

---

**OÜ Trullus**

Reg. nr 14224192

Metsataga, Lombi küla, Tartu vald 60516

Tel. +372 5348 4495

triin@trullus.ee

**Töö nr DP-20-1**

## **LEHE TN 23 KRUNDI DETAILPLANEERING**

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Jaamamõisa linnaosa***

*Huvitatud isik: **Eesti Ühistumajad OÜ**  
**Andro Roos***

*Planeeringu koostaja: **Maastikuarhitekt Triin Nurmsalu**  
**OÜ Trullus***

---

## SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Olemasolev olukord.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Krundi hoonestusala piiritlemine .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Ehitistevahelised kujad .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....</b>	<b>8</b>
<i>9.1. Veevarustus, sh tule tõrje veevarustus .....</i>	<i>8</i>
<i>9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine .....</i>	<i>9</i>
<i>9.3. Elektrivarustus.....</i>	<i>9</i>
<i>9.4. Välisvalgustus.....</i>	<i>10</i>
<i>9.5. Sidevarustus.....</i>	<i>10</i>
<i>9.6. Soojavarustus .....</i>	<i>10</i>
<b>10. Keskkonnanõuanded planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....</b>	<b>11</b>
<b>11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....</b>	<b>11</b>
<b>12. Servituutide vajaduse määramine. ....</b>	<b>11</b>
<b>13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....</b>	<b>12</b>
<b>14. Planeeringu elluviimise võimalused.....</b>	<b>12</b>
<b>II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE ..</b>	<b>14</b>
<b>III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID .....</b>	<b>14</b>
<b>1. Situatsiooniskeem 1:5000</b>	
<b>2. Olemasolev olukord 1:500</b>	
<b>3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:2000</b>	
<b>4. Põhijoonis 1:500</b>	
<b>5. Tehnovõrgud 1:500</b>	

# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta

Lehe tn 23 krundi detailplaneering algatati 18.08.2020 Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 887 „Lehe tn 23 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeritavale krundile ehitusõiguse määramiseks korterelamu rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, sest soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Maainsener OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr GEO 5673, välja antud 09.2020 (Koordinaadid L-EST `97, kõrgused EH2000 süsteemis);
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14. september 2017.a otsusega nr 494);
- Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 08.10.2019. a korraldusega nr 1081);
- Röömu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.10.2017. a otsusega nr 502).

Andmed planeeritava ala kruntide kohta (kinnistusregistri andmed):

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Lehe tn 23	2498	556503	79301:001:0160	Tootmismaa 100%
2	Lehe tänav T19	1655	4639903	79301:001:0161	Transpordimaa 100%

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala suurusega 4153 m<sup>2</sup> asub Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas. Ehitisregistri andmetel asub planeeritaval Lehe tn 23 krundil 448 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ühekorruseline laohoone. Kõrghaljastus Lehe tn 23 krundil puudub. Lehe tänav T19 kinnistule on tänav välja ehitamata ja selle kaguosas kasvab mõni üksik puu. Reljeef on planeeringualal võrdlemisi

tasane, kerge kaldega põhja- ja idapoolse. Juurdepääs planeeringualale on tagatud asfalteeritud Oksa tänava kaudu.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal elektri madalpingekaablid ja selle vahetus läheduses Oksa tänaval lisaks vee- ja kanalisatsioonitorud, sademeveekanaliseerimine, sidekaabel, kõrgepingekaablid ning gaasitorustik. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

### **3. Planeeringuala mõjuala kirjeldus ning analüüs**

Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 2,3 km kaugusel, piirnedes lõuna poolt väikese liiklusintensiivsusega Oksa tänavaga, mis on üks piirkonna jaotustänavatest. Teisele poole Oksa tänavat jäävad paarismajad ja edelapoolse kortermajad. Planeeringualast põhjapool paiknevad hoonestamata elamumaad. Planeeringualast läänepoolse, teisele poole Lehe tänavat on kehtiva Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kruntide detailplaneeringuga ette nähtud kahekorruselised korterelamud. Idapool planeeringualaga piirnevatele Käbi tänava äärsetele kruntidele on kehtiva Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud üksikelamud ja üks korterelamu.

Kontaktala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud krohvi ja puitlaudist. Hoonete katuse tüübiks on valdavalt lamekatuse.

Kontaktvõõndi teedevõrgustik on korrapärane. Planeeringualale on tagatud hea juurdepääsetavus jalgsi, jalgrattaga (Oksa tänaval ja seda Jaama tänavaga ühendavatel tänavatel on kahepoolne kõnnitee), autoga ja ühistranspordiga. Lähim ühistranspordi peatus on planeeringualast kagupool Jaama tänaval ca 380 meetri kaugusel.

Alal kehtib Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering (kehtestatud 1996. a), mis näeb ette 1,5-2 korruseliste väikeelamute ehitamise Lehe tänava (planeeringus Kadaka tänav) äärde. Krundi täisehitus on 25%. Uue detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtivas detailplaneeringus antud ehitusõigust. Nimetatud planeering muutub vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringulahenduse koostamisel on seatud eesmärgiks piirkonnas ruumilise terviklahenduse loomine arvestades väljakujunenud hoonestuslaadi. Planeeritud hoonestuse suurima lubatud

ehitisealuse pindala ja kõrguse määramisel on aluseks võetud naaberaladel kehtivaid lahendusi. Ühe hoone maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on määratud 225 m<sup>2</sup>, mis on sarnane teistele piirkonda planeeritud väiksema ehitisealuse pinnaga hoonetele (Käbi tn äärsed üksikelamud maksimaalselt 200 m<sup>2</sup>), jäädes pigem väikeelamu mahtu. Lähipiirkonda planeeritud korterelamute ehitisealused pinnad võrdluseks on Lehe 22 krundil maksimaalselt 560 m<sup>2</sup> ja Varre tn 1 korterelamul 350 m<sup>2</sup>. Krundi täisehitus on kavandatud 18%. Kontaktvööndis paiknevate ja planeeritud korterelamukruntide täisehitused on Ladva tänava äärsitel kruntidel 24,2-30%, Lehe tn 22 krundil maksimaalselt 23,5% (maapealse parkimise korral 18%) ja Varre tn 1 krundil 27%. Hoonete suurimaks lubatud abs kõrguseks on määratud 57.00 (sarnaselt Lehe 22 krundile).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda. Planeeringuala naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavad näitajad on järgmised: Ladva tänava äärsitel korterelamutel 131-165 m<sup>2</sup>, Lehe tn 22 krundil 170 m<sup>2</sup> ja Varre tn 1 krundil 144 m<sup>2</sup>. Lehe tn 23 krundile kavandatud hoonestusõiguse järgi on eeldatav krundi koormusindeks 227 m<sup>2</sup>, mis on märkimisväärselt väiksem koormus, kui planeeringuala kontaktvööndis paiknevate ja planeeritud korterelamute koormusnäitajad. Hoone mahus on ette nähtud lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Krundi haljastatav osa on kavandatud suurem kui kõvakattega ala, haljasalale on kavandatud laste mänguväljak. Krunt paikneb üldplaneeringuga määratud arhitektuurilises üksuses J4, kus planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ning hoonestamata alade juhtotstarbekohase edasiarendamise. Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Korruselisuseks on kuni neli, ca 30% maa-ala peab olema haljastatud. Krundile kavandatud haljastatud pind (sh mänguväljak) moodustab 52,6% kogu krundi pinnast.

Planeeritud lahenduses on arvestatud kõigi eelnimetatud Tartu linna üldplaneeringuga määratud tingimustega. Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

## **Planeerimise lahendus**

### **4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus**

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta kruntide piire. Kummagi korterelamu juurde on lubatud moodustada iseseisev korterelamumaa krunt tingimusel, et on tagatud hoone teenindamiseks vajalik haljastuse ja parkimise lahendus ning vajalikud juurdepääsuservituudi kokkulepped. Krundile Positsioon 1 on kavandatud 2 korterelamut. Lehe tänav T19 kinnistule on ette nähtud välja ehitada tänav.

Planeeritud hoonestuse lubatud ehitise kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":

- Muu kolme või enama korteriga elamu (11222).

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

Kavandatu mahuline illustratsioon on esitatud joonisel 6.

### **5. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ning kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Käbi tänava üksikelamukruntide poolne hoonestusala on määratud kinnistu piirist 7 meetri kaugusele eesmärgiga tagada naabritele piisava privaatsusega elamispaik. Planeeringu põhijoonisel on näidatud hoonete võimalik paiknemine hoonestusalas maksimaalse täisehituse ulatuses.

### **6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeringualale toimub Oksa tänava kaudu. Tagamaks juurdepääs krundile Positsioon 1, on ette nähtud Lehe tänav 19T kinnistule välja ehitada Lehe tänav. Lehe tänavamaa planeerimisel on lähtutud Ladva tn 7, 8 ja Lehe tn 22 kruntide detailplaneeringuga ette nähtud lahendusest, kus Lehe tänav on kahepoolse kõnniteega (laiusega 2 m), ühel pool tänavat eraldab kõnniteed sõiduteest (laiusega 6 m) haljasriba ja teisel pool (Lehe tn 23 krundi pool) kõrghaljastatud 3 m laiune maa-ala (vt tänavamaa lõiget põhijoonisel). Sõidutee on

planeeritud kuni Lehe tänav T23 kinnistul kulgeva kruusateeni. Oksa ja Lehe tänava ristmikule on ette nähtud liiklust rahustav meede (künnis, ülestõstetud ristmik).

Hoonetesse juurdepääsude asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimisel. Juurdepääsude asukohtade kavandamisel tuleb tagada turvaline, mugav ja esinduslik asukoht.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt krundi tänavaäärsesse osasse planeeritud parklas. Jalgratate parkimine on lahendatud hoonete vahelisel alal ja lisaks on hoonesse ette nähtud panipaigad jalgratate, lapsekäru, kelkude jms hoiustamiseks. Täpne parkimiskohtade arv ja paigutus krundil selgub hoonete projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016, "Linnatänavad".

Sõiduautode ja jalgratate parkimiskohtade arvutus suurima võimaliku ehitismahu korral vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", korruselamute ala normi alusel on toodud järgnevas tabelis:

<b>Ehitise kasutamise otstarve</b>	Planeeritud brutopind	Parkimisnormatiiv	Normatiivsete kohtade arvutus	Planeeritud parkimis-kohtade arv	Jalgrattad (normatiiv /planeeritud)
Korruselamu	900 m <sup>2</sup>	1 parkimiskoht 50 m <sup>2</sup> brutopinna kohta	900/50=18	18	900/40=22,5 / 8

Parkimiskohtade mõõdud vastavad standardile – sõidukoha laius on 2,6 m (vastavalt parkimisriidade vahelise sõidutee laiusele 7,5 m) ja pikkus 5 m. Parkimiskohtadel peab olema elektrisõidukite laadimisvalmidus vastavalt ehitusseadustikus toodule.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus.

Planeeritud liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeritud krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, moodustades vähemalt 30% krundi pindalast ning krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%

krundist. Alale on ette nähtud rajada uushaljastust hoonestusest ja teedest vabadele aladele. Kõrghaljastus on kavandatud krundi põhja- ja idapoolsele piirile. Krundile on kavandatud ka mänguväljak. Väljaspool kõvakattega alasid on ette nähtud murukate.

Planeeritud Lehe tänava äärde on ette nähtud mitmerindelise tänavahaljastus.

Talvel parklatest ja sissesõiduteedelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt lumevallitusaladel või tagada nende äravedu.

Haljastuse põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **8. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on uuel hoonel TP2, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeritud hoonestusala kaugus naaberkinnistute piirist on kavandatud vähemalt 4 meetrit, mis tagab planeeritud hoonete vähemalt minimaalselt nõutava 8 meetrise kauguse naaberkinnistute hoonestusaladest.

## **9. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad**

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

### **9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Vastavalt AS Tartu Veevärk 10.12.2020 tehnilistele tingimustele nr INF/860 on planeeritud hooned ette nähtud veega varustada Lehe tänavale projekteeritud (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 2178) veetorustikust De 160. Kogu kinnistu on ette nähtud veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdukõlme kaudu. Planeeritud torustiku ja liitumispunkti asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast lähimast tuletõrje hüdrandist, mis asub Oksa tn ja Käbi tn nurgal ning Ladva tänavale projekteeritud (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 2178) tuletõrje hüdrandist.

## 9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritud hoonete reovesi on vastavalt AS Tartu Veevärk 10.12.2020 tehnilistele tingimustele nr INF/860 ette nähtud juhtida Lehe tänavale projekteeritud (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 2178) reoveetorustikku De 315. Nimetatud tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik planeeritava kinnistule.

Planeeritava krundi sademe- ja drenaaživee eesvooluks on kavandatud Lehe tänavale projekteeritud (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 2178) sademeveetorustik De 560. Planeeritud parklasse on ette nähtud restkaevud ja I-klassi õlipüüdur, mille asukohad määratakse edasisel projekteerimisel.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis on ette nähtud planeeringualt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Planeeritud torustike asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel.

## 9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 27.11.2020 tehnilistele tingimustele nr 364323 on planeeritud hoonete elektrivarustus ette nähtud olemasolevast 3x63A liitumispunktist asukohaga krundi idapoolsel piiril. Planeeringuga on olemasolev liitumiskilp ja selle toitekaabel alajaamast kavandatud ümber tõsta selliselt, et kaabel kulgeks mööda avalikku tänavamaad ja liitumiskilp

paikneks tänavamaa piiril. Selliselt on elektrikaabel ja liitumiskilp alati vabalt juurdepääsetavad ja hõlpsasti teenindatavad võimaliku rikke korral. Ümbertõstmiseks on ette nähtud koostada eraldi elektriprojekt ja sõlmida Elektrilevi OÜ-ga projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga. Planeeritud maakaabli täpne paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Planeeringu joonisele on märgitud elektrikaablite kaitsevööndid ja servituudi vajadused.

#### 9.4. Välisvalgustus

Lehe tänavale on projekteeritud tänavavalgustus (Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 2178). Krundisisene välisvalgustus on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

#### 9.5. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS 08.12.2020 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 34585790 on planeeritud hoonete sidevarustuse võimaldamiseks kavandatud rajada alates sidekaevust 4985 (Oksa tn ja Lehe tn nurgal) 100mm sidekanal kuni Lehe tn 23 krundini. Paigaldada sinna sidekaev KKS2 1/2 ja alates sidekaevust paigaldada hoonesse vähemalt 50mm sidetoru. Lisaks paigaldada 12 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel alates sidekaevust 4258 (Oksa tn ja Käbi tn nurgal) planeeritud hooneteni. Planeeritud kaablite mahud ja täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Telia Eesti AS-ga.

#### 9.6. Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustuseks ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 10.11.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 210/20 on planeeritavate hoonete ühenduskoht soojusvõrguga ette nähtud Lehe tänavale Keskkonna Projekt OÜ poolt projekteeritud soojustorustikult (Projekt nr. 2178). Planeeritud soojustorustiku täpne paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Ühendus Lehe tänava soojustorustikult tuleb projekteerida otse hoone soojussõlme ruumi. Kaugkütetorustiku ja hoone kaugküttepaigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused.

## **10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Parkla sadevee puhastamiseks on ette nähtud paigaldada õli-liivapüüdur. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

## **11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoonete fassaadid tuleb liigendada. Ette on nähtud rajada rõdusid ja/või terrasse.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Hoonete võimalik +/- 0,00 on tähistatud põhijoonisel ja täpsustatakse hoonete projekteerimise etapis. Hoonesse projekteerida abiruumid elanikele jalgrataste, lastekärude jmt hoiustamiseks.

## **12. Servituutide vajaduse määramine.**

Planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Käesoleva detailplaneeringu lahendustega servituutide seadmise vajadus puudub.

### **13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.**

Planeeringuga on väliruum kavandatud sellisel, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- tänavate valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

### **14. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeritud uue ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh tänavaalale varemprojekteeritud tehnovõrkude väljaehitamine.

Detailplaneeringu rakendamise eelduseks on vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustike valmis ehitamine tänavamaale (Lehe ja Ladva tänavatele) ning veetorustiku ringistamine vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt koostatud tööle nr 2178.

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

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringuala igakordse omaniku kohustus.

Kummagi korterelamu juurde on lubatud moodustada iseseisev korterelamumaa krunt tingimusel, et tagatud oleks hoone teenindamiseks vajalik haljastuse ja parkimise lahendus ning vajalikud juurdepääsuservituudi kokkulepped. Juhul kui korterelamu krundil ei ole võimalik tagada normikohast haljastuse ja parkimise lahendust, siis iseseisvat katastriüksust ühe hoone juurde moodustada ei saa.