



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP-05-18

Tartu linn

LADVA TN 7, LADVA TN 8 JA LEHE TN 22 KRUNTIDE DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Tartu Linnavalitsus**

Büroo juhataja: **Evelyn Jallai**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu
2018**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	9
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	9
4.7.1. Veevarustus.....	9
4.7.2. Tuletõrje veevarustus.....	9
4.7.3. Kanalisatsioon	10
4.7.4. Sademevesi ja drenaaž	10
4.7.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
4.7.6. Sidevarustus.....	12
4.7.7. Soojavarustus.....	13
4.7.8. Gaasivarustus.....	13
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	13
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	14
4.10. Servituutide määramise vajadus	14
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
4.14. Planeeringu rakendamise tingimused.....	16
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	17

II GRAAFILINE OSA

• Situatsiooniskeem M 1:10 000	Joonis 1
• Olemasolev olukord M 1:500	Joonis 2
• Kontaktala plaan M 1:2000	Joonis 3
• Põhijoonis M 1:500	Joonis 4
• Tehnovõrgud M 1:500	Joonis 5
• Illustreeriv joonis	Joonis 6

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Vajadus

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

Eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on jagada planeeringuala korterelamumaa kruntideks ning määrata tingimused Tartu linna üldplaneeringu kohase ehitusõiguse realiseerimiseks.

Lähtedokumendid

- Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (Tartu Linnavalitsuse 29.05.2018. a korraldus nr 586);

Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt mai 2018 koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr TT – 4884T).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartu linna üldplaneering 2030+ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494);
- Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996. a korraldusega nr 1865);
- Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.10.2017. a otsusega nr 502);
- Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 07.12.2010. a korraldusega nr 1307);
- Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale (Eesti Veeprojekt OÜ, AB Artes Terrae OÜ, Tartu 2018, töö nr: 1769DP3);
- Ida kortermajade eelprojekt Ida tn 9, Ida tn 9a ja Ida tn 11 kruntide kohta (Kadarik Tüür Arhitektid OÜ)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala suurusega ca 2 ha asub Tartu linnas, Jaamamõisa linnaosas.

Detailplaneeringu ala moodustavate kruntide andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Ladva tn 7	79515:011:0029	4801	elamumaa 100%
Ladva tn 8	79515:011:0028	5327	elamumaa 100%
Lehe tn 22	79515:011:0030	4774	elamumaa 100%
Ladva tn T1	79515:011:0031	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Lehe tänav T19	79301:001:0161	1655	transpordimaa 100%
Lehe tn T23	79515:016:0002	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeritavad elamumaa krundid kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestamata.

Planeeringuala reljeef langeb ida-läänesuunaliselt territooriumi keskosa suunas, kus pinnas on liigniiske ja kaetud roostikuga. Madalam reljeefiosa jääb kruntide Ladva tn 7 ja Ladva tn 8 vahelisele alale ehk Ladva tänav T1 kinnistule ja visuaalselt poolitab planeeringuala. Märgala tekkele on kaasa aidanud kraav, mis ulatub Ladva tn 7 kinnistule planeeringuala kirdenurgast. Märgatavaim maapinna kõrguste vahe ilmneb planeeringuala lõunaosas, kus Oksa tänava ja Ladva tänav T1 kinnistul asuva olemasoleva sademevee restkaevu ümbruses ulatub kõrguste vahe ca kahe meetrini. Ülejäänud maapind on lauge reljeefiga niidetud rohumaad. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 45,77 – 49,63 m.

Planeeritaval maa-alal kasvavad hajusalt kõrged lehtpuud.

Juurdepäas planeeritavate maaüksusteni on võimalik asfalteeritud Oksa tänava (Põhja pst – Rõõmu tee nr 7950431) kaudu. Sõidukiga ligipääs planeeringualale toimub olemasolevalt nimetult kruusateelt territooriumi idaküljel. Eelpool nimetatud teed on kahe-suunalise liiklusega.

Planeeritavatel elamumaa kruntidel puuduvad olemasolevad tehnovõrgud. Lähimad ühendused tehnovõrkudega asuvad Oksa tänaval (Ladva tänav T1 kinnistul), kus on olemas vee-, sademevee-, drenaaži-, kanalisatsiooni-, side-, gaasi- ja elektrivarustus. Samuti on Oksa tänav valgustatud.

Kruntide Ladva tn 7 ja Ladva tn 8 vahel asuvale transpordimaa kinnistule on Oksa tänava poolt välja ehitatud sõidu- ja kõnniteede algusosad ning toodud vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetrasside jätkud.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Tartu linna kirdeosas, kesklinnast ca 2,2 km kaugusel. Ala paiknemine suhteliselt kesklinna lähedal ja samas tiheasustuse äärealal loob sinna soodsad elamisvõimalused. Piirkond on viimase kümnepäeva aastaga jõudsalt arenenud, sinna on ehitatud palju elamuid ja rajatud teid kergliiklejatele. Planeeringualast ca 250 m kaugusel lõunas asub tiheda liikluskoormusega Jaama tänav, mille kaudu pääseb ida suunas linnast välja Räpina maanteele, lääne suunas viib tänav Narva mnt-le ja Puiestee tänavale, mille kaudu pääseb linnast välja Piibe maanteele.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad lääne- ja lõunasuunas korterelamud ning kagusuunas paarismajad. Põhjapoolses küljes paiknevad hoonestamata elamumaad ning loodes asub üldkasutatav maa.

Asumi läänepoolne osa on tuntud kui Hiinalinn, kust leiab 1970.-1980. aastatel ehitatud viiekorruselisi paneelmaju. Planeeringuala lõuna- ja edelaküljes asub uuselamutega piirkond, mille hoonestuse moodustavad kahe- kuni kolmekorruselised valdavalt lamekatusega korterelamud ehitisealuse pinnaga 382 – 746 m². Planeeritava maa-ala läänepoolsetele elamumaa kinnistutele (Ida tn 9, 9a ja 11) on projekteeritud kolmekorruselised korterelamud, mis planeeringu koostamise hetkel on osaliselt realiseeritud. Kagusuunda jääb madalam hoonestus ühekorruseliste paarismajadega ehitisealuse pinnaga 100 – 153 m².

Vastavalt kehtivale Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringule¹ jätkub planeeringuala

¹ Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.10.2017. a otsusega nr 502

idapoolses osas valdavalt madal-tihe hoonestusviis, kuhu on ette nähtud rajada vaid üks kolmekorruseline korterelamu ja üle 20 kuni kahekorruselise üksikelamu. Kavandatud elamukruntide suurus jäävad vahemikku 621 – 1298 m².

Kontaktala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud krohvi ja puitlaudist.

Planeeringualast põhja ja kirde suunda jäävad hoonestamata elamumaad, mis on hetkel aktiivsest kasutusest väljas olevad jäätmaad. Taamal põhjapool võib kõrgete lattaedade taga näha veel nostalgilisi väikeehitistega aiamaid. Planeeringuala idapiiril paiknevate hoonestamata elamumaade vahel asub laohoonega (angaar) tootmismaa krunt.

Kontaktvööndi teedevõrgustik ja krundistruktuur on korrapärased. Jalakäijate peamiste liikumisaladena kasutatakse planeeringuala lõunapoolseid kvartaliseseid kõnniteid ja Jaama tänava äärseid jalgteid. Jaama tänaval toimub ka linna bussiühendus. Planeeringualale lähimad ühistranspordi peatused (Sõpruse puiestee ja Kivilinna) asuvad Jaama tänava servas.

Lähimad planeeringuala piirkonda teenindavad kauplused on ca 400 m kaugusel asuvad Jaamamõisa Selver ja Tartu Kivilinna Konsum/Coop. Lähimad üldhariduskoolid, Tartu Descartes'i Kool, Tartu Hansa Kool ja Tartu Kivilinna Kool, jäävad planeeritavast alast linnulennult ca 700 m kaugusele. Tartu lasteaed Lotte asub planeeringuala vahetus läheduses, ca 70 m kaugusel läänes.

Planeeringualast kagus (u 410 m) asub Sevenoil EST OÜ Kivilinna tankla. Tegemist on ohtliku ettevõttega, mille ohuala raadiuseks on määratud 386 m. Ohuala ulatub planeeritava territooriumi kagunurga lähistele.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996. a korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneering, mille kohaselt on ette nähtud ala hoonestamine kuni kahekorruseliste rida- ja väikeelamutega.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maakasutuse juhtfunktsioon korterelamu maa-ala, planeeringuline eesmärk on hoonestamata alade juhtotstarbekohane edasiarendamine, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine ning sellel eesmärgil uue detailplaneeringu koostamine.

Käesolev detailplaneering muudab Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996. a korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringu kehtetuks Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kruntide osas.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on lähtutud Tartu linna kehtivast üldplaneeringust ja naaberlade situatsioonist.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ega too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi.

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud üheksa korterelamu krunti. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada nii Ladva tn 7, Ladva tn 8 kui ka Lehe tn 22 krunt kolmeks korterelamu maa krundiks (POS 1-9).

Ette on nähtud osaliselt planeeringualale ulatuva Ladva tänav T1 transpordimaa laiendamine, et tagada piisav tänavaruumi laius Ladva tänava pikendusel. Tänavamaa laiendamiseks vajalik maa eraldatakse Ladva tn 7 ja Ladva tn 8 kruntidest, mis liidetakse Ladva tänav T1 krundiga.

Planeeringualasse kuuluvate Lehe tänav T19 ja osaliselt hõlmatud Lehe tänav T23 transpordimaa piire ei muudeta.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina joonisel 4.

Planeeritavatel Ladva tn 7 ja Ladva tn 8 kruntidel on hoonete korruselisuseks ette nähtud neli korrust. Lehe tn 22 krundile planeeritud korterelamutele on määratud kolm korrust, et tagada sujuv üleminek väikeelamu kruntidele planeeringualast idas.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberelamukruntide piiridest on neli meetrit.

Krundi hoonestusalade piiritlemine, sidumine krundi piiridega ja hoonete suurim ehitisealune pind on antud joonisel 4. Hoonestusalade sees on näidatud planeeritud ehitiste maksimaalne ehitisealuse pinna suurus ja soovituslik asukoht.

Kohustuslik ehitusjoon on määratud olemasoleva Oksa tänava ja perspektiivse Tüve tänava pikenduse suhtes ühtse tänavafondi loomiseks.

Planeeritud Ladva tänava äärde kavandatud hoonetele kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole, kuid planeeringuga sätestatakse, et POS 1 - POS 6 kruntidel paiknevad ehitised peavad asuma Ladva tänavajoonest peegelpildis võrdsel kaugusel. Planeeritud Lehe tänava lääneküljel paiknevate kruntide POS 7 ja POS 9 hoonete Lehe tänava poolsed fassaadid peavad paiknema kohustuslikul ehitusjoonel, POS 8 elamu võib paikneda krundi sügavuses.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale (sh kavandatud POS 7 krundile) toimub Oksa tänava kaudu. Varem koostatud Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringus kavandatud tänavakoridoridesse on ette nähtud Ladva ja Lehe tänavate pikendused, et tagada juurdepääsud kõigile planeeritud kruntidele. Kavandatud tänavalõigud ristuvad planeeringualast lõunapool Oksa tänavaga ja põhjas perspektiivse Tüve tänava pikendusega. POS 2 ja POS 3 ning POS 4 ja POS 5 kruntide juurdepääsud on lahendatud Ladva tänavalt ühiselt. POS 8 ja POS 9 kruntide juurdepääs on Lehe tänavalt ette nähtud ühisena. Tänavavõrgu elemendid ja nende gabariidid on planeeritud sarnaselt olemasolevate Oksa ja Ladva tänavatega. Lisaks on tänavakoridoride planeerimisel arvestatud sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtetega Eesti Veeprojekt OÜ ja AB Artes Terrae OÜ töö² eeskujul. Olemasolevad ja planeeritud sõiduteed on kahe-suunalise liiklusega. Tänavakoridori lõikes on kavandatud kuue meetri laiune sõidutee, mille ühele küljele on ette nähtud kõnnitee (laius 2 m) ja teisele poole kergliiklustee (laius 3 m). Ladva ja Lehe tänavale on kavandatud 2,7 - 3 meetri laiune murukattega sademevee viibenõva ning Ladva tänavale kolme meetri laiune alleepuudega haljasriba. Viibenõvade planeerimine aitab leevendada sademevee koguseid kinnistusesiselt ja tänavamaal. Planeeringuga on laiendatud Ladva tänava osas transpordimaa krunti (Ladva tänav T1), et võimaldada rajada nõuetekohane tänavakoridor sõidutee, kergliiklustee, kõnnitee, sademevee viibenõva ja tänavahaljastusega. Oksa ja Ladva tänava ristmik asub tõstetud tasapinnas ning on varustatud ülekäiguradadega. Tänavamaa täpne lahendus antakse projekteerimisel. Planeeritud tänavate ristlõiked on näidatud joonisel 4.

Tänaväärseid kergliiklus-/kõnniteid ei tohi kruntide sissesõitudel katkestada. Sissesõidud tuleb lahendada üle kergliiklus-/kõnnitee, kusjuures sõidu- ja kõnnialad peavad olema erinevas tasapinnas ja erineva teekatte või tooniga.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoone projektiga. Teed, parklad ja invanõuded tuleb täpsustada samuti vastava projektiga. Parklad on vajalik varustada õli-ja liivapüüduritega.

Kavandatud hoonete parkimine on lahendatud krundisiselt. Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv on sõltuvuses hoonete korterite arvu ja suurustega. Kortrite arv omakorda on seotud krundi pindalaga. Planeeringu lahenduses on näidatud võimalik maksimaalne maapealne parkimiskohtade arv, mille juures on samaaegselt täidetud nõuded krundi lubatud täisehitusprotsendi ja haljastusosakaalu osas. Parkimiskohtade paiknemist ja krundisest liiklemist võib projekteerimise käigus muuta projekteeritud hoone juurde sobiva lahenduse leidmisel.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse peamiselt kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Osa parkimiskohti on ette nähtud lahendada vett läbilaskva katendiga (vt joonis 4). Parkimisalasid on lubatud rajada planeeritud hoonestusalale ja osaliselt hoone esimese korruse mahus.

Parkivate, parklasse saabuvate ja sealt lahkuvate autode esilaternate tulede häiriva mõju vähendamiseks peab parkla esiserva ja korruselamu akendega hoone akendega seina vahekaugus olema vähemalt kaheksa meetrit.

Jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmine lahendatakse hoonete mahus edasise projekteerimise käigus. Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis 2.

² Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale

Tabel 2. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus hoones

Pos nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus 1 pk / korteri kohta	Korterite arv krundil*	Normatiivne parkimiskohtade arv
1	Korterelamu	1 / 0,5	16	8
2			16	8
3			16	8
4			16	8
5			17	9
6			16	8
7			19	10
8			16	8
9			16	8

*Lähtudes planeeringu põhijoonisel (joonis 4) näidatud parkimiskohtade arvust.

Korterite arv võib olla suurem, kui on tagatud normatiivne sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arv

Liikluslahendus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jäävad elujõulised puud tuleb võimalusel säilitada.

Planeeritud elamukruntide haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, moodustades ca 30% krundi pindalast. Väljaspool kõvakattega alasid on ette nähtud murukate.

Iga korterelamu kohta on kavandatud üks laste mänguala.

Planeeritud Ladva tänava äärde on ette nähtud üherealine tänavahaljastus. Osaliselt on puuderida kavandatud ka Lehe tänava äärde, kuid sealsed puud jäävad korterelamu maa kinnistutele. Allepuude liigid peavad olema pügatavad või väiksema ruumivajadusega madalakasvulised lehtpuud (kõrgus kuni 10 m, võra laius kuni 4 m). Privaatsuse, esteetilisuse, ning roheväärtuse tõstmise eesmärgil on planeeritud kruntidel lubatud kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Madalate põõsaste istutus on kavandatud parkimisplatside eraldamiseks. Laste mängualade lähedale on lubatud rajada nii kõrg- kui madalhaljastust eesmärgiga muuta keskkonda inimsõbralikumaks, vähendada sõidukite häirivat mõju ning tõsta ohutust sõidualade lähedal. Igal elamukrundil on osa parkimiskohti kavandatud murukivikattega, mis lisab krundile rohelist ja ühtlasi kiirendab sademevee äravooluvõimalusi.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnoorkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- puude kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutatavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Talvel parklatest ja sissesõiduteedelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt põhijoonisel (joonis 4) näidatud lumevallitusaladel.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Kavandatud hoonestusalad asuvad üksteisest ja naaberkinnistute hoonetest vähemalt kaheksa meetri kaugusel. Lähim ehitusjärgus olev hoone Ida tn 9a krundil asub planeeritud POS 2 krundi hoonestusalast 10,7 meetri kaugusel.

Hoonestusalade vahelised kujad on kajastatud joonisel 4.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga hooned, milleks on kolme ja enama korteriga elamud. Korterelamute madalaim tulepüsivusklass on TP2.

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.7.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev veetrass asub Oksa tänaval. Oksa-Lehe ja Oksa-Ladva ristmikel on veetorustiku otsad Lehe ja Ladva tänavate suunas ristmiku alt välja toodud ja otsakorkidega lõpetatud.

Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr INF/564 (väljastatud 14.09.2018).

Ladva tänavale on planeeritud De 110 ning Lehe tänavale De 160 veetoru alates Oksa tänava ristmikul asuvatest olemasolevatest toru otstest kuni Tüve tänavani, kust need on vajalik ringistada piki Tüve tänavat Tüve-Ida ristmikul asuva Tüve tn De 110 veetoriga.

Tänavatorustikust on ühendustoru planeeritud kõigile kavandatud korterelamu maa kruntidele.

4.7.2. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord

Oksa ja Ladva tänavate ristumiskohas (edelanurgas) asub olemasolev tuletõrjehüdrant.

Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 108 m³.

Tuletõrjeveega varustamiseks kasutatakse olemasolevat hüdranti ning lisaks on ühisveevärgi torustikule planeeritud Ladva tänava pikendusel täiendav hüdrant.

Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrant, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Nõutav vooluhulk peab olema kättesaadav ühest tuletõrjehüdrandist.

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi

olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest.

Tuletõrjehüdrandi tüübi valik, paigaldamine, tähistamine ja korrashoid peab vastama siseministri määrusele nr 37.

4.7.3. Kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Olemasolevad kanalisatsioonitrassid ulatuvad planeeringualale Ladva ja Lehe tänavatelt. Oksa-Lehe ja Oksa-Ladva ristmikel on kanalisatsioonitoru otsad Lehe ja Ladva tänavate suunas ristmikul alt välja toodud ja otsakorkidega lõpetatud.

Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr INF/564 (väljastatud 14.09.2018).

Ladva tänavale on planeeritud De 250 ning Lehe tänavale De 315 kanalisatsioonitorustik alates Oksa tn ristmikul asuvatest olemasolevatest toru otstest kuni Tüve tänavani. Torustikud lõpetada väljaspool tänava ehitusala otsakorgiga.

Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru kõikidele kavandatud korterelamu maa kruntidele.

4.7.4. Sademevesi ja drenaaž

Olemasolev olukord

Olemasolevad sademeveetorustikud asuvad Oksa, Ladva ja Lehe tänavatel. Olemasoleva toru läbimõõt Ladva tänava alguses on De 903 ning Lehe tänava alguses De 560. Ladva tänava torustik on lõpetatud restkaevuga.

Dreanaažitorustikega on varustatud Oksa ja Ladva tänavad.

Planeeringuala keskosa on liigniiske. Detailplaneeringu koostamise hetkel ulatub planeeringuala põhjapiirile kraav, mis juhib planeeringualast kirde pool asuvatelt kruntidelt valguva sademevee planeeringuala keskele alale, kust see osaliselt Ladva tänava sademeveekollektorisse suundub, kuid osaliselt ka planeeritavatele maaüksustele pidama jääb ega imbu piisavalt hästi pinnasesse.

Planeeritud lahendus

Planeeringuala sademevee lahendamisel on aluseks võetud Tartu Veevärk AS 14.09.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/564 ning Eesti Veeprojekt OÜ ja AB Artes Terrae OÜ töö nr 1769DP3³. Sademeveelahenduse planeerimisel on arvestatud ka Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koosseisus koostatud ekspertarvamuse (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ 01.06.2014.) ja Rakendusgeoloogia OÜ poolt aprillis 2014. a koostatud geoloogilise uuringuga (töö nr 14-033).

Tuginedes Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala kehtestatud detailplaneeringu geoloogilisele uuringule⁴, Eesti Veeprojekt OÜ ja Artes Terrae OÜ ühistööle nr 1769DP3 ning planeeringuala visuaalsele vaatlusele ei esine käesoleval planeeringualal tõenäoliselt hästi vett juhtivaid pinnaseid ja arvestama peab aastaringselt kõrge pinnasevee tasemega. Sellest tulenevalt puuduvad planeeringualal soodsad tingimused sademevee immutamiseks.

³ Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale. Tartu 2018

⁴ Geoloogilise uuringu aruanne. Rakendusgeoloogia OÜ, 04.2014. Töö nr 14-033

Ladva ja Lehe tänavatele on planeeritud sademeveetorustik alates Oksa tn ristmikul asuvatest olemasolevatest toru otstest kuni Tüve tänavani. Torustikud väljaspool tänava ehitusala on vajalik lõpetada otsakorgiga. Planeeritud kõvakattega pindadelt ja hoonete katustelt tulenev sademevesi kogutakse kokku ning juhitakse kavandatud sademeveetorustiku abil olemasolevatesse sademeveetrassidesse. Ladva tänava torustikust on planeeritud ühendustoru POS 1- POS 6 kruntidele. POS 7 – POS 9 kruntidelt on sademevee äravool torustikuga planeeritud kruntidesiseselt (lääneküljelt) vajalike servituutidega.

Ladva tänava torustiku lõpetanud olemasolev restkaev on vajalik vastavalt tänava vertikaallahendusele ümber tõsta.

Kõvakattega parklatest kallete abil kokku kogutud ja restkaevudesse juhitud sademevesi tuleb reostuse minimeerimiseks enne sademeveekanaliseerimise juhtimist I-klassi õlipüüduris puhastada. Katustelt on soovitatav vesi juhtida kas vahetult maa-alustesse äravoolutorudesse või mööda maapinda selliselt, et katusevesi ei satu teekattele. Kinnistusesiseselt on võimalik katusevett eraldi koguda ja kasutada kastmisveena või ka olmes nt vesikäimla loputusveena.

Valingvihmaga kaasneva ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis ja pikaaegselt kestvate vihmaperioodide aegse sademevee vooluhulga ühtlustamiseks ning üleujutuste vältimiseks tuleb tänavatel ja korterelamu kruntidel võtta kasutusele täiendavad meetmed kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks, et kompenseerida vooluhulga ja eesvoolu vastuvõtuvõime erinevusi. Selleks on planeeritud sademeveetrassidele puhvermahutid ja tänavate äärde ning POS 4 - POS 9 kruntide vahele viibenõvad, millega kogutud vesi juhitakse ära drenaaži abil. Sademevee ärajuhtimise lahendus (s.h sademevee hulga arvutus ning täpsed meetmed vooluhulga ühtlustamiseks) tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud puhvermahutid tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Piirangud täpsustatakse tööprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Kasutatavad sademeveesüsteemid peavad võimaldama sademevee ärajuhtimist igal aastaajal, st. ka olukorras, kus pinnas on külmunud või ajutiselt veega küllastunud. Tehnovõrkude joonisel on näidatud puhvermahutite põhimõttelised asukohad.

Kõigil korterelamu kinnistutel on osa parkimiskohti lahendatud vett läbilaskva katendiga, mille alla on valdavalt ette nähtud drenaaž. Viimast pole kavandatud nende vett läbilaskva katendiga parkimiskohtade alla, mille vahetus läheduses asub drenaažiga viibenõva, kuhu saab sademevee maapinna kalletega juhtida. Vett läbilaskva katendi all peab olema õige konstruktsioonimaterjal, läbi mille jõuab vesi drenaaži, millest see omakorda juhitakse äravoolu. Planeeritud drenaaž on ühendatud Oksa tänaval asuvate olemasolevate drenaažitorudega.

Olemasolev madalam liigniiske ala planeeringuala keskel vajab pinnasega täitmist ja maa-ala tõstmist. Ladva tn 7 krundile kirdesuunast ulatuv kraav ühendatakse vastavalt Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringus toodud põhimõttelisele lahendusele sademeveetrassiga, mis on näidatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringu perspektiivsetel tänavamaa kruntidel ja suunatud planeeringuala läbivas osas Ladva tänava kaudu Oksa ja Ladva tänavate ristmikul asuvasse sademeveekollektorisse. Sademeveetrassi täpne asukoht ja tüüp väljaspool planeeringuala tuleb näidata Jaamamõisa elamurajooni kruntide edasise planeerimise ja projekteerimise käigus.

Planeeringuala maapinna planeerimisel tagada sademete- ja drenaaživee ärajuhtimiseks vajalikud kalded. Sademe- ja drenaaživee juhtimine (imbumine) reoveekanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud. Samuti ei tohi sademevett juhtida naaberkruntidele.

4.7.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Olemasolev olukord

Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid Oksa tänaval.

Oksa tänav ning selleni ulatuvad Ladva ja Lehe tänavad on valgustatud.

Planeeritud lahendus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ 21.08.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 315583.

Olemasolevate maakaabelliinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Elektrilevi OÜ-le kuuluvate liinide trasside muutmise või nende asendamine planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks on võimalik, kuid see toimub Kliendi tellimisel ja kulul. Ümberpaigutatavate liinide trassid näha ette uute trassidena. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused on vajalik lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Planeeritud Ladva ja Lehe tänavate äärde on ette nähtud kahe- ja ühekohaline liitumiskilbid. Korterelamu kruntide elektrivarustuseks on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid Oksa 430 ja Sõpruse 293 komplektalajaamadest. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele, võimalusel tänavamaale, kus need peavad olema aastaringselt vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektideni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrikaablite paigutamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritud Ladva ja Lehe tänavatele on ette nähtud välisvalgustus. Planeeritud valgustid nähakse ette madalpinge maakaabelliiniga. Kavandatud välisvalgustite ja elektrikaablite põhimõtteline lahendus on näidatud joonisel 5.

Kinnistusesine välisvalgustus lahendatakse eraldi projekti koosseisus.

4.7.6. Sidevarustus

Olemasolev olukord

Oksa tänava lõunapoolse kõnnitee all asub olemasolev sidetrass. Telia sidevõrgu lõpp-punkt on sidekaev 4323.

Planeeritud lahendus

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud Telia Eesti AS poolt 22.08.2018.a väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 30755015.

Planeeritud Ladva tänavale on kavandatud uus sidekaev KKS2 ½, mis lähtub sidekaevust 4984 100mm sidetoriga. Planeeritud sidekaevust on viidud igasse hoonesse 50mm sidetoru.

Alates sidekaevust 4323 on vajalik paigaldada 4 kiuline metalliga optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni. Sidekaevu paigaldada jätk FOSC400-A8. Jätkust viia igasse hoonesse 4 kiuline optiline kaabel ning otsastada. Splitteri lahendus selgub siis, kui on teada majade täpne korterite arv. Splitteri lahendus kooskõlastada eelnevalt Teliaga.

Korterelamute sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.7.7. Soojavarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala kuulub Tartu linna kaugküttepiirkonda. Olemasolev kütetrass asub Oksa tänaval.

Planeeritud lahendus

Soojavarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja 27.08.2018.a väljastatud tehnilised tingimused nr 183/18.

Planeeritud soojatorustik on ühendatud olemasoleva soojavõrguga Oksa tänavaga soojatorustikult (100*2/355) ja kavandatud Ladva tänavaga idapoolse ning Lehe tänavaga läänepoolse kõnnitee alla.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

4.7.8. Gaasivarustus

Olemasolev olukord

Olemasolev A-kategooria gaasitorustik ulatub planeeringualale Ladva tänaval.

Planeeritud lahendus

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks AS Gaasivõrgud 17.08.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-967/18.

Kruntide varustamiseks maagaasiga mitte kütte otstarbeks on võimalik Ladva tänavaga olemasolevast maagaasi A-kategooria gaasitorustikust.

Tehnilised lähteandmed gaasitorustiku tööprojekti koostamiseks väljastab AS Gaasivõrgud pärast maagaasivõrguga liitumislepingu(te) sõlmimist.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Eluhoonete rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused konteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteineri(te) võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Kõvakattega pindadelt, sealhulgas parklatelt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad

ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. Parklaaladelt ärajuhitud sademevesi vajab puhastamist ning suunatakse enne sademeveetorustikku juhtimist läbi õli- ja liivapüüduuri.

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud arhitektuurilised tingimused on kajastatud tabelis joonisel 4.

Kavandatud korterelamute mahus tuleb projekteerida abiruumid jalgrataste, lastekäruude, kelkude jms tarbeks.

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.

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

Hoonete +/- 0,00 määratakse projekteerimise etapis.

4.10. Servituutide määramise vajadus

Tabelis 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel 5.

Tabel 3. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Servituudi sisu
POS 2	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääs POS 3 krundile
POS 2	Planeeritud lumevallitusala	Tagada lumelükkamise ja vallitamise võimalus POS 3 krundiga ühiselt juurdepääsuteelt
POS 2	Planeeritud drenaaž	Tagada drenaaživee juhtimise võimalus POS 3 krundilt
POS 3	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääs POS 2 krundile
POS 3	Planeeritud lumevallitusala	Tagada lumelükkamise ja vallitamise võimalus POS 2 krundiga ühiselt juurdepääsuteelt
POS 3	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 2 krundilt
POS 4	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 5 krundile
POS 4	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 5 krundilt
POS 4	Planeeritud viibenõva drenaažiga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 5 – POS 9 krundilt
POS 4	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademeveetrassi hooldamise võimalus kaitsevööndi ulatuses
POS 5	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 4 krundile
POS 5	Planeeritud viibenõva drenaažiga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 6 – POS 9 krundilt
POS 5	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademeveetrassi hooldamise võimalus kaitsevööndi ulatuses

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 5	Planeeritud elektrikilp	Tagada elektrikilbi hooldus- ja ehitustööde võimalus
POS 6	Planeeritud viibenõva drenaaziga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 9 krundilt
POS 7	Planeeritud viibenõva drenaaziga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 4 – POS 6 ja POS 8 – POS 9 kruntidelt
POS 7	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 8 ja POS 9 kruntidelt
POS 8	Planeeritud viibenõva drenaaziga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 5 – POS 6 ja POS 9 kruntidelt
POS 8	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 9 krundilt
POS 8	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 9 krundile
POS 9	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 8 krundile
POS 9	Planeeritud viibenõva drenaaziga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 6 krundilt

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Elamupiirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- rajada kruntidele konkreetsed juurdepääsud;
- tagada maa-ala korrashoid;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ja väikevorme;
- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke;
- kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

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

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide, sidekommunikatsiooniliinide, kaugküttetrassi ja gaasitrassi kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja Ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ ja Ehitusseadustikus sätestatuga.

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.14. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringust huvitatud isik (edaspidi: Arendaja) on kohustatud omal kulul välja ehitama detailplaneeringukohased hooned, rajatised, teed, parklad, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, sh sademeveekanaliseerimise ja drenaaži (edaspidi: Rajatised) planeeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuala madalamate kohtade täitmine ja vajalike maapinna absoluutkõrguste saavutamine peab toimuma Arendaja poolt enne planeeringuala kruntideks jagamist ja avalikult kasutatava tee ja tänava maa-ala rajamist. Vajalikud vertikaalprojektid tellib ja realiseerib Arendaja.

Planeeringuala kruntideks jagamine ja tänavamaade (Ladva ja Lehe tänavate pikendused) väljaehitamine (mitte kõvakattega) koos planeeringukohaste tänavamaal asuvate rajatistega peavad olema lõpetatud enne planeeringualale esimese hoone püstitamiseks vajaliku ehitusloa väljastamist. Hoonetele kasutusloa saamise eelduseks on tänavate projektikohane väljaehitamine.

5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Tabel 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav instants	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
1.	Telia Eesti AS				
2.	Gaasivõrgud AS				
3.	Elektrilevi OÜ				
4.	Tartu Veevärk				
5.	Päästeameti Lõuna päästekeskus				
6.	Tartu Keskkatlamaja				