

Aardla 152 krundi detailplaneering

SELETUSKIRI JA KAARDID
KÕIDE I

PLANEERINGU RAHASTAJA:

OÜ PARENDUSE
Ropka tee 19
Tartu 51013

PROJEKTI KOOSTAJA:

Tinter-Projekt OÜ
Lastekodu 43
Tallinn

PROJEKTI JUHT:

Peep Moorast
56 451 982
6678088
p.moorast@tinterprojekt.ee

PLANEERIJA:

Indrek Oden
53 47 87 49
i.oden@tinterprojekt.ee

SISUKORD

SISUKORD.....	2
SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alus	4
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	4
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	4
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
4.4. Krundi ehitusõigus.....	7
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
4.7. Haljastuse- ja heakorra põhimõtted	8
4.8. Ehitistevahelised kujad	9
4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
4.9.1. Sademevesi ja kanalisatsioon.....	9
4.9.2. Veevarustus.....	9
4.9.3. Tuletõrje veevarustus.....	10
4.9.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	10
4.9.5. Gaasivarustus ja soojavarustus	10
4.9.6. Sidevarustus.....	11
4.9.7. Tehnovõrkude koondtabel	11
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	11
4.10.1. Jäätmekäitlus.....	11
4.10.2. Heitvesi ja sademevesi.....	11
4.10.3. Keskkonnariskid	11
4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	11
4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine.....	11
4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
4.14. Servituutide vajaduse määramine	12
4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	12
4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
4.19. Planeeringu rakendamise võimalused.....	13
4.20. Kooskõlastuste kokkuvõte.....	14

5. DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITATAVAD KAARDID JA	
JOONISED	16
5.1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	17
5.2. Olemasolev olukord M 1:500	18
5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	19
5.4. Planeeringu põhikaart M 1:500.....	20
5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused. M 1:500	21
5.6. Tehnovõrkude planeering M 1:500.....	22

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ MILARGO esindaja Ago Viner.

Aardla 152 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine (07. juuni 2005.a. nr. 917). Aardla 152 detailplaneeringu lähteülesanne töö nr. LÜ-041-2005.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on Aardla 152 krundile ehitustingimuste määramine kuni 3-korruselise korterelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 3200 m².

Andmed planeeritava krundi kohta:

Aardla 152 - kinnistu (79505:005:0047) (30019) omanik on OÜ MILARGO, maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa, krundi pindala 3144 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2000. a. määrus nr. 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";

3.2. Tartu Linnavolikogu 28.09.2006.a. määrus nr. 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;

3.3. Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006.a. määrus nr. 27 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded";

3.4. Eesti NSV Teaduste Akadeemia hoonete detailplaneering 1975.

3.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud. Alusplaanina on kasutatud OÜ GPK Lahendused koostatud geodeetilist alusplaanit Tartu Linn, Räniküla linnaosa, Aardla 152. Töö nr.1.3-176-03. Koordinaadid Tartu linna kohalikus süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis. Maa-alused trassid on joonestatud Tartu LV geoarhiivi andmete põhjal. Alusplaan mõõtkavas 1:500.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartu linnas Räni linnaosas. Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Ala piirneb idapoolsest küljest ridaelamu kinnistutega Aardla 154 ja Aardla 156 ning põhja poolt Aardla 132 kinnistuga. Krundi olemasolev kasutamise otstarve on väikeelamumaa.

Alal on planeeritava hoone vundamendi kaevik. Kaevikus on paika rammitud vundamendi vaiad. Kaeviku ümbrusesse on kuhjatud pinnase hunnikud.

Planeeritaval alal on kõrghaljastus, mis kuulub osaliselt likvideerimisele seoses juurdepääsutee rajamise ja parkimise lahendamisega.

Planeeritaval alal, planeeritava juurdepääsu juures, asub olemasolev geodeetiline punkt nr6776, mis kuulub planeeringuga säilitamisele ning on vajalik kindlustada, hävimise korral taastada endises asukohas.

Planeeritava ala skeemiline asukoht Tartu linnas



4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs Laseri tänavalt. Planeeritavalt alalt pääseb Aardla tänavale mööda Laseri tänavat. Planeeritavalt alalt väljasõidul on lubatud nii vasak- kui parempööre.

Lähim bussipeatus "Fi" asub Aardla tänaval, kus peatuvad bussid number 1, 2, 6, 6A, 7, 8, 22, 21 ja 32. Jalakäijate juurdepääs Aardla tänaval asuvasse bussipeatusesse, on planeeringuga lahendatud mööda Laseri tänavat. Bussipeatuste kaugus planeeritavast alast on ca 350 meetrit.

Juurdepääsu asukoht ning jalakäijate liikumissuunad on näidatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed joonisel.

Planeeritav ala jääb Tartu linna Räni linnaosa ääresse. Ala on piiratud ida poolt kahe 2,5-kordse 90-ndatel ehitatud ridaelamutega ning kirde suunas asuvad 80-ndatel ehitatud 5-kordsed korterelamud. Lääne poolt piirneb ala Laseri tänavaga ning üle tänava on hoonestamata maa.

Naaberalal on 5-korruseliste hoonetega loodud siseõued, kus paiknevad maa-alused garaažid ja mänguväljakud

Planeeritaval alal on ära kasutatud olemasolevaid vundamendi vaiasid. Hoonestusala asukoht on määratud arvestades olemasolevate vundamendi vaiade asukohta ning naaberkinnistu Aardla 132 olemasolevast hoonest tulenevat ehitusjoont. Arvestades naaberhoonestuse kõrgust võib kinnistule planeerida kuni 3 korrust hoonestust.

Tartu linna üldplaneeringus on käesolev kinnistu määratud korruselamute jaoks. Naaber kinnistud Aardla 154 ja 156 on linna üldplaneeringuga määratud väikeelamumaaks ja üle Laseri tänava kinnistud on linna üldplaneeringuga määratud üldkasutatavaks haljasala jaoks.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeering hõlmab kogu Aardla 152 kinnistut. Planeeringuga ei muudeta krundi piire.

Tabel 1

Maakasutuse koondtabel

<i>Planeeringu algatamise eelne krundi pindala</i>	3144 m ²
<i>Planeeringuga kavandatud krundi pindala</i>	3144 m ²
<i>Planeeringu algatamise eelne krundi kasutamise sihtotstarve</i>	Väikeelamumaa (EE) 100%
<i>Planeeringuga kavandatud krundi kasutamise sihtotstarve</i>	Korruselamumaa (EK) 100%

4.4. Krundi ehitusõigus

Tabel 2

Krundi ehitusõigus

<i>4.4.1. Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed</i>	Korruselamumaa (EK) 100%
<i>Lubatud ehitise kasutamise otstarve või otstarbed</i>	Muu kolme või enama korteriga elamu
<i>4.4.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1
<i>4.4.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	500 m ²
<i>4.4.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus, m</i>	86,00 m ümp
<i>Hoone absoluutkõrgus</i>	86,00 m ümp.
<i>Korruselisuus, k</i>	3
<i>Planeeritud korterite arv</i>	21

Kinnistute sihtotstarbed vastavad Vabariigi Valitsuse määrusele KATASTRIÜKSUSE SIHTOTSTARVETE LIIKIDE JA NENDE MÄÄRAMISE ALUSTE KINNITAMINE Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 24. 01. 1995. a määrusega nr 36 ([RT I 1995, 13, 150](#)), jõustunud 10. 02. 1995. Muudetud järgmise Vabariigi Valitsuse määrusega (vastuvõtmise aeg, number, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg): 29. 04. 1996 nr 120 ([RT I 1996, 32, 636](#)) 16. 05. 1996 . Lubatud ehitise kasutamise otstarve või otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a. määrusele nr. 10 ([RT I 2002, 47, 297](#)) “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitise hoonestusala on määratletud planeeringu põhikaardil. Hoonestusala paikneb krundi idapoolsest piirist 9,5 m ja põhja poolsest piirist 7,7 m kaugusel. Hoonestusala paigutamisel on lähtunud naaberkinnistul Aardla 132 paikneva 5-kordse korterelamu ehitusjoonest. Ehitusjoon on välja toodud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed joonisel.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003. „Linnatänavad”.

Laseri tänava maa-ala piir ulatub planeeritava ala krundi piirini. Laseri tänavat katab kruuskate. Tee olemasolev laius on 4 m. Puuduvad olemasolevad kõnniteed.

Lähtuvalt AS K&H poolt koostatud Raudtee 114a detailplaneeringust, on Laseri tänavale planeeritud sõidutee laiusega 7,5 meetrit. Laseri tänavale planeeringuala poolsele küljele on planeeritud 2,5 meetri laiune kõnnitee ning teisele poole sõiduteed 3 meetri laiune kõnnitee. Planeeringu ala poolsele kõnniteele on planeeritud madaldatud äärekivid ristumisel juurdepääsuteega. Laseri tänava täpsem lahendus esitatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritava ala kõrgusarvud jäävad vahemikku 73.03 kuni 74.90. Laseri tänava kõrgusarvud on vahemikus 72.89 kuni 74.55.

Planeeritavale alale on planeeritud juurdepääs Laseri tänavalt kinnistu loodepoolisel osal. Planeeringuga on lubatud väljasõidul planeeritavalt alalt nii vasak- kui parempöörde. Juurdepääsu planeeritav kõrgus on 74.55 meetrit. Juurdepääsu asukoht krundile on näidatud põhikaardil.

Planeeringuala jalakäijate liikumisteed on paigutatud parkla kõrvale ning ümber planeeritava hoone. Kõnniteede laiuseks on 1,5 m. Kõnniteed kaetakse kivisillutisega. Kõnniteede asukohad on näidatud põhikaardil.

Tabel 3.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Error! Not a valid link.

Parkimine on lahendatud kinnistusesiselt arvestades, et igal korteril oleks üks parkimiskoht. Kinnistule on planeeritud 23 avatud parkimiskohta, millest 2 on planeeritud külalistele. Parkla on liigendatud kaheks osaks haljastusega kaetud eraldussaartega. Põhja poolsel osal on 10 ja lõuna poolsel osal on 13 parkimiskohta. Parkimiskohtadele on planeeritud murukivi, suurendamaks haljastuse osakaalu kinnistu sisesele. Parkimiskohtade vaheline ala kaetakse kivisillutisega. Murukiviga kaetava ala suuruseks on 288 m². Parkla kogu suurus on 530 m². Parkla on planeeritud krundi lääne-poolsele osale.

4.7. Haljastuse- ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval alal on heas seisus olemasolev kõrghaljastus. Planeeringuga on vajalik likvideerida olemasolevat kõrghaljastust seoses juurdepääsutee rajamise ja parkimise lahendamise. Kõrghaljastust on vajalik rajada krundi ida- ja põhjapoolsele piirile ja Laseri tänava poolsele alale.

Parkla on liigendatud kaheks osaks haljastusega kaetud eraldussaartega. Mõlemale eraldussaarele on planeeritud puu. Projektis tagada haljastusega liigendamine minimaalselt iga 10 parkimiskoha tagant. Puudena kasutada vastupidavaid ja

kiirekasvulisi liike (H. vaher, H. pärn, pappel jne.). Parkimisalal kasutada kattena murukivi ja kõnniteedel sillutiskivi.

Säilitatav ja rajatav kõrghaljastus on näidatud põhikaardil. Puudegruppide loomisel kasutada silmapaistvaid aktsentliike.

Istutavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus ning muud parameetrid antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitismäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt".

Planeeringuga on planeeritud lastemänguväljak kinnistu kaguosas.

Piire on vajalik rajada krundi piirile. Piirde kõrguseks on ette nähtud 1,2 m, ehitusmaterjalina on lubatud kasutada keevitatud võrku ainult koos hekkidega. Piirde asukoht on näidatud põhikaardil.

Vertikaalplaneerimisel säilitada olemasolev maapinna kõrgus. Sademevee juhtimine kõrvalkinnistutele on keelatud.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitiste vahelise kuja määramisel on arvestatud Tartu linna ehitismääruse paragrahv 20-ga. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel ehituskrundile tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest. Hoone tulepüsisivusklass on TP I.

4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritava alal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud. Põhja osast läbib kinnistut olemasolev madalpingekaabel, mis kuulub planeeringuga säilitamisele ning kaablile on planeeringuga määratud servituut. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks on vaja taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Täpsem tehnovõrkude paiknemine Laseri tänaval täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

4.9.1. Sademevesi ja kanalisatsioon

Kanalisatsioonivarustuse planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevõrk tehniliste tingimuste nr. INF/684 (13.05.2005.a.) ning Raudtee 110A, 110B ja 114A detailplaneeringute koostamiseks väljastatud tehnilisi tingimusi, mille kohaselt tuleb Laseri tänavale rajada vee- ja kanalisatsioonitorustikud (s.h. sademeveetorustikud) alates Tammetõru ja Laseri tänava ristmikul olemasolevatest torustikest.

Planeeritava kinnistu kanalisatsioon on planeeritud lahkvoolsena.

Planeeritava ala jaoks pikendatakse ülalkirjeldatud kinnistute planeeringu koosseisus kavandatavat kanalisatsioonitorustikku piki Laseri tänavat kuni Aardla 152 kinnistuni. Liitumine olemasoleva torustikuga asub Tammetõru ja Laseri tänava nurgal.

Sademevee jaoks on planeeritud Laseri tänavale sademeveekollektor. Aardla 152 krundilt kogutakse sademeveed kokku restkaevudega ning juhitakse sademeveetorustike abil planeeritavasse sademeveekollektorisse. Aardla 152 krundi piirile on planeeritud lokaalne mudaõlipüünis. Orienteeruv reovee teke on kinnistul 11m3/d. Planeeritud sademevee ja kanalisatsioonitorustik on välja toodud tehnovõrkude planeeringu joonisel.

4.9.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud AS Tartu Veevõrk tehniliste tingimuste nr. INF/684 (13.05.2005.a.) ning Raudtee 110A, 110B ja 114A detailplaneeringute koostamiseks väljastatud tehnilisi tingimusi, mille kohaselt tuleb Laseri tänavale

rajada vee- ja kanalisatsioonitorustikud (s.h. sademeveetorustikud) alates Tammetõru ja Laseri tänava ristmikul olemasolevatest torustikest. Veetorustiku ringistamise otstarbel on planeeritud liitumine Aardla tänava olemasoleva torustikuga. Planeeritava hoone arvestuslik veetarve on 11 m³/d. Planeeritud veevarustuse torustik on välja toodud tehnoorkude planeeringu joonisel.

4.9.3. Tuletõrje veevarustus

Alale on planeeritud üks hüdrant tänava koridori, mille asukoht on näidatud tehnoorkude planeeringu joonisel.

Tuletõrjeautode juurdepääsuks on vajalik rajada 8 meetri laiuselt tihendatud pinnasest haljastus ümber planeeritava hoone. Tihendatud pinnas peab olema tuletõrjeautode jaoks piisava kandevõimega.

4.9.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimisel on arvestatud OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehniliste tingimuste nr. 68938 (23.08.2005.a.). Kinnistu piirile on planeeritud 0,4 KV transiitkapp, liitumine on planeeritud Elamute jaotusjaamast. Välisvalgustus on planeeritud parkla ning krundi siseste kõnniteede äärde. Välisvalgustuse- ja elektrikaabel on välja toodud tehnoorkude planeeringu joonisel.

4.9.5. Gaasivarustus ja soojavarustus

Lähtudes Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja Maakorralduse Osakonna kirjast „Aardla 152 kinnistule gaasikatlamaja ehitamine” (21.06. 2006.a. nr. 9-2.1/12748), mis on esitatud planeeringu lisades köide II, asub Aardla 152 krunt vastavalt Tartu Linnavolikogu 06.10.2005.a. määrusega nr. 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule kaugküttepiirkonnas. Lähtudes soojusettevõtte liitumistingimustest ja kavandatava hoone soojusenergia tarbimisvõimsusest, on käesolevas situatsioonis nimetatud määruse p-de 9.2.3.1 (hoone projekteeritud summaarne maksimumvõimsus jagatuna ühendustorustiku pikkusega, on väiksem väärtusest 2 kW/m) ja 9.2.6 alusel (objekti liitumistasu ületab 1200 kr/kW) lubatud hoones gaasikütte kasutamine.

Gaasivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Tartu Gaas areguprogrammist, mis näeb ette gaasitrassi välja ehitamise Aardla 152 krundi piirini. Liitumispunkt OÜ Tartu Gaasi trassiga asub Laseri ja Tammetõru nurgal. Krundi lõuna nurka on planeeritud gaasi rõhuregulaatorsõlm, mis on Aardla 152 krundile liitumispunktiks. Arvestuslik hoone kubatuur on 4500 m³. Planeeritud gaasitorustik on välja toodud tehnoorkude planeeringu joonisel.

Käesolevas planeeringus on näidatud võimalik liitumine soojustorustikuga ning perspektiivne tänavatorustik. Juhul, kui hoonestuse realiseerimise ajaks on võimalik kaugküttega liitumine üldplaneeringus etteähtud korras ja tingimustel, tuleb hoone kaugküttevõrguga liita.

Soojustorustiku planeerimisel on arvestatud AS Eraküte tehnilised tingimused soojussõlme projekteerimiseks nr. 57 (05.september 2005). Planeeritud soojustorustiku liitumispunktiks on Aardla tänava olemasolev torustik. Soojustorustik on planeeritud mööda Laseri tänavat Aardla tänava olemasolevasse torustikku. Planeeritud torustiku pikkus ca 390 m. Planeeritud soojustorustik on näidatud tehnoorkude planeeringu joonisel.

4.9.6. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud AS Elion tehniliste tingimuste nr. 3951860. Sidevarustuse liitumine on planeeritud AS K&H (töö nr. 06TV46) poolt projekteeritud sidetrassi sidekaevust PK-4 KKS-2. Arvestuslik abonomentide arv on 21x2. Planeeritud sidekaabli pikkus on ca 42 meetrit. Sidekaabli asukoht on välja toodud tehnoorkude planeeringu joonisel.

4.9.7. Tehnoorkude koondtabel

Tabel 4. Tehnoorkude rajamise vajadus

Error! Not a valid link.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ja vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

4.10.1. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlusega ei tohi kaasneda tervise- ega keskkonnanormatiive ületavat mõju. Aluseks võetud Tartu linna jäätmehoolduseeskiri (Tartu Linnavolikogu 9. juuni 2005.a. määrus nr. 112). Kinnistul on määratud planeeringuga jäätmemaja võimalik asukoht. Jäätmed koguda sorteeritult.

4.10.2. Heitvesi ja sademevesi

Reoveed ja sademevesi kogutakse kinnistul lahkvoolselt. Planeeritav sademeveekanalisatsioon on lahkvoolne. Kinnistu piirile on vajalik rajada mudaõlipüünis, puhastamaks sademevett, mis koguneb parkimisalalt.

4.10.3. Keskkonnariskid

Planeeringuga kavandatud tegevused ei tekita keskkonnale olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju hindamist ei ole vajalik korraldada.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Käesolevas planeeringus puudub vajadus maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

4.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse ja kasutamistingimuste seadmine

Käesolevas planeeringus puudub vajadus miljöövärtusega hoonestusalade määramisele.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne ning piirkonna elukvaliteeti tõstev. Kasutada hoone fassaadide ilmestamiseks rõdusid.

- **Lubatud korruselisus:** kuni 3-korruseline hoone
- **Katusekalded:** katusekalle 0 kraadi, lamekatuse.
- **Katusekatte materjalid:** täpsustatakse edasise projekteerimisega.

- **Välisviimistluse materjalid:** kivi, krohv, puit, klaas; keelatud on kasutada imiteerivaid materjale, materjalid peavad olema ajas kestvad ning atraktiivsed.
- **Kohustuslik ehitusjoon:** kohustuslik ehitusjoon on määratud lähtudes naaberhoonest aadressil Aardla 132.
- **±0.00 sidumine:** planeeritava hoone ±0.00 joon on maksimaalselt 1 m kõrgusel olemasolevast maapinnast.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga on määratud servituut olemasolevale elektriikaablile, mis läbib osaliselt põhjaosast Aardla 152 kinnistut. Servituudi pikkused on välja toodud servituutide vajaduse tabelis.

Tabel 5. Servituutide vajadus

Krunt	Tehnovõrk	Pikkus	Objekt
Aardla 152	Elektrikaabel	15 m	OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkond

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Käesolevas planeeringus puudub vajadus riigikaitse otstarbega maa-alade määramiseks.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi. Käesolevas piirkonnas peab arvestama järgmiste hoonete projekteerimise ja paigutamise tingimustega:

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

elanikes omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
selgelt eristatav juurdepääs, valduste ja planeeritava ala sissepääsude arvu piiramine;
planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;

Edasisel projekteerimisel peab olema tagatud:

et sisenemisruumid oleksid lukustatud ning ukse- ja aknaraamid tugevad;
et maastikukujundus ja arhitektuur oleks atraktiivne ning piirkonda sobiv; piirkonna hea valgustatus;
et juurdepääs parklasse on võimaldatud ainult majaelanikele ja eraautode parkimine lahendatud vahetult elamute ees.

4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muudest seadustest ja õigusaktidest tulenevaid kitsendusi planeeringule ei ole.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab igakordne krundi omanik.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused

Kõik tehnovõrgud ehitab välja krundi omanik koostöös tehnovõrku omava/valdava ettevõttega. Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb tehnovõrkude valdajate käest taotleda täiendavad projekteerimistingimused.

Planeeringus ette nähtud uushoonestusele ei tohi väljastada enne kasutusluba, kui on välja ehitatud sademevee- ja reoveekanaliseerimine vastavalt vee-ettevõtte poolt ette nähtud liitumispunktini.

Krundi sisesed kõnniteed ja parkimisplats tuleb välja ehitada hoonestajal.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Käesoleva detailplaneeringuga määratud isiklike kasutusõiguste ning servituudi lepingud tuleb sõlmida enne korterite müümist.

4.20. Kooskõlastuste kokkuvõte.

Tehnovõrkude valdajate originaal kooskõlastused on välja toodud planeeringu lisades.

Error! Not a valid link.

**5. DETAILPLANEERINGU KOOSSEISUS ESITATAVAD KAARDID JA
JONISED.**

5.1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

5.2 Olemasolev olukord M 1:500

**5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M
1:2000**

5.4. Planeeringu põhikaart M 1:500

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused. M 1:500

5.6. Tehnovõrkude planeering M 1:500