

---

**OÜ Trullus**

Reg. nr 14224192

Allika tee 9, Lombi küla, Tartu vald 60516

Tel. +372 5348 4495

triin@trullus.ee

**Töö nr DP-21-1**

## **LEHE TN 19 JA LEHE TN 21 KRUNTIDE DETAILPLANEERING**

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

*Huvitatud isik:* **OÜ Mell  
Tarmo Pedjasaar**

*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>4</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>7</b>
<b>7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Ehitistevahelised kujad .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....</b>	<b>9</b>
<i>9.1. Veevarustus, sh tule tõrje veevarustus .....</i>	<i>9</i>
<i>9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine .....</i>	<i>9</i>
<i>9.3. Elektrivarustus.....</i>	<i>10</i>
<i>9.4. Välisvalgustus.....</i>	<i>10</i>
<i>9.5. Sidevarustus.....</i>	<i>10</i>
<i>9.6. Soojavarustus .....</i>	<i>11</i>
<b>10. Keskkonnatingimused 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>12</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>15</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 19 ja Lehe tn 21 kruntide detailplaneering algatati 21.09.2021 Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 1044 „Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntide 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 6105, välja antud 10.2021 (Koordinaadid L-EST `97, kõrgused EH2000 süsteemis);
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07. oktoober 2021.a otsusega nr 373);
- Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 08.10.2019. a korraldusega nr 1081);
- Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.10.2017. a otsusega nr 502);
- Lehe tn 23 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 15.02.2022. a korraldusega nr 195).

Andmed planeeritava ala kruntide kohta (kinnistusregistri andmed):

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Lehe tn 19	869	11993250	79301:001:0158	Elamumaa 100%
2	Lehe tn 21	871	11993150	79301:001:0159	Elamumaa 100%

## **2. Olemasolev olukord**

Planeeritav ala suurusega 1740 m<sup>2</sup> asub Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas. Planeeringualal puudub olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus. Lehe tänav T19 kinnistule on välja ehitatud tänav. Reljeef on planeeringualal võrdlemisi tasane. Juurdepääs planeeringualale on tagatud asfalteeritud Oksa tänava kaudu.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal elektri madalpingekaablid ja Lehe ning Oksa tänaval vee- ja kanalisatsioonitorud, sademeveekanalisatsioon, soojustorustik. Oksa tänaval lisaks veel 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 kõrvaltänavatest. Teisele poole Oksa tänavat jäävad paarismajad ja edelapoolse ka kortermajad. Planeeringualast põhjapoolse Lehe tn 23 krundile on kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud 2 väiksemat kahekorruselist korterelamut. 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.

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

Kontaktvööndi 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 elumupiirkonna 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 krundi täisehitus on kavandatud 23%, mis on väiksem Käbi tn äärsete üksikelamukruntide täisehitusest (25%) ja alal kehtiva detailplaneeringuga lubatud täisehitusest (25%). Hoonete suurimaks lubatud abs kõrguseks on määratud 57.00 (sarnaselt Lehe 22 ja Lehe tn 23 krundile). Planeeritud hoonete suurima lubatud ehitisealuse pindala ja kõrguse määramisel on aluseks võetud naaberaladel olevaid ja kehtivaid lahendusi. Planeeritud hooned suhestuvad naaberkruntidega Lehe tn 23 ja Käbi tn äärsete üksikelamukruntidega ning teisele poole Lehe tänavat planeeritud korterelamutega (Lehe tn 22) ja teisel pool Oksa tänavat paiknevate paariselamutega. Ühe hoone planeeritud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on määratud 200 m<sup>2</sup>, mis on poole väiksem üle Lehe tänava ehitatavast vastasmajast (Lehe 22, 410 m<sup>2</sup>) Jäädes samasse suurusjärku Käbi tn äärsete üksikelamute (200 m<sup>2</sup>) ja üle Oksa tänava paikneva paarisemaja (Lehe 15/17, 229 m<sup>2</sup>) ehitisealuste pindaladega. Selliselt sobituvad planeeritavad hooned hästi üldpilti Lehe ja Käbi tänavate vahel (Oksa tänava poolt vaadatuna), kus kõik hooned on samas suurusjärgus. Planeeritud krundi hoonestus on proportsioonis krundi suurusega, tagatud on nõutav parkimine, ruumikas roheala (43% krundi pinnast) ja mänguväljak.

Krundi hoonestusala määramisel on arvestatud Oksa tänava äärset hoonestusjoont sarnaselt Käbi tn 20 hoonestusalale (4 m krundi piirist), eesmärgiga tekitada ühtne hoonestusjoon Lehe ja Käbi tänavate vahelises kvartalis (väiksema hoonestusmahuga hoonete alal) Oksa tänava poolt vaadatuna. Käbi tänava äärsete üksikelamukruntide poolse krundipiiri äärse hoonestusjoone kavandamisel on lähtutud Lehe tn 23 krundi hoonestusjoonest minimaalselt 7 m krundi piirist, eesmärgiga tagada üksikelamukruntidele suurem privaatsus.

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 äärsetel korterelamutel 131-165 m<sup>2</sup>, Varre tn 1 krundil 144 m<sup>2</sup>, Lehe tn 22 krundil 217 m<sup>2</sup> ja Lehe tn 23 krundil 227 m<sup>2</sup>. Planeeritavale krundile Pos 1 kavandatud hoonestusõiguse järgi on eeldatav krundi koormusindeks 218 m<sup>2</sup>, mis on sarnane planeeringualale lähimate planeeritud korterelamute koormusnäitajatega.

Hoone mahus on ette nähtud lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäruude, 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. Krundidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Korruselisuseks on kuni neli, ca 30% maa-alast peab olema haljastatud. Planeeritava krundile Pos 1 kavandatud haljastatud pind (sh mänguväljak) moodustab 43% 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 on ette nähtud liita Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 krundid üheks krundiks Pos 1. Krundile Pos 1 on kavandatud 2 korterelamut.

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 hoone võimalik paiknemine hoonestusalas maksimaalse täisehituse ulatuses. Maa-alune korrus on lahendatud planeeritud hoonestusala piires.

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

Juurdepääs planeeringualale toimub Lehe tänavalt. Parkla väljasõidu ristumisel Lehe tänava kõnniteega on ette nähtud kõnnitee jätkumine samas tasapinnas ja sama katendiga. Krundile mahasõidu täpne asukoht lahendatakse projekteerimisel arvestades tänavamaa elementidega, sh kõrghaljastusega.

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

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt krundi Lehe tänava poolsesse osasse planeeritud parklas. Jalgratate parkimine on lahendatud hoonete vahelisel alal ja lisaks on hoonesse ette nähtud panipaigad jalgratate, lapsekäruks, keldude jms hoiustamiseks. Rataste hoiukohad peavad olema ilmastiku ja vargusohu eest kaitstud ning jalgrattaga mugavalt (ilma treppe, lifte kasutamata) ligipääsetavad. Täpne parkimiskohtade arv ja paigutus krundil selgub hoonete projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2016, "Linnatänavad" ja uuringust „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“.

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

Ehitise kasutamise otstarve	Planeeritud brutopind	Parkimisnormatiiv	Normatiivsete kohtade arvutus	Planeeritud parkimis-kohtade arv	Jalgrattad (normatiiv /planeeritud)
Korruselamu	800 m <sup>2</sup>	1 parkimiskoht 50 m <sup>2</sup> brutopinna kohta	800/50=16	16	800/40=20 / 20

Vastavalt inphysica technology OÜ poolt 2022 aastal koostatud uuringule „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ on planeeringualal parkimise vajaduse vähendamise koefitsient (parkimisnormi protsent) keskmiselt 88%, mis tuleneb igapäevaste teenuste ja töökohtade kättesaadavuse analüüsist. Planeeringualale lähemal kui 1200 m asub 3

piirkondlikku kooli ja 4 toidupoodi, lähemal kui 800 m asub 1 lasteaed ja 3 toidupoodi ning muid teenuseid 8. Töökohtadest on kuni 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 minuti ühistranspordiga kättesaadav keskmiselt 25%. Seega, uuringu kaardirakenduse põhjal on nõutav parkimiskohtade arv planeeringualal 88% standardiga ette nähtud parkimiskohtadest ehk 14 parkimiskohta.

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 ehitusseadustiku §-s 65<sup>1</sup> 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 idapoolsele piirile. Krundile on kavandatud ka mänguväljak. Väljaspool kõvakattega alasid on ette nähtud murukate. Krundi Oksa tänava poolsele piirile on võimalik rajada hekk. Tänavajalgtee ja heki vahele peab jääma vähemalt 0,5 m laiune vaba ala. Samuti peab jääma hekivabaks ristmiku nähtavuskolmnurga ala (vt põhijooniselt võimalikku heki paiknemist). Nähtavuskolmnurga määramisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016, "Linnatänavad", projekteerimistase „rahuldav“.

Krundile on võimalik rajada prügimaja (alla 20 m<sup>2</sup>). Piirdeaedade ja tõkkepuude rajamine ei ole lubatud.

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

Haljastuse põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).



## **8. Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on uuel hoonel TP3, 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 hoone vähemalt minimaalselt nõutava 8 meetrise kauguse naaberkinnistute hoonestusaladest.

## **9. Tehnovõrkude ja –rajatiste 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 08.10.2021 tehnilistele tingimustele nr INF/908 on planeeritud hoone ette nähtud veega varustada Lehe tänava veetorustikust. Nimetatud tänavatorustikust on krundini Pos 1 ehitatud De 50 ühendustoru. Kogu krunt on ette nähtud veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Planeeritud krundisisese torustiku liitumispunkti hooneteni asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast lähimast tuletõrje hüdrandist, mis asub Lehe tn – Ladva tn ristmikul.

### **9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine**

Planeeritud hoone reovesi on vastavalt AS Tartu Veevärk 08.11.2021 tehnilistele tingimustele nr INF/908 ette nähtud juhtida Lehe tänava olemasolevasse reoveetorustikku. Nimetatud tänavatorustikust on krundini Pos 1 ehitatud De 160 ühendustoru.

Planeeritava krundi sademe- ja drenaaživee eesvooluks on kavandatud Lehe tänava sademeveetorustik. Planeeritud parklasse on ette nähtud restkaev ja liiva- ning I-klassi õlipüüdur, mille täpne asukoht määratakse edasisel projekteerimisel.

Hoonete projekteerimise käigus tuleb hinnata hoonete drenaaži rajamise vajadust.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis on ette nähtud planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks 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. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada sademevee võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeritud krundisiseste torustike asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel.

### 9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 25.10.2021 tehnilistele tingimustele nr 390548 on planeeritud hoonete elektriga varustamiseks kavandatud olemasoleva Oksa 430:(Ülejõe) alajaama kõrvale krundi Pos 1 piirile liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist planeeritud hooneteni on ette nähtud maakaabliga. Planeeritud maakaabli täpne paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Olemasolev krundi Pos 1 idapoolse piiri ääres kulgev elektrikaabel on naaberkrundi Lehe tn 23 detailplaneeringuga kavandatud ümber tõsta Lehe tn tänavamaale. Lubatud on ka päikeseenergia ja teiste taastuenergia lahenduste kasutamine.

### 9.4. Välisvalgustus

Krundisisene välisvalgustus on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

### 9.5. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS 15.10.2021 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 35690377 on planeeritud hoonete sidevarustuse tagamine võimalik alates Oksa tänava sidekaevust (100mm). Alternatiivina on sideliitumine planeeritud Oksa ja Ladva tänava nurgal paiknevast sidekaevust 4984 läbi Lehe tn 22 arendajale kuuluva kaabli kanali kuni Lehe tänavale Lehe tn 19 krundi piiri lähedale projekteeritud (Keskkonnaprojekt OÜ töö nr 2178) sidekaevuni. Projekteeritud sidekaevust planeeritud hooneteni on kavandatud vähemalt 4

kiuline optiline kaabel. 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 12.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 230/21 on planeeritud hoonete ühenduskoht soojusvõrguga ette nähtud Lehe tänava olemasolevalt soojustorustikult. Planeeritud soojustorustiku täpne paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepäigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused. Lubatud on ka päikeseenergia ja teiste taastuvenergia lahenduste kasutamine.

## **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 arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoonete fassaad tuleb liigendada. Ette on nähtud rajada rõdusid ja/või terrasse.

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

Hoonete võimalik +/- 0,00 on tähistatud põhijoonisel ja täpsustatakse hoone projekteerimise etapis. Hoonetesse 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 selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

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

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

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

## **14. Planeeringu elluviimise võimalused**

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

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

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.

## II KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</i>	<i>Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse täielik ära kiri</i>	<i>Kooskõlastuse originaali asukoht</i>
1	Gren Tartu AS	Ülar Roose, 23.08.2022 nr 0822-8F9C-7E52	Üle vaadatud.	Digifail
2	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm, 25.08.2022 nr 9092844681	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digifail
3	Telia Eesti AS	Margus Kukk, 26.08.2022 nr 36758425		Digifail
4	Tartu Veevärk AS	Peeter Pindma, 26.08.2022 nr 799	Üle vaadatud.	Digifail
5	Päästeamet	Margo Lempu, 19.09.2022	Kooskõlastatud.	Digifail