



FIE AIN UIBOPUU

Maamõõdubüroo

Betooni 9

51014 Tartu

telef. 5078353

Reg. Nr.10184024

Tellija: Ventela Mesi

Töö nr. DP 06/002



Projekti koostajad:

Ain Uibopuu

Piia Uibopuu

TARTU 2010

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Detailplaneeringu eesmärk	4
2.1. Detailplaneeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta.....	4
2.2. Geodeetiline alusplaan	4
2.3. Kirjavahetus	4
3.Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	5
3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
3.3. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
3.4. Krundi ehitusõigused	7
3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
3.6. Liilkus ja parkimiskorraldus.....	8
3.7. Haljastus ja heakorrastus.....	8
3.8. Ehitistevahelised kujad.....	9
3.9. Tehnovõrkude ja- rajatiste asukohad.....	9
3.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	9
3.9.2. Veevarustus.....	9
3.9.3 Reoveekanaliseerimine.....	9
3.9.4. Elektrivarustus	9
3.9.5. Soojavarustus	10
3.9.6. Telekommunikatsioonivõrk	10
3.9.7. Heeliumitrass.....	10
3.9.8. Tehnovõrkude koondtabel.....	10
3.10. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
3.11. Keskkonnakaitse abinõud	11
3.12. Servituutide määramise vajadus	11
3.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused detailplaneeringule.....	11
3.14. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.....	12
3.15. Planeeringu rakendamise võimalused.....	13
4. Kooskõlastused	13
4.1. Koostöö planeeringu koostamisel.....	14

4.2. Kooskõlastuste kokkuvõte.....	15
4.3 Kooskõlastuste ja koostöö asukoht.....	17
GRAAFILINE OSA.....	18
<i>Joonis 1. Situatsioon skeem M 1:10000.....</i>	<i>19</i>
<i>Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500.....</i>	<i>20</i>
<i>Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000.....</i>	<i>21</i>
<i>Joonis 4. Planeeringu põhijoonis M 1:500</i>	<i>22</i>
<i>Joonis 5. Tehnovõrkude planeering M 1:500.....</i>	<i>23</i>
<i>Joonis 6. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500</i>	<i>24</i>

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu aluseks on Tartu Linnavalitsuse 21.veebruari 2006.a. korraldus nr. 299 ning lisana olev detailplaneeringu lähteülesanne DP LÜ-095-2005.

2. Detailplaneeringu eesmärk

2.1. Detailplaneeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks on Riia tn 189 krundi jagamine. Moodustatavatele kruntidele ehitustingimuste määramine, juurdepääsuteede kavandamine ning Riia tn 189 ja Riia tn 191 vahelise piiri korrigeerimine. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kinnistute kohta

Jrk.	Aadress	Pindala	Sihtotstarve
1.	Tartu linn Ränilinna linnaosa Riia tn 189 Katastritunnus 79505:001:0003	5414 m ²	Elamumaa 100%
2	Tartu linn Ränilinna linnaosa Riia tn 191 Katastritunnus 79505:001:0016	5802 m ²	Ärimaa 60% Tootmishoonete maa 40%
3	Tartu linn Ränilinna linnaosa Riia tn 191c Katastritunnus	6135m ²	Transpordimaa 100%

2.2. Geodeetiline alusplaan

Tartu linna Räni linnaosa Riia tn 189 geodeetilise mõõdistuse M 1:500 on koostanud Tartu Maakorralduse OÜ, litsentsi nr. 462 MA 14.12.2005.a., töö nr. KE5752, mõõdistused on teostatud 2006. aasta märtsis.

2.3. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetuse dokumendid asuvad planeeringu lisade kaustas.

3. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ca 0,6 hektarit paikneb Tartu linnas Räni linnaosas. Planeeritav ala hõlmab Riia tn 189 kinnistut, Riia tn 191c kinnistut seoses juurdepääsuteedega ja Riia tn 191 kinnistut seoses kruntide piiride muutmisega. Planeeringuala piirneb põhjast Riia tn 183 ja Riia tn 181a kinnistuga. Planeeringuala piiriks idas on Riia tänav. Edelast ja lõunast piirneb planeeritav ala Riia tn 191 kinnistuga, läänest Riia tn 191c ja Riia 181a kinnistutega ning loodest Riia tn 183b kinnistuga. Planeeritava Riia tn 189 krundi olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on elamumaa.

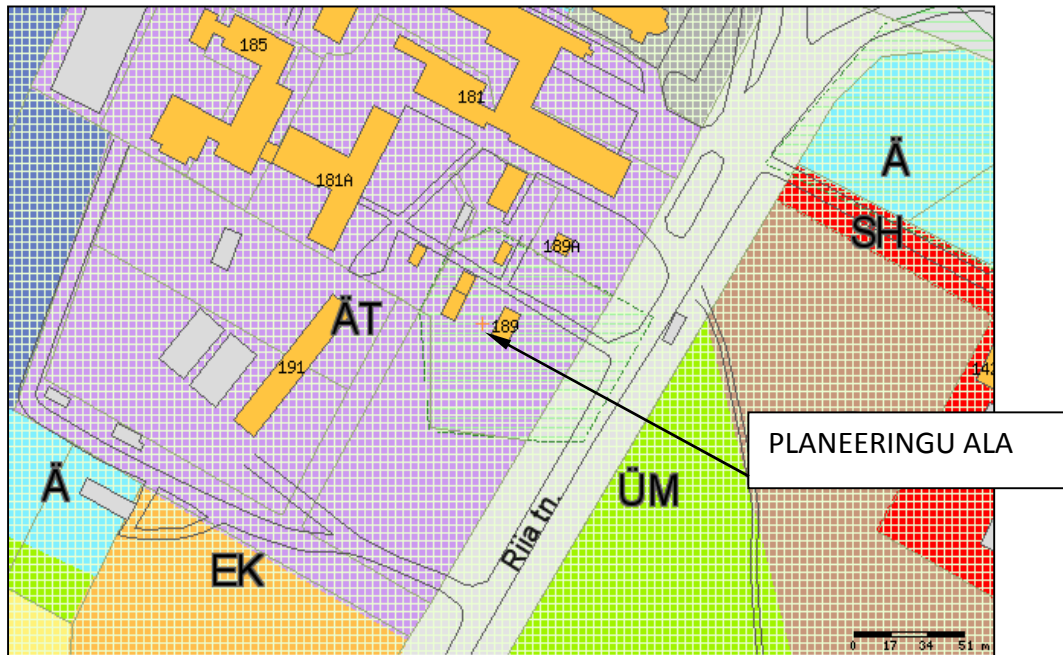
Planeeringuala läbivad kaugkütte-, vee-, kanalisatsiooni-, telekommunikatsiooni- ja heeliumitorustikud. Telekomunikatsioonitorustiku kaitsevöönd on 2 m keskelt. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m astavalt Keskkonnaministri 16.detsember 2005.a. määrusele nr. 76 „Ühisveevärgi ja-kanalisatsiooniseadus“. Keskosast läbib krundi kõrgepingeliini- ja madalpingemaakaabel ja majade vahel on alla 1 kv madalpingeõhuliin. Elektri maakaabelliinide kaitsevöönd on 1 m äärest, madalpinge õhuliinil on kaitsevöönd 2 m keskelt. Krundile Riia tn 189 ulatub riigimaantee (Riia tn) kaitsevöönd (50 m äärmise sõiduraja teljest).

Olemasolev juurdepääs Riia tn 189 krundile on Riia tänavalt. Krundil asub kaks puust kahekorruselist elamut: kõrvalhoone ja garaaž. Krundi keskel paiknevad kaks kasvuhoonet. Krundi kõrghaljastuse moodustavad õnapuud, põhjaosas kasvavad kuused, krundi keskel suur tamm ning krundi lääne-, lõuna- ja idaosas kuuse hekk. Olemasolev olukord on kajastatud detailplaneeringu graafilises osas joonisel 2.

3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Riia tänava ääres, Tartu linna edela piiril. Kontaktvööndi kruntide struktuur ja suurused on väga ebahühtlased. Domineerivad suured tootmis- ja ärihoonete krundid. Planeeringuala lähiümbruse hoonestuse ja selle mahu ning ehitusjoonte ülevaade on toodud detailplaneeringu garaafilises osas joonisel nr. 3. Riia tn 181a krundil asub uus kolmekorruseline tootmis- ja ärihoone. Riia tn 183 krundil asub kahekorruseline korterelamu. Riia tn 183b paikneb garaaž – elamumaa. Riia tn 191 krunt on äri- ja tootmismaa sihtotstarbega ning krunt on hoonestamata. Tartu Teduspargi detailplaneeringuga on Riia tn 191a krundile planeeritud 149 kohaga parkla. Ärimaa sihtotstarbega kruntidel on kõrghaljastuse osakaal väike. Planeeringualast teisele poole Riia tänavat jääb ca 4,6 ha kõrghaljastusega üldkasutatav haljasala.

Joonis 1. Asendiskeem. Planeeritava ala asukoht Tartu linnas



Kontaktvööndis Riia tänava ja juurdepääsuteede ääres ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont. Olemasolev kergliiklustee on Riia tänava ääres. Olemasolev juurdepääs krundile Riia tn 189 toimub Riia tänavalt. Käesolev planeering arvestab varem kehtestatud planeeringut (SA Tartu Teaduspargi detailplaneering) ja T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee laiendusega sätestatud Riia tn 189 krundile väljasõidukeelulaga Riia tänavale. Eelpool toodud analüüsist lähtuvalt ei teki vastuolu planeeringu eesmärkidega. Planeeritud juurdepääsud krundile on toodud joonisel nr.4

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavale alale on moodustatud 4 krunti. Tabelis 2 on toodud detailplaneeringu algatamiseelised ja planeeritavad (kehtestamisjärgsed) kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed. Planeeritavate kruntide piirid vt. joonis 4.

Tabel 2. Maakasutuse bilansi koondtabel.

Aadress	Positsioon	Planeeringueelne pindala, m ²	Planeeringujärgne pindala, m ²	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Riia tn 189	POS 3	5414	533	100%E	100%E
	Riia 189		2471		100%E
	POS 1		1027		100%E
	POS 2		1384		100%E
			Kokku 5414		

E-elamumaa 010 VV 23.10.2008.a. määrus nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

Detailplaneeringu koostamise käigus on kruntide Riia tn 191 ja Riia tn 189 omanike vahel sõlmitud ümberkruntimise eelleping (vt. planeeringu lisad lk. 16). Ümberkruntimise tulemusena säilivad mõlemal krundil algsed pindalad ning tekivad korrapärase kujuga krundid.

3.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabelis 3 on lisaks krundi ehitusõigusele toodud planeeritud ehitise kasutamise otstarbed, korruselisus ja hoonestusala.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus ja ehitustingimused

Positsiooni nr ja krundi aadress	Krundi pindala m ²	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil/ehitise kasut. otstarve/ korruselisus	Hoonete suurim lub. abs.kõrgus m/ hoone lub. +/- 0,00 vahemik	Hoonestusala, m ²	Suurim ehitusalune pindala, m ²
POS 3	533	100% E	1 / 11101 / 2	H=85,80 77,50-77,80	115	115
POS 1	1027	100% E	1 / 1101 / 2	H=86,30 77,80-78,30	182	180
Riia 189	2471	100% E	1 / 11101 / 2 1 / 12744 / 1	H=85,00 77,00	566	350
POS 2	1384	100% E	1 / 11101 / 2 1 / 12744 / 1	H=85,00 76,50-77,00	555	350

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbed: 11101 üksikelamu, 12744 elamu majapidamisabihoone. Väljaspool hoonestusala on lubatud väikeehitise (kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv ehitis, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone) püstitamine.

3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hooneid võib ehitada ainult detailplaneeringu põhikaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. POS 3 ja Riia 189 on olemasolevate hoonete juurde planeeritud hoonestusalad, mis võimaldab hooneid ümberehitada või laiendada kavandatud hoonestusala ulatuses. Krundi hoonestusalad on seotud krundipiiridega joonis 4.

3.6. Liiklus-ja parkimiskorraldus

Tänavate planeerimise juures on arvestatud olemasoleva tänavavõrgustikuga ja arvestatud perspektiivse T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ilmatsalu-Uhti eelprojekti rakendamisega kaasnevate liikluskorralduslike muutustega. SA Tartu Teaduspark detailplaneeringus (kehtestatud 07.12.2000 LKV otsus nr 243) on Riia tn 191c planeeritud transpordimaaks juurdepääsutänaava väljaehitamise eesmärgil. Tänaava planeeritud laius on 7 m ja kõnnitee 1,5 m.

Planeeringus toodud juurdepääs Riia tänavalt Riia 189 krundile on ajutine lahendus kuni Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ilmatsalu-Uhti lõigu rekonstrueerimiseni (vt. joonis 4). Ajutise olukorra lahendamiseks moodustatakse servituutala POS 1 olemasolevale teele juurdepääsuks Riia tn 189 ja POS 3 krundile.

Peale Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ilmatsalu-Uhti lõigu rekonstrueerimist suletakse planeeringualalt Riia tänavale sõidukite väljapääs. Planeeringualale juurdepääsuteeks jääb Riia tn 191c transpordimaa. POS 1 ja POS 3 kruntidele juurdepääsuks on Riia tn 189 krundile planeeritud juurdepääsutee (vt. joonis 4). Juurdepääsuteede ristlõiked asuvad antud detailplaneeringu lisade kaustas lk 36. POS 1 ja POS 3 kruntidele juurdepääsuks seatakse teeservituudi kokkulepe Riia tn 189 krundi valdajale.

Liiklusmüra normtasemeks hoonestatud või hoonestamata III kategooria segaalal (elamud, ühiskasutusega hooned) on liiklusmüra 60 dB päeval ja 50 dB öösel ja vastav kriitiline tase 75 dB päeval ja 65 dB öösel. Tartu ringtee rekonstrueerimise eelprojekti raames koostatud mürakaart 2030. a (mürataset leevendavate meetmeteta) andmetel ei tõuse müratase kriitilisest tasemest kõrgemale(vt planeeringu lisades toodud mürataseme kaardi väljavõtet). Liiklusmüra leevendamiseks tuleb ehitamisel kasutada liiklusmüra vähendavaid ehitusmaterjale ning krundi Riia tänaava poolsele küljele rajada kõrghaljastus.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Igale krundile on planeeritud vähemalt kaks parkimiskohta. Ühe parkimiskohtade mõõduks peab olema 2,5x5,0 m. POS 2 krundil on planeeritud hoonestusala võimalikult suur, seoses sellega võib kahe kohaga parkla paigutada ka hoonestusalale vastava ehitusprojektiga. Parkimisplatsid on planeeritud tolmuvaba kõvakattega.

Kergliiklusteede kavandamisel on arvestatud SA Tartu Teadusparki detailplaneeringuga (Riia 191c transpordimaa) ja T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ilmatsalu-Uhti lõigu eelprojekti lahendusega (Riia tänav). POS 1, POS 2 ja Riia tn 189 kruntidelt on planeeritud väljapääs Riia tn kergliiklusteele. POS 3 on planeeritud läbipääs Riia tn 189 teed mööda Riia tn 191c kergliiklusteele.

3.7. Haljastus ja heakorraldus

Krundil säilitada olemasolevast kõrghaljastusest Riia tänaava äärne kuusehekk ja POS 1 põhjaküljele jäävad kuused. Kuusehekk krundi lõunapoolses küljes kuulub likvideerimisele. Likvideerimisele kuuluvad Riia 189, POS 1 ja POS 2 kasvavad vanad õunapuud. Kavandatud kruntide Riia tänaava poolsesse külge tuleb rajada puuderida, et vähendada müra (vt. joonis 4). Kõrghaljastuse istutamisel tuleb arvestada tehnovõrkude asukohti ja arvestada nende piiranguvöönditega. Kõrg- ja madalhaljastuse täpne maht ning liigilisus määratakse haljastusprojekti käigus. Kruntide piirdeaiad ei tohi olla kõrgemad kui 1,8 m (tulenevalt Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneeringust). Lisaks võrkaiale on soovitatav kasutada ka haljaspiirdeid-hekke.

Vertikaalplaneeringu käigus muudetud absoluut kõrgused POS 1 ja POS 3 Riia tn 189 peavad jääma $\pm 0,3$ m ja POS 2 $\pm 0,5$ m olemasolevast maapinnast.

3.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobril 2004.a. määrusele nr. 315 „Ehitisele ja selle osale ehitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3. Tulepüsivusklassiga TP 3 hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Hoonetevahelised kujud on kajastatud joonisel nr. 4.

3.9. Tehnovõrkude ja- rajatiste asukohad

3.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Hoonestusaladele projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrguliinidega ja nende valdajapoolsete piirangutega. Projektid ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada. Planeeringuga on ära näidatud võimalikud krundisisesed tehnovõrkude paigutused.

Riia 189 krunti läbivad vee-, kanalisatsiooni-, kaugkütte-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendused. Riia 189 krunti läbib ka mittetoimiv heeliumitorustik (vt. joonis 2).

3.9.2. Veevarustus

Olemasolevad veetorustikud kuuluvad SA Tartu Teaduspargile. Planeeritud veetorud on kavandatud ühendada olemasolevate veetorustikega. POS 2 on planeeritud veetorustik Riia 191c transpordimaa kaudu tulenevalt Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneeringust. POS 1 saab ühenduse olemasolevast Riia tn 189 krundil paiknevast veetorustikust (vt. joonis 6). Lähim planeeritud tuletõrjehüdrant on Riia 191c transpordimaal. Olemasolev lähim tuletõrjehüdrant asub Ringtee 75b krundi lõunapoolses osas. Veevarustuse projekteerimisel tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt. Olemasolevate majade ühendused säilivad.

3.9.3. Reoveekanaliseatsioon

Planeeringualt kogunev reovesi on kavandatud juhtida AS-ile Tartu Veevõrk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku. POS 1 reoveed juhitakse olemasolevasse kanalisatsioonivõrku. POS 2 reoveed juhitakse Riia 191c transpordimaale planeeritud kanalisatsioonitroustikku vastavalt SA Tartu Teaduspargi detailplaneeringule. Olemasolevate majade kanalisatsioonitorustikud säilivad. Reoveekanaliseatsiooni projekteerimisel tuleb võtta tehnilised tingimused vee-ettevõttelt.

3.9.4. Elektrivarustus

Olemasolevate Riia 189 ja POS 3 krunti majade elektriühendused säilivad. POS 1 ja POS 2 jaoks planeeritakse POS 3 krundile („Kristalli“ alajaama poolse küljele) 0,4 kV transiitkapp. 0,4 kV transiitkapi toide on planeeritud „Kristalli“ alajaama 0,4 kV jaotlast maa-aluste kaablitega. Kavandatud elektrivarustus kuni liitumiseni „Kristalli“ alajaamaga on toodud skeemil detailplaneeringu lisade kaustas ja servituutide seadmise

vajadus antud kaustas tabel nr 5. POS 1 ja POS 2 liitumiskilbid on planeeritud nimetatud kruntidele ja ühendatakse maakaabliga objekti peakilpidesse (vt. joonis 6). Riia tn 189 krundile planeeritud juurdepääsu tee äärde ja ajutise teeservituudi alale on ette nähtud võimalus valgustus kaabelliini paigutuseks. Valgustuskaabel on planeeritud Riia tn 191c valgustuskaablitrassist. Krundisisene valgustus tuleb lahendada ehitusprojektiga. Peale detailplaneeringut koostatud tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkonnaga.

3.9.5. Soojavarustus

Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. POS 1 saab ühenduse krunti läbivast kaugküttetorustikust. POS 2 saab ühenduse SA Tartu Teaduspark detailplaneeringu järgi Riia 191c tarnspordimaa-alale planeeritud kaugküttetorustikust. Olemasolevatel majadel säilib senine küttesüsteem. Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb kütтелиik kavandada vastavalt üldplaneeringule kaugkütte baasil. Kaugkütte projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused kaugküttevõrgu haldavalt ettevõttelt.

3.9.6. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsiooni ühendus tuleb Elioni sidevõrgu kaablikapist RNIK 06. POS 1-le on planeeritud ühendus krunti läbivast telekommunikatsioonivõrgust. POS 2 ühendus on planeeritud Riia tänava ääres asuvast telekommunikatsioonivõrgust. Olemasolevate majade telekommunikatsioonivõrke ei muudeta. Majajühenduste täpne asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.9.6. Heeliumitrass

Riia 189 ja POS 1 läbib heeliumitorustik, mis rajati teenindama TÜ Füüsika Instituuti. Heeliumitorustik kuulub SA Tartu Teaduspargile. Heeliumitorustik ei toimi, kuid POS 1 ehituse käigus on vajalik heeliumitorustiku ümberpaigutamine (vt. joonis 6).

3.9.7. Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ligikaudsed pikkused.

Tabel 4. Tehnovõrkude koontabel planeeringualal

Tehnovõrgud	Olemasolevate tehnovõrkude pikkus m planeeringualal	Planeeritud tehnovõrkude pikkus m
Veetorustik	133 m	30 m
Kanalisatsioonitorustik	107 m	29 m
Telekommunikatsioonivõrk	93 m	22 m
Madalpinge elektrikaabel	65 m	82 m
Kaugküttetorustik	75 m	32 m
Heeliumitorustik	104 m	36 m
Valguskaabel	85 m	10 m

3.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualal on lubatud hoonete kõrguseks 2 korrust. Katusekalle on antud vaba. Riia tn 189 hoone +/- 0.00 on 77.00 m ja POS 2 hoone +/- 0.00 on 77.50m (vt. joonis 6). Planeeritavate hoonete lubatud +/- 0.00 vahemik on POS 1 77.80 m-78.30 m, POS 2 on 76.50 m-77.00 m, POS 3 on 77.50 m-77.80 m ja Riia tn 189 on 77.00 m. Suurim lubatud absoluutkõrgus planeeritavatel hoonetel on toodud tabelis nr. 3. Kruntide planeeritud maapinnakõrgused on esitatud joonisel nr. 4.

POS 2 hoonel kohustuslik ehitusjoon puudub. POS 1 hoone kohustuslik ehitusjoon asub ühel sirgel POS 3 olemasoleva hoone seinaga. Välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puit-, kivi- või klaasmaterjale või nimetatud materjale kombineeritult tingimusel, et hoonete arhitektuur oleks kaasaegne, kõrgtasemeline ning olemasolevat elukeskkonda parandav. Elamute fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi. Kõrvalhoone ehituses peab kasutama elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis. Tänavamüra vähendamiseks tuleb kasutada müra tõkestavaid ehitusmaterjale ja tehnoloogiat. Ehitusprojekti arhitektuurne eskiis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

3.11. Keskkonnakaitse

Planeeringualal ei asu ja ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Konteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte Tartu Linnavolikogu 30. juuni 2005. a määruse nr. 118 "Korraldatud jäätmevedu Tartu linnas" alusel.

3.12. Servituutide määramise vajadus

Planeeringualal on krunte läbivatele olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus (tabel 5). Lisaks on seatud POS 3 ja POS 1 kinnistute kasuks teeservituut Riia 189 krundile. Ajutine (Riia tänava juurdepääsu sulgemiseni ja Riia 191c tänava väljaehitamiseni) teeservituut on seatud POS 2, Riia 189 ja POS 3 kasuks. Servituudid seatakse Asjaõigusseaduse ja Asjaõiguse rakendamise seaduses ettenähtud korras.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituut
POS 1 POS 3	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat telekommunikatsiooniliini

POS 1 POS 3 Riia 189	Kaugküttevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kaugküttevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kaugkütteiliini
Riia 189	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kõrgepinge maakaablit
Riia 189 POS 3 Riia 181a Riia 183b	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat madalpinge maakaablit
Riia 189 POS 3 POS 1	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat valgustuskaabelliini
Riia 189 POS 1 POS 3	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetorustikku
Riia 189 POS 1	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitorustikku
POS1 Riia 189	Heeliumitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus annab heeliumivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat heeliumitorustikku
POS 3 POS1	Riia 189	Teeservituut annab POS 3 ja POS 1 krundivaldajal õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed
POS 2 POS 3 Riia 189	POS 1	Ajutine teeservituut annab POS 2 ja Riia 189 krundivaldajal õiguse kinnisasja läbida mööda juurdepääsuteed

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

Vastavalt Maanteeameti detailplaneeringu lähtetingimustele (detailplaneeringu lisad lk. 19) on määratud 40 m ehituskeeluvöönd Riia tänava olemasolevast teeteljest ja 50 m riigimaantee kaitsevöönd (Teeseadus § 13 lg 2). Tartu Linnavolikogu 07. detsembri 2000.a. otsus nr. 243 SA Tartu Teaduspark detailplaneeringus sätestatud väljasõidukeeluala Riia tänavale.

3.14. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elumupiirkonnas kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid).

3.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt kehtivale Eesti Vabariigi seadusandlusle ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on aluseks Riia tn 189 kinnistu jagamisele neljaks elamumaa krundiks, krundipiiride ümberkruntimisele, uute hoonete projekteerimisele ja ehitamisele. Riia tn 189 juurdepääsutee POS 1 ja POS 3 teenindamiseks ehitab välja Riia 189 krundi omanik ja edaspidise hoolduse lepivad kokku planeeringualal asuvate kinnistute omanikud. Olemasoleva juurdepääsu Riia tänavalt peab sulgema siis, kui on välja ehitatud Riia tn 191c transpordimaale kavandatud tänav. Tänava väljaehitamise kohustus on maaomanikuna Tartu linnal. Juurdepääsutee tuleb rajada hiljemalt punktis 3.6 nimetatud projekti realiseerimise käigus.

Tehnovõrkude väljaehitamine lepitakse kokku võrguhaldaja ja krundi omaniku vahel. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas. Servituutlepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkuleppel.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud vastavalt „Ehitusseadusele“. Hoonete projektid kooskõlastada linnaarhitektiga ekskiisprojekti staadiumis.

4. Kooskõlastused

4.1. Koostöö planeeringu koostamisel

SKANEERITUD

AS Eepu püüdnudfeld Uloo Männemaa
Kooskõlastatud 12.02.07

SA Tartu Teaduspark juhataja Urmas Toomas Nõmme
Kooskõlastatud 13.02.07

Nz 622
kooskõlastatud
09.04.07.a.
H. Susi / Põy.

ÜLE VAADATUD

"16" 02 2007.a.

Tööjoonised kooskõlastada
täiendavalt

VALDUR LINTS
Elion Ettevõtte AS
sideinsener

AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD

"30" 04 2007.a. nr 305

1. Planeeritava alal paardetrad AS-i Teise Nõmme
kuuluvad torustikud.
2. SA Tartu Teaduspark torustikud rajamaid
sümbelkord aldamist.
3. Reaalne liitumissõlmus AS-ga Teise Nõmme
peale torude reu reuimist ja sile andmist.

H. Kleinson / P. Põy.
OU Tütar-Project
koostöös esprojekti
Hidraarist Kivä te-le välitakse.
H. Kleinson
10.01.08.

4.2. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
15.09.2009	Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond	Üle vaadatud	Insenerteenistuse juhataja-linnainsener Mati Raamat
14.02.2007	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline Büroo	Kooskõlastatud	Peainspektor Pjotr Vorobjov
24.09.2009	Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakond	Kooskõlastatud	Linnaarhitekt Tiit Sild
10.01.2008	Tartu Teedevalitsus	Kooskõlastatud	Juhataja asetäitja Jüri Tomson

SKÄNEERITUD

Kooskõlastatud Tartu Teedevalitsusega järgmistel tingimustel:

1. Arvestada loendikeha - Uubi ja Tartu - elva ulprojektiga (projekt - turija õu Tartu - projekt)
2. Olemasolev vahetõtt jõuvi - Tartu - Volga muut suletakse. Juurelepeid ja kinnistule rajatava Aardle tänava rümpstambult
3. Tartu Teedevalitsus ei võta enda kanda kogu ja tänavalt juurelepeid ja hõ selleks 163 kinnistuid ja siin koostatakse detailplaanid. planeerimis- ja ehitus- osakonnaga. R13 103 detailplaneering
4. Terve seisuga seadmel probleemid

kü Pikkapeeme juhataja:
oleme elitusgrupi nõus. J
lisasime oma nõudmised planeeringu
ga. J

25.06.2008.m.

Toomas Stroos, kinnistu Riia nr 183 b arand
on nõus planeeringuga. 03.07.2008
RS

4.3. Kooskõlastuste ja koostöö asukoht

OÜ Tartu Tehnoloogiapark (Riia tn 191)- 27.06.06, vt DP lisad lk14;

AS Elpec-12.02.07,vt lk 14;

SA Tartu Teaduspark- 13.02.07, vt lk 14;

Lõuna-Eesti Päästkeskus-14.02.07, vt kaart DP lisad lk 37;

AS Elioni Ettevõtted -16.02.07, vt lk 14;

AS Eraküte Tartu osakond-09.04.07, vt lk 14;

AS Tartu Veevärk- 30.04.07,vt lk 14;

OÜ Tinter-Projekt-10.01.08, vt lk 14;

Tartu Teedevalitsus- 10.01.08, vt lk14;

Maanteeamet -06.02.2008,vt DP lisad lk 30;

K/Ü Pihlapuuke (Riia tn 183)-25.06.08, vt lk 15 ja DP lisad lk 31;

Toomas Stroo (Riia tn 183b)- 03.07.08, vt lk 16;

EE AS-i Jaotusvõrk – 01.09.2009, vt lk 15;

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond – 24.09.2009, DP lisad lk 51;

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond – 15.09.2009, vt DP lisad lk 51.

GRAAFILINE OSA

Tartu linn
Riia tn189 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



 detailplaneeringuala

FIE AIN UIBOPUU Betooni 9 51014 Tartu ain.uibopuu@neti.ee telef 5078353		Töö nr. DP-06/002	
		Tellija: VENTELA MESI	
Töö nimetus: Tartu linn, Ränilinna linnaosa RIIA 189 KRUNDI DETAILPLANEERING		Amet	Nimi
		juhataja	Ain Uibopuu
Joonise nimetus: SITUATSIOONISKEEM		koostas	Piia Uibopuu
Möödt 1:10000	Kuup. mai 2006	Joonis 1	DIPL. nr. 1234 29.04.1993 a.