



## PLANEERINGU KOOSSEIS Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus	4
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	4
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
4.4. Krundi ehitusõigus	7
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
4.8. Ehitistevahelised kujad	8
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	8
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	10
4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele	11
4.12. Servituutide määramise vajadus	11
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	12
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
4.16. Planeeringu rakendamise võimalused	12
5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised	13
6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine	13
7. Kooskõlastuste kokkuvõte	13

<b>Kaardid ja Joonised</b>	<b>14</b>
1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000	15
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	16
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	17
4. Planeeringu põhikaart, M 1: 500	18
5. Planeeringu maakasutus ja kitsendused, M 1:500	19
6. Tehnovõrkude planeering, M 1:500	20
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	21

Kaarte ja seletuskirja vaadata koos.

## **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Lampe Invest, mille esindaja on Tõnu Esse. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek laekus 26.01.2006. a.

## **2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Lääne 2 kinnistut (kinnistu nr 44460; katastriüksuse number 79515:005:0033). Planeeritava krundi suurus on 4458 m<sup>2</sup>. Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud kaartide paremaks lugemiseks krundi piirilt naaberkinnistute territooriumile.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tartu Linnavolikogu 04. märtsi 2004 otsusega nr 263 kehtestatud krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine krundi Lääne 2 elamu korterite arvu osas.

Planeeritava krundi omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on järgmised:

- krundi omanik- seatud on korteriomandid;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve- korruselamumaa;
- krundi pindala- 4458 m<sup>2</sup>.

## **3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid**

### Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 26.01.2006. a.;
- Lääne 2 krundi detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr LÜ-014-2006, mis on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 14.02.2006. aasta korraldusega nr 245. Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297);
- Tartu Linnavolikogu 6.10.2005.a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine`;
- Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määrus nr 27 `Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine`.
- Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrus nr 40 `Tartu linna ehitusmäärus`;
- Tartu Linnavolikogu 04. märtsi 2004. a otsus nr 263 "Krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine";
- Lääne 2 korterelamu uusehituse eelprojekt (töö nr 1-04), 2004 ja Lääne 2 korterelamu arhitektuurse lahenduse muudatused, 2005;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid.

## 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

### 4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud WeW poolt 10.04.2006 koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr Geo-124-06).

Planeeringuala hõlmab täielikult Lääne 2 krundi. Sellel paikneb kirde-edela suunaliselt 3-kordne kaasaegse välimusega korterelamu (vt kõrvalolevat pilti), millele on käesoleva planeeringuga kavandatud juurdeehitus. Juurdeehitus on planeeritud alumisel pildil nähtava külgeina juurde. Võimalikku keskkonnaohtu kujutavaid ehitisi planeeritaval alal ei ole. Planeeringuala on seotud seda ala hõlmanud kehtiva detailplaneeringuga "Jaama 72 ja lähiala detailplaneering", mis seab teatud maakasutuse kitsendusi.



Planeeritava krundi väliruum ei ole praegusel hetkel heakorrastatud. Haljastuses domineerib praegusel hetkel murupind. Esinevad ka üksikud puud (kased põhjaosas). Territoorium ei ole piiratud piirdega, kuna tegemist on vabaplaneeringu alaga.



Sõidukite liiklemine toimub planeeritaval krundil peamiselt idaosas. Juurdepääs planeeritavale krundile on Lääne tänavalt, mis on ära näidatud põhijoonisel. Olemasoleva juurdepääsutee laius ca 5.5 m. Planeeritaval krundil on liikumistsoon praegusel hetkel killustiku kattega.

Planeeringuala reljeef on väikese langusega lõuna suunas, maapinna kõrguste vahe on ca 3 m (46.47-43.56).

Planeeritaval krundil on olemas ühendused tehniliste võrkudega. Kogu planeeringuala jääb kehtiva Tartu üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonda.

## 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu kirdeosas, Jaamamõisa rajoonis, kesklinnast paari kilomeetri kaugusel Lääne tänaval. Ala asub Tartu linna ühe põhilise magistraaltänavajaama tänava läheduses. Planeeringualast põhja ja loode poole jäävad garaažid (vt kõrvalolev pilt), lao- ning tootmishooned; lõunas ja idas asuvad 5-kordsed korterelamud. Garaažid on valdavalt heas seisukorras. Planeeritava ala läheduses paikneb Tartu suurima elanikkonnaga Annelinna linnaosa. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud kaardil 3.



Planeeritav ala asub vabaplaneeringuga korruselamute piirkonnas. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal korruselamumaa juhtfunktsioon. Kehtivat Tartu linna kirdeosa üldplaneeringut on muudetud krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringuga. Tartu linna kirdeosa üldplaneering tunnistatakse lähitulevikus kehtetuks. Kontaktvööndi hoonestus on põhiliselt viiekorruseline ja lamekatustega. Välisviimistluses domineerivad krohvitud pinnad ja telliskivi.

Planeeringuala kontaktvööndis paikneb arheoloogiline miljöopiirkond. Jaama 72 krundi territooriumil (väikelastekodu "Käopesa") paiknes endine Jaama mõis ja Jaama kõrts. Arheoloogilise miljöopiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist. Arheoloogilisi uuringuid ja järelevalvet teostatakse oma algsel asukohal säilinud ajalooliselt väärtusliku kultuurikihiga aladel ja matmispaikadel.

Planeeritud juurdepääsud krundile, sõidutee- ja parkimiskorraldus ning jalakäijate liikumissuunad on täpsemalt vaadeldavad kaardil nr 3.

## 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevaid krundi piire planeeringuga ei muudeta.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

<b>Krundi aadress</b>	<b>Lääne 2</b>
<b>Planeeringueelne krundi pindala</b>	4458 m <sup>2</sup>
<b>Planeeringujärgne krundi pindala</b>	4458 m <sup>2</sup>
<b>Planeeringueelne krundi kasutamise sihtotstarve</b>	0011. EK - Korruselamumaa
<b>Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve</b>	0011. EK - Korruselamumaa

#### 4.4. Krundi ehitusõigus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

<b>Krundi aadress</b>	<b>Lääne 2</b>
<b>Krundi pindala m<sup>2</sup></b>	4458 m <sup>2</sup>
<b>Krundi kasutamise sihtotstarve</b>	0011. EK - Korruselamumaa
<b>Lubatud ehitise kasutamise otstarbed</b>	11222. Muu kolme või enama korteriga elamu
<b>Hoonete suurim lubatud arv krundil</b>	1 korterelamu
<b>Lubatud suurim korterite arv (olemasolev + planeeritavad)</b>	33 + 13 korterit (kokku 46)
<b>Hoonete suurim lubatud maapealne ehitusalune pindala</b>	920 m <sup>2</sup> (olemasolev ehitusalune pindala 628 m <sup>2</sup> , juurdeehituse osa 292 m <sup>2</sup> )
<b>Hoonete suurim lubatud kõrgus</b>	Juurdeehituse abs kõrgus 57.70, Olemasoleva hoone abs kõrgus 56.13

#### 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud kehtestatud Jaama 72 detailplaneeringu lahendusest, mille kohaselt korterelamu paikneb kirde-edela suunaliselt. Planeeritav juurdeehitus on krundi olemasoleva hoonemahuga natuke nihkes. Juurdeehituse asukoht täpsemini vaadeldav kaardil nr 4. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on samuti toodud kaardil nr 4.

Korterelamule on määratud kohustuslik ehitusjoon paralleelselt planeeritava juurdepääsutee suhtes.

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

Tänavate liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Juurdepääsud krundile, parkimislahendus, sõidusuunad ja kõnniteed on märgitud kaardile nr 4.

Liikluskorralduse põhimõtteid on planeeringuga muudetud krundile uue juurdepääsutee planeerimise kaudu. Planeeritaval juurdepääsuteel on kahesuunaline liiklus. Sõidutee osa on 7 m laiune. Parkimistsoon sõidutee kõrval on 5 m. Jalakäijad pääsevad korterelamuni mööda rajatavat kõnniteed, mis on planeeritud 2 m laiune. Sõidukitega liiklemistsoon on asfalkattega, kõnnitee hoone esiküljel on betoonkivikattega.

Krundile on planeeritud ühtekokku 53 parkimiskohta. Parkimine on lahendatud krundisisesele hoone esiküljel krundi idaosas (32 kohta), loodeosas maja tagaküljel (12 kohta) ja maa-aluse parkla näol planeeritava juurdeehituse alla (9 kohta). Parkimiskohtade paigutamisel on arvestatud mugavat juurdepääsu elamule, parkimismormatiivi ja krundi valdaja soovidega. Parkimiskohti on arvestatud minimaalselt 1 koht korteri kohta. Kui parkimiskohtade arv väheneb, väheneb ka korterite arv.

Olemasoleva hoonemahu all krundi lõunaosas (vt kõrvalolev pilt) olevad panipaigad on kasutusel korterite nr 3, 7 ja 9 kasutuses. Panipaikade esine on lahendatud asfaltkattega, võimaldamaks juurdepääsu mainitud panipaikadele.



Hoonesse mineva juurdepääsu lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus. Pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.

Projekteerimisel kaaluda hoonealuse parkla juurdepääsutee laiendamist, mis tagaks elanikele mugavama läbisõidu.

### 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Antud planeeringulahenduse teostamiseks on vajalik likvideerida olemasolevad puud ja põõsad. Likvideeritavad objektid on ära näidatud kaardil nr 4.

Planeeringuala sisene heakorrastus, sealhulgas ka kõrg- ja madalhaljastus, lahendatakse eraldi projektiga, mis tuleb esitada koos ehitusloa taotlusega. Kasutusloa saamise tingimuseks on haljastusprojekti teostus. Haljastusprojekti tuleb parkla muruga eraldusribadele ette näha põõsad. Kõrghaljastatud ala üldpindala peab olema vähemalt 20% krundi haljastatavast pindalast.

Mänguväljak on ette nähtud olemasoleva hoonemahu tagaküljele. Mänguväljaku asukoht on paremini vaadeldav kaardil nr 4.

Antud planeeringulahendusega pole krundile piirete rajamist ette nähtud, kuna tegemist on vabaplaneeringu alaga.

Olemasolevaid kõrgusmärke planeeringuga ei muudeta, kõrgusi korrigeeritakse vajadusel parkimisalade, jalakäijate liikumisteede ja mänguväljaku osas tagamaks sadevee äravoolu.

Krundi abs. kõrgused on piires 43.56 m kuni 46.10 m, langusega lõuna suunas. Sõidutee vesi kogutakse sadeveekanalisatsiooni restkaevude abil. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus.

### 4.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritava hoone ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vaheline kuja vastab Eesti Projekteerimismäärustikes (EPN 10.1. Ehitiste tuleohutus) avaldatud minimaalsetele tuleohutuskujadele. Uushoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP-1.

### 4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritav Lääne 2 kinnistu on varustatud tehnovõrkude ja -rajatistega. Käesolev planeering käsitleb tehnovarustuse põhimõttelist lahendust, mis täpsustatakse eraldi



projektidega. Tehnovõrkude lahendus on antud kaardil nr 6.

### **Veevarustus. Kanalisatsioon. Sadeveed**

Antud alapeatükk on lahendatud vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr INF/1320.

- **Veevarustus**

Olemasoleva ja planeeritud korterelamu juurdeehituse veevarustus lahendatakse olemasoleva Lääne tn paikneva veeühenduse kaudu. Olemasolevale korterelamule ehitatud veeühendus De 63 on ette nähtud likvideerida. Uue torustiku eeldatavalt vajalik läbimõõt on De 75. Täpsemalt dimensioneerib ühendustorustiku projekteerija kogu kinnistu arvutusliku veetarbe järgi. Ühendustoru materjalina kasutada PN10 surveklassiga PE veetoru.

Veemõõdusõlm ja hoonesisene torustik tarbimise suurenemisest tulenevalt ümberdimensioneerida ning vajadusel läbimõõte suurendada.

- **Kanalisatsioon**

Juurdeehitatava elamu reovesi on juhtitud kinnistul asuvasse olemasolevasse olmekanalisatsioonitorustikku. Torustikku on uue hooneosa suunas pikendatud. Eesvooluks jääv olemasolev De 160 torustik vajadusel asendada suurema läbimõõduga toru vastu, vastava vajaduse määrab projekteerija dimensioneerimise käigus. Asendatavates ja uutes lõikudes projekteerida PVC SN8 torudest ühendustorustik. Ühendustorustiku nõutav minimaalne läbimõõt on De 160 ning hoone väljunditel De 110. Ühendustorustikule projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Kaevud asuvad torustiku igas hargnemiskohas.

Hoone kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid koostada võrguettevõtte tehniliste tingimuste alusel.

- **Sademeveekanalisatsioon**

Krundisisese (katustelt lähtuv vesi ja teeladelt lähtuv sadevesi) juhitakse sadevesi krundi piires olemasolevasse sademeveetorustiku De 200. Sademeveetorustikku pikendatakse juurdeehituse juurde ja on planeeritud vajalikud restkaevud. Restkaevud peavad olema settekotiga. Kaldtee juurde, mis viib maa-alusesse parklasse, nähakse ette restrenn, et vältida sademevee kogunemist parklasse.

Parklate sademevesi tuleb puhastada õlipüüdurites enne ühiskanalisatsiooni juhtimist.

Vajadusel rajada hüdrant tehnovõrkude planeeringus ettenähtud kohta Lääne tänaval.

### **Elektrivarustus**

## Lääne 2 krundi detailplaneering

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistele tingimustele nr 48166. Lubatud peakaitse 3 x 63 A.

Korterelamu elektrivarustus on lahendatud lõunapoolsele krundi piirile paigaldatud 0,4 kV liitumiskilbist, mille toide on Kaardiväe alajaamast nr 188. Planeeritava juurdeehituse elektrivarustuse ühendus olemasolevas hoones asuva mõõtekeskusega lahendatakse läbi olemasoleva hoonemahu.

Elektrivarustuse lahendamiseks on ette nähtud koostada elektriprojekt. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping AS Eesti Energiaga ja tasuda liitumistasu.

### Välisvalgustus

Krundi põhjaosas paikneb olemasolev tänavavalgustuspost kõrgepingeliiniga. Kõrgepingeliini läbib planeeritav kaldtee, mis viib juurdeehituse parklasse. Kõrgepingeliin viia kaldteest meetri sügavusele ja paigutada toru sisse või jätta kalde alla künasse.

Hoone ette on ette nähtud tänavavalgustuspostid parkimisala vahelistele rohealadele. Olemasoleva hoone ja juurdeehituse ette on planeeritud 4 tänavavalgustusposti.

### Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr 147/ 06. Soojuskandjaks on ülekuumendatud vesi. Summaarne orienteeruv soojuskoormus on 100 kW. Arvutuslik temperatuurigraafik 110/ 55° C. T<sub>1</sub> min= 65° C. Soojusvõrgu ühenduskohaks olemasoleva sisendtorustiku soojusarvesti olemasolevas soojussõlmes. Soojussõlm vajadusel rekontsrueerida.

### Telefoniside

Sidekanalisatsiooni ühendus olemasoleva hoonega paikneb krundi lõunaosas. Juurdeehituse telefoni ja kaabeltelevisiooni vajadus lahendatakse hiljem eraldi projektiga.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajadus

<b>Planeeritavad tehnovõrgud</b>	<b>Tänavavalgustus-trass</b>	<b>Reoveekanalisatsiooni torustik</b>	<b>Sadevee-kanalisatsiooni torustik</b>	<b>Veetorustik</b>
<b>Ligikaudne pikkus (jm)</b>	84 m	21.5 m	41 m	29 m

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

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sadevesi ei voolaks naaberkrundile, vaid kogutaks või immutataks oma krundi piires.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse põhikaardil näidatud kohta. Prügikonteinerid paigutada lukustatavasse

jäätmemajasse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

#### 4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded juurdeehitisele. Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded

<b>hoone osad ja detailid</b>	Arhitektuurne lahendus kaasaegne, keskkonna atraktiivsust tõstev, võimalik olemasoleva keskkonnaga kontrastne lahendus
<b>Lubatud maapealne korruselisus</b>	3 korrust
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Ehitusjoon määratud planeeritud juurdepääsu suhtes paralleelselt. Juurdeehituse fassaad ehitada ehitusjoonele
<b>Välisviimistluse materjalid</b>	Soovitav kasutada materjale, mis tõstaksid keskkonna elamisväärtuslikkust ja sobituksid olemasoleva realiseeritud hooneosaga. Materjalidena kasutada krohvi, kivi, klaasi ja värvi. Keelatud imiteerivad materjalid, profiilplekk jmt.
<b>Katusekalded</b>	Lamekatus 0°-5°
<b>Katusekatte materjalid</b>	rullmaterjal
<b>Minimaalne tulepüsivusaste</b>	TP-1
<b>+/- 0.00</b>	Juurdeehitusel 47.70, olemasoleval hoonel 46.13
<b>Lisatingimused</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoone juurdeehituse arhitektuurne eskiis kooskõlastada linnaarhitektiga</li> <li>• Rõdud võivad ehitusalusest pindalast üle ulatuda.</li> </ul>

#### 4.12. Servituutide määramise vajadus

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku servituutide (isikliku kasutusõiguse) seadmiseks seoses olemasolevate tehnovõrkude paiknemisega krundil. Servituudi seadmise vajadusega kinnisasjad on fikseeritud planeeringu maakasutuse ja kitsenduste kaardil ning tehnovõrkude joonisel. Servituudid on seatud vastava võrgu haldaja kasuks.

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

Käesolev peatükk on koostatud Eesti Standard EVS 809-1:2002 põhjal. Planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

1. Planeeringulahendus võimaldab krundi elavat kasutamist pea kõikides osades.

2. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
3. Tänavaalalt ühe juurdepääsutee planeerimine võimaldab suuremat kontrolli sissetulejate ja väljaminejate üle.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- elamute juurde viiva sissepääsutee selge eristamine;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (uksehoidja, majahoidja, naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

#### **4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Puuduvad.

#### **4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsuga ning parkimisplatsiga. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Planeeringus näidatud haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

#### **4.16. Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Käesolev detailplaneering on aluseks juurdeehituse ehitamiseks. Hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on parkla ja hooneesise kõnnitee ning haljastuse realiseerimine.

## 5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000;
2. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1.; M 1: 500;
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2., M 1: 2000;
4. Planeeringu põhikaart vastavalt 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.11., M 1:500;
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12., 4.14., M 1:500;
6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500.

## 6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine` sätestatud korra alusel.

Planeeringu koosseis on esitatud vastavalt Tartu LV 31.10.2006.a määrusega nr 27 kinnitatud `Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine` Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ja kehtestamine toimub Tartu Linnavolikogu 28.09.2006.a määrusega nr 40 `Tartu linna ehitusmäärus` sätestatud korrale.

Kooskõlastuste kokkuvõtte on esitatud tabelina punktis 7.

## 7. Kooskõlastuste kokkuvõtte

Tabel 5. Kooskõlastused

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond	14.12.2006.a kooskõlastusleht nr 506	Juhataja R. Haak	I Kõide kaart nr 4 ja I Kõide lk 13a	Kooskõlastatud kooskõlastuslehe märkustega.
2	Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond	13.12.2006.a	Linnaarhitekt T. Sild	I Kõide kaart nr 4	
3	Lõuna- Eesti Päästkeskus	15.12.2006.a	Peainspektor P. Vorobjov	I Kõide kaart nr 4	
4	AS Tartu Keskkatlamaja	22.08.2006.a	Arendus- ja haldusinsener Ü. Roose	II Kõide lk 23	Üle vaadatud.
5	AS Tartu Veevärk	20.12.2006.a	Arendusjuht P. Pindma	I Kõide kaart nr 6	Üle vaadatud.
6	Eesti Energia	21.08.2006.a	Projektijuht A. Ressaar	II Kõide lk 23	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

## **Kaardid ja Joonised**

