 kinnistu sademevee äravool jaotada erinevate eesvoolude vahel.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikult suurel määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Kinnistult tänavatorustikku juhitava sademevee lubatud vooluhulk täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste ning drenaaži vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

### **3.10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 252669, väljastatud 02.06.2017.

Jaotuse279 alajaamast on planeeritud maakaabel Mõisavahe tn 75 krundile 0,4 kV kaabelliin. Mõisavahe tänava sõidutee alla on rajatud elektri maakaablile kaablikaitse De 100 reservtoru. Krundile on planeeritud planeerida jaotus- ja liitumiskilp, detailplaneeringus näidatud asukohta on lubatud sõltuvalt krundi projektlahendusest muuta.

Tänavavalgustus Mõisavahe tänavale on rajatud Tartu linna idapoolse ringtee kolmanda etapi ehitustööde käigus. Krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele.

### **3.10.6. Soojavarustus**

Hoonete soojavarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 101/17, Soojavarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks, väljastatud 30.05.2017.

Planeeritava soojatorustiku ühenduskoht on Mõisavahe tänaval. Soojatorustik tuleb planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda standardist EVS 843:2016 “Linnatänavad” nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

### **3.10.7. Gaasivarustus**

Maagaasiga liitumine on kavandatud vastavalt AS Gaasivõrgud poolt 01.06.2017. a. nr PJ – 566/17 väljastatud tehnilistest lähteandmetest Mõisavahe 75, Tartu linn detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritavale krundile rajatakse ühendustorustik Ringtee tänav T125 krundilt olemasolevast B-kategooria 530 maagaasi jaotustorustiku haruühenduse rajamisega. Planeeritavaks maagaasivõrguga liitumispunktiks on võrguettevõtte poolt rajatava gaasitorustiku ja Mõisavahe 75 kinnistu piiri lõikumiskoht. Maagaasi tarbijapaigaldis alates liitumispunktist rajatakse kinnistu omaniku poolt. Soojuse riste tee sõidutee alla on rajatud kaitsehülss De 110 gaasitorustiku paigaldamiseks. Maagaasi kasutamine hoonete kütteks lubatud ei ole. Krundile on planeeritud gaasi rõhureguleerimise kapp. Sõltuvalt projektlahendusest on lubatud gaasi rõhureguleerimise kapi asukohta muuta.

### **3.10.8. Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 28681886, väljastatud 12.06.2017.

Vastavalt tingimustele tuleb rajada 24-kiuline singlemode optiline kaabel alates sidekaevust 2615 kuni Mõisavahe tn 75 krundile rajatava sidekaevuni.

Mõisavahe tänava sõidutee alla on rajatud sidekanalile kaablikaitse De 100 reservtoru.

### **3.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega alal tuleb sajuvesi juhtida sademevee kanalisatsiooni. Parklatest kogunev sajuvesi tuleb juhtida läbi liiva- ja õlipüüdurite tänaval paiknevasse kanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Kogu Tartu linnas on valdavateks tuulteks lõuna, edela ja lääne ilmakaartest puhuvad tuuled. Seetõttu asub planeeringuala Tartu linna idapoolsest ringteest ja Luunja vallas asuvas koostootmisjaamast soodsas suunas, kuna valdavad tuultesuunad kannavad nimetatud objektide poolt genereeritava võimaliku õhusaaste planeeringualast mööda.

### **3.12. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kergliiklusteed; suunaviidad;
- krundi maa-ala korrashoid.

### ***3.13. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus***

Servituudid seatakse tehnorajatistele nende valdajate taotluse alusel.

### ***3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja***

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

### ***3.15. Planeeringu rakendamise võimalused***

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Koos krundisiseste hoonete, teede ja platside rajamisega tuleb rajada ka haljasalad.

## **Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused**

### **Kooskõlastuste kokkuvõte**

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

**Originaalkooskõlastused asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.**

## **Koostöö planeeringu koostamisel**

Koostöö käigus kogutud materjalid asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.

## **Planeeringu joonised**

|   |         |
|---|---------|
| <i><b>Joonis 1. Olemasolev olukord</b></i>        | M 1:500 |
| <i><b>Joonis 2. Põhijoonis</b></i>                | M 1:500 |
| <i><b>Joonis 3. Tehnovõrgud</b></i>               | M 1:500 |
| <i><b>Joonis 4. Maakasutus ja kitsendused</b></i> | M 1:500 |