

## SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2. Planeeringu tellija	4
1.3. Planeeringu koostaja	4
1.4. Töögrupp	4
2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta	4
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud	4
5. Planeeringu lahendus	4
5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart	4
5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
5.5. Krundi ehitusõigus	5
5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
5.9. Ehitistevahelised kujad	6
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	6
5.10.1. Heitvete kanalisatsioon	6
5.10.2. Veevarustus	6
5.10.3. Kaugküte	7
5.10.4. Gaasivarustus	7
5.10.5. Sidevarustus	7
5.10.6. Elektrivarustus	7
5.10.7. Välisvalgustus	7

5.10.8. Sadevee kanaliseerimine	7
5.11. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
5.12. Jäätmekäitluse korraldamine.	8
5.13. Servituutide määramise vajadus	8
5.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	9
5.16. Planeeringu rakendamise võimalused	9
Kooskõlastuste kokkuvõte	10

Joonised:

Leht 1 Situatsiooniskeem M1:5 000

Leht 2 Olemasolev olukord M1:500

Leht 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:1000

Leht 4 Planeeringu põhikaart M 1: 500

Leht 4a Vaated M 1:200

Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500

Leht 6 Tehnovõrkude planeering M1:500

Planeeringut illustreeriv vaade perspektiivsele hoonestusele M 1:200

## Seletuskiri

### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldusega 07. aprill 2005a. nr.495 kinnitatud lähtetingimused.

#### 1.2. Planeeringu tellija: Optika & Diagnostika OÜ

#### 1.3. Planeeringu koostaja: Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Reg. Nr:10288752

Tel. 07 420999

Fax. 07 384017

#### 1.4. Töögrupp:

planeerija: Kristine Fenske

arhitekt: Andres Kull

projektijuht: Sulev Ojamaa

### 2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Riia 37 krundile ehitustingimuste määramine majutushoone püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1560 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritavate kruntide kohta:

Riia 37 krundi omanik on Optika & Diagnostika OÜ, maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi pindala on 718 m<sup>2</sup>.

Riia 41 krundi omanik on Tartu Linnavalitsus, maakasutuse sihtotstarve on 100 % väikeelamumaa, krundi pindala on 305 m<sup>2</sup>.

### 3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a. määrus nr. 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a. määrusega nr.33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.

3.3. Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003.a. korraldusega nr. 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

3.4. Tartu Linnavalitsuse 08. juuli 2004.a. korraldus nr. 1333 "Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.5. Tartu Linnavolikogu 24. mai 2001.a. otsus nr. 366 "Kastani 183b ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine".

### 4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

4.1. OÜ Geoprojekt koostatud Vaksali tn. vee ja kanalisatsiooni pral.17.08.2004, töö nr. GPR291/03

### 5. Planeeringu lahendus

#### 5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

5.1.1. OÜ Omandi poolt mõõdetud geodeetiline alusplaan mõõtkavas M1:500, 10.07.2005, töö nr. GEO-1463

#### 5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

##### 5.2.1. Asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Tartu linnas, Riia ja Vaksali tänava ristmiku kõrval. Planeeritavast alast ca 100m lääne suunas asub raudtee.

##### 5.2.2. Kruntide kasutamise sihtotstarbed

- väikeelamumaa (EE 0010) – Riia 41
- ärimaa (Ä 002) – Riia 37

##### 5.2.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

Riia 37 krundi läbivad vee- ja kanalisatsioonitrassid, mis teenindavad Vaksali 3 kinnistut

##### 5.2.4. Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta

Vastavalt Asjaõigusseaduse rakendamisseaduse (25.03.2004) §15<sup>2</sup> on Riia 37 krundil kinnistusraamatusse kandmata maakasutuse kitsendus ( Vaksali 3 kinnistut varustavate kanalisatsioonitrasside teenindamiseks) – isiklik kasutusõigus.

5.2.5. Ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed.

Olemasolev hoonestus Riia 41 kinnistul puudub. Riia 37 krundil asub soklikorrusega kolmekorruseline kivist ärihoone, koos ühekorruselise puidust juurdeehitise, millised ei oma kehtivat ehitusluba.

5.2.6. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed

Juurdepäas planeeritavale alale toimub hetkel Vaksali tänava kaudu. Planeeritavatel kruntidel on olemas elektri-, sidekommunikatsiooni-, vee- ja kanalisatsioonihendused, kruntide läheduses Vaksali tn kulgeb ka gaasitrass ja krundil Vaksali 9 kaugküttetrass.

### **5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

5.3.1. Lähimbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem

Planeeritav ala külgneb kagus Riia tänavaga ja edelas Vaksali tänavaga. Mõlemad tänavad on kahesuunalise liiklusega. Vaksali tänava ümberehituse käigus (Tartu Linnavalitsuse 08. juuli 2004.a. korraldus nr. 1333 “Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine”) on Vaksali tänava lõik, mis külgneb planeeritava alaga, kavas muuta ühesuunaliseks. Juurdepäas planeeritavale alale toimub hetkel Vaksali tänava kaudu. Juurdepääsu asukohta planeeringuga ei muudeta. Jalakäijate olemasolevad põhilised liikumissuunad kulgevad Riia tänava ja Vaksali tänava äärsetel olemasolevatel kõnniteedel. Lisaks liiguvad ümbritsevate hoonete elanikud läbi Riia 37 ja 41 kruntide. Planeeringuga jalakäijate liikumissuundi ei muudeta.

Liiklussuunad on näidatud planeeringu joonisel Leht 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

5.3.2. Kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs

Vaksali tänava ääres paiknevatel kruntidel asuvad planeeritava ala läheduses kivist nelja ja viiekorruselised korterelamud. Riia tänava poolt ümbritsevad planeeringuala krundid, kus paiknevad kolmekorruselised kivist ärihooned. Veidi eemale jääb Kastani tänav kahekorruseliste puitelamutega. Konkreetne ehitusjoon kulgeb Riia tänava ja Vaksali tänava ääres paiknevatel hoonetel paralleelselt tänavatega. (vt. Leht 3)

### **5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga tehakse ettepanek liita kruntide Vaksali 3 ja Riia 37 vahel asuv kitsas tänavamaa lõik (suurusega 69 m<sup>2</sup>) Riia 37 krundi koosseisu, krundi Riia 41 piire ei muudeta.

### **5.5. Krundi ehitusõigus**

5.5.1. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on:

- transpordimaa (L 007) – Riia 41
- ärimaa (Ä 002) – Riia 37

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on Riia 37 krundile kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine: 12110 – Majutushooned

5.5.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Üks hoone Riia 37 krundil.

5.5.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala

Riia 37 krundil 382 m<sup>2</sup>, olemasoleval säilitataval hooneosal säilib olemasolev korruselisus, juurdeehitataval hooneosal lubatud kuni 5-korruselise hoone.

5.5.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Riia 37 krundil asuval hoonel suurim lubatud kõrgus 79.60. Planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik Riia 37 krundil on 59.16 – 59.75; Riia 41 krundil 58.50 – 59.50.

### **5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala on seotud krundipiiridega joonisel Leht 4 Planeeringu põhikaart.

### 5.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vaksali tänava maa-ala piiride, tänava ja kõnniteede laiuse kavandamisel on lähtunud Vaksali ja Riia tänava ning raudteega piirneva ala detailplaneeringust (kehtestatud 08.07.2004, LV korraldus 1333).

Vaksali tänava, juurdepääsutee ja kruntide kõrgusarvud on kantud joonisele Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

Planeeritavad autoliikluse suunad, lubatud pöörded ja jalakäijate liiklus on kantud joonisele Leht 4 Planeeringu põhikaart ja joonisele Leht 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Arvestades jalakäijate liiklemist on planeeritavatel kruntidel õuealast tulenev liikluskiiruse piirang.

Parklate asukoht ja autode paigutus on näidatud joonisel Leht 4 Planeeringu põhikaart. Krundile Riia 37 on kavandatud 7 sõiduauto parkimiskohta. Lisaks on 5 parkimiskohta kavandatud hoone mahus. Arvestades hoone korruselisust (211 m<sup>2</sup> – soklikorrus+3 korrust ning 171 m<sup>2</sup> – 5 korrust) ja lähtudes Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivist (Linnatänavad EVS 843:2003) ning ehitise asukohast linna vahevööndis on lubatud minimaalne parkimiskohtade arv 8 parkimiskohta. Busside parkimist planeerimislahendus ette ei näe.

Kruntidele juurdepääs on planeeritud ühise juurdepääsuna Vaksali tänavalt ja näidatud joonisel Leht 4 Planeeringu põhikaart. Riia tänavalt juurdepääsu rajamine on keelatud.

Puuetega inimeste võimalikku liikumist, jalgrattaliiklust ja kõnniteede talvist hooldust arvestades on ette nähtud Riia ja Vaksali tänava nurgal asuv kõnniteetrepp likvideerida ja asendada kaldteega.

### 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Säilitatav ja likvideeritav haljastus planeeritaval alal puudub.

Planeeritava kõrg- ja madalhaljastuse asukohad on näidatud joonisel Leht 4 Planeeringu põhikaart. Sademevesi juhitakse parkla alla kavandatud sadeveekanaliseerimise (Leht 6 Tehnovõrkude planeering). Piirete rajamine kruntidele ei ole lubatud.

### 5.9. Ehitistevahelised kujud.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" § 19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim hoonetevaheline kuja on 8m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass planeeritaval hoonel on TP1. Kuna Riia tn.35 ja Riia tn. 37 olemasolevate hoonete seinad paiknevad kõrvuti, on kohustuslik säilitada nimetatud hoonete vahel tuletõkkemüür. Planeeritavale alale on kavandatud 1 tuletõrjehüdrant tegevusraadiusega 150m, mis on ühendatud Riia tn veetorustikku (De 160). Tuletõrjehüdrandi asukoht on näidatud joonisel Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

### 5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena.

#### 5.10.1. Heitvete kanalisatsioon

##### Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel on olemas ühendus Riia tänaval asuva ühisvoolse kanalisatsioonitorustikuga.

##### Planeeritud lahendus

Riia 37 krundi olemasolev Riia tänava suunaline ühendustorustik rekonstrueeritakse. Vaksali 3 korterelamule rajatakse uus kanalisatsioonühendus Vaksali tänava kanalisatsioonitorustikku ja Riia tn. suunalised tööst kõrvaldatavad lõigud likvideeritakse. Riia 41 krundil kanalisatsioonühenduse vajadus puudub ja olemasolev Riia tänava suunaline ühendustorustik likvideeritakse.

Reoveekanaliseerimise projekterimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused veevarustust ja kanalisatsiooni haldavalt ettevõttelt.

#### 5.10.2. Veevarustus

##### Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel on olemas ühendus Riia tänaval asuva veetorustikuga.

##### Planeeritud lahendus.

Riia 37 krundi olemasolev ühendustorustik rekonstrueeritakse (De 63) ja ühendatakse tänavatorustikku (De 160). Riia 41 krundi ühendustorustik likvideeritakse.

Veevõrgu projekteerimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused veevarustust ja kanalisatsiooni haldavalt ettevõttelt.

#### 5.10.3. Kaugküte

##### Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal puudub kaugküttevõrgustik.

##### Planeeritud lahendus

Riia 37 krundile planeeritavale hoonele on kavandatud ühendusvõimalus kaugküttevõrguga. Liitumiskoht olemasolevasse kaugküttevõrgustikku on Vaksali tn.9 asuv DN 80 soojatorustik.

Kaugküttevõrgu projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused küttevõrku haldavalt ettevõttelt.

#### 5.10.4. Gaasivarustus

##### Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal puudub gaasivarustus.

##### Planeeritud lahendus

Riia 37 krundile planeeritavale hoonele on kavandatud ühendusvõimalus gaasivõrguga. Liitumiskoht olemasolevasse gaasivõrgustikku on Vaksali tn. asuv B-kategooria maagaasi jaotustorustik (St D=325).

Gaasivarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused gaasivõrku haldavalt ettevõttelt.

#### 5.10.5. Sidevarustus

##### Olemasolev olukord.

Planeeritavatel krundidel on olemas sidekaablikanaliseerimine.

##### Planeeritud lahendus.

Riia 37 krundile planeeritavale hoonele on kavandatud uus sideühendus Riia-Kastani nurgal asuvas kaablikapist PPXK 09. Kaablikanaliseerimiseks kasutatakse olemasolevat Riia tänaval asuvat kaablikanaliseerimist. Riia 41 krundi ees asuva ümbertõstetava sidekanaliseerimise perspektiivne uus asukoht on näidatud detailplaneeringu joonisel Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooni haldavalt ettevõttelt.

#### 5.10.6. Elektrivarustus

##### Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal on olemas ühendus madalpingevõrku.

##### Planeeritud lahendus.

Riia 37 krundile planeeritavale hoonele on kavandatud säilitada olemasolev liitumispunkt, mis jääb Riia 37 seinas olemasolevasse 0,4 kV transiitkappi.

Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

#### 5.10.7. Välisvalgustus

##### Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal välisvalgustus puudub.

##### Planeeritud lahendus.

Riia 41 krundile on planeeritud kaks 5m pargivalgustit. Välisvalgustuse toide saadakse Riia 37 seinas olemasolevast 0,4 kV transiitkapist.

Välisvalgustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõttelt.

#### 5.10.8. Sadevee kanaliseerimine

##### Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal sadeveekanalisatsioon puudub.

##### Planeeritud lahendus.

Planeeritavale alale on kavandatud sadeveekanalisatsioon, mis juhitakse Riia tänaval asuvasse ühisvoosesse kanalisatsioonitorustikku. Kui Riia tänavale rajatakse lahkuvoolne kanalisatsioonisüsteem, tuleb sadeveetorustik ümber ühendada sadeveesüsteemi.

Tabel 1. Tehnovõrkude rajamise vajadus.

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne olukord	Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude vajadus
Sidetrass	4 m	2 m tänava kaablikanaliseerimiseks, 95 m kaablikapini Riia-Kastani tn nurgal, 2 m likvideeritav
Gaas	puudub	50 m
Kaugküttevõrgustik	puudub	148 m
Kanaliseerimine	91 m	40 m uus, 15 m rekonstrueeritav, 76 m likvideeritav
Vesi	34 m	8 m uus, 13 m rekonstrueeritav, 21 m likvideeritav
Elekter	47 m	47 m rekonstrueeritav
Välisvalgustus	puudub	43 m
Sadeveekanaliseerimine	puudub	58 m

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

#### 5.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Lubatud korruselisus: Riia 37 olemasolev hooneosa rekonstrueerida, säilitada olemasoleva hoone maht ja fassaadi terviklikkus. Juurdeehitis Riia 37 hoonele, lubatud kuni 5 korrust.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on Riia 37 krundile kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine: 12110 – Majutushooned.
- Lubatud katusekalde: Riia 37 olemasoleval rekonstrueeritaval hooneosal 0-30°, katuse harjajoon projekteerida paralleelselt Riia tänavaga, Riia 37 juurdeehitataval osal lamekatuse.
- Lubatud katusekatte materjalid: Riia 37 olemasoleval rekonstrueeritaval hooneosal valtsplekk.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: Riia 37 olemasoleval rekonstrueeritaval hooneosal peenkrohv. Riia 37 juurdeehitataval osal kõrgema kvaliteediklassi fassaadiplaadid kombineerituna peenkrohviga, betoon.
- Kohustuslikud ehitusjooned on määratud hoone Vaksali ja Riia tänavate poolsetel külgedel ja on näidatud joonisel Leht 4 Planeeringu põhikaart. Riia tänava osas säilitatakse olemasolev ehitusjoon, Vaksali tänava poolset küljel on kohustuslik ehitusjoon kõrval asuva hoone Vaksali 3 ehitusjoonel.
- ±0.00 = 60.60 (Riia 37 olemasoleva hoone sokli kõrgus)

#### 5.12. Jäätmeäitluse korraldamine

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse prügikonteinerisse, mille asukoht on näidatud joonisel Leht 4 Planeeringu põhikaart. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmeäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

#### 5.13. Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus (Tabel 2). Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus on ära näidatud joonisel Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata Riia 41 krundil asuv juurdepääsutee ja kõnniteed avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4), et tagada juba väljakujunenud jalakäijate liikumise säilimine ja nõuetele vastav juurdepääs Riia 37 krundile. Avalikult kasutatavad teed on ära näidatud joonisel Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

**Tabel 2. Servituutide määramise vajadus.**

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut	Servituudi sisu
Riia 37 Riia 41	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat reoveeliini.
Riia 41	Kaugküttevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab kaugküttevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kaugkütteliini.
Riia 37 Riia 41	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri madalpingeliini.
Riia 41	Avalik kasutus	Avalik kasutusõigus	Avalik kasutus annab õiguse kasutada kinnisasjal asuvat juurdepääsuteed ja kõnniteed avalikuks otstarbeks.

#### 5.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus, jälgitavus (videovalve) ja valgustatus
- autode parkimine vahetult hoone läheduses
- lukustatavad sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

#### 5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

#### 5.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundi Riia 37 hoonestamisel kohustub krundi omanik välja ehitama kinnistule sisse- ja väljasõidu kuni tänavani. Planeeringuga kavandatud parkla, haljastuse, välisvalgustuse ja sadeveekanaliseerimise väljaehitajad ja hooldajad kruntidel Riia 37 ja Riia 41 on kruntide omanikud juhul kui ei lepita kokku teisiti. Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on tänavani ulatava sissesõidutee, parkla, sadeveekanaliseerimise, välisvalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse kohta kinnitatud projekti olemasolu. Hoonele kasutusloa andmise eelduseks on tänavani ulatava sissesõidutee, sadeveekanaliseerimise, välisvalgustuse ja tänava maa-alale kavandatud haljastuse realiseerumine. Planeeringuga ettenähtud hoonestust võib realiseerida kahes etapis. Esimeses etapis renoveeritakse olemasolev hoone Riia 37 krundil. Teises etapis teostatakse juurdeehitus Riia 37 krundil olemasolevale hoonele. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.