

Töö nr: 55DP04
Asukoht: Tartu linn
Tellija: OÜ Mipla

Riia 193A krundi ja lähiala

DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Tellija	/Margus Kirt/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt - planeerija	/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	3
2.2	<i>Kirjavahetus</i>	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	3
3.1	<i>Alusplaan</i>	3
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	3
3.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i>	4
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	4
3.5	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	4
3.6	<i>Arhitektuurnõuded ehitistele</i>	5
3.7	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	6
3.8	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	6
3.9	<i>Ehitistevahelised kujud</i>	7
3.10	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	7
3.11	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	9
3.12	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus</i>	9
3.13	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	9
3.14	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	9
3.15	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	10
B	JOONISED	11
1	SITUATSIIONI SKEEM M 1:10 000	12
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	13
3	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	14
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	15
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500	16
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500	17
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	18
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	18
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	19
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	19
	TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA KOOSKÕLASTUSLEHT	20

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Ränilinna linnaosas krunti Riia 193A ning lähiala. Planeeringuala suuruseks on ca 1 ha.

Planeeringu eesmärk on krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas ning krundi ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 4. novembri 2004. a korraldus nr 1851 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 1999. a määrusega nr 99;
- *Tartu linna üldplaneeringu projekt*, vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud Tartu Linnavolikogu 3. veebruari 2005. a otsusega nr 392;
- *Tartu Teaduspargi detailplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07. detsembri 2000. a otsusega nr 243.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud AS K&H geodeesia osakonna 2004. a juulis mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 04g4159.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piiriks põhjas on krunt Riia 185B ja C, lõunas Riia 203, idas Riia 191A ja B ja 197 ning läänes Riia 195 kinnistud. Planeeritav ala hõlmab ühte krunti – Riia 193A ning tänava maa-ala, sihtotstarve maatulundusmaa ja pindala 9790 m².

Krundil hoonestus puudub. Valdav osa krundist on heinamaa, lõunapoolses osas kasvavad mõned põõsad ja võsa. Kõrghaljastus krundil puudub.

Planeeritud krundi reljeef on valdavalt tasane, suurim kõrguste vahe ca 2 m. Kõrgeim koht krundil asub lõuna-osas, kus kasvab võsa.

Tehnovõrkudest läbivad krundi kõrgepinge elektrikaabel ja õhuliin ning sidekaabel.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Ränilinna linnaosas, Tartu linnapiiri lähedal. Kontaktvööndis asub läänepool põllumaa/heinamaa, kirdesse jääb Tartu Teaduspark ja autode lammutuskoda, kaugemale kaubanduskeskused (*Lõunakeskus*), kagus naaberkrundil Riia 197 on Lemmatsi alajaam, ca 200 m kaugusel Riia tänav.

Planeeringuala hõlmab lõiku juurepääsuteest planeeritud krundile ja naaberkruntidele. Juurdepääs krundile toimub Riia tänavalt mööda juurdepääsuteed. Kõnniteed puuduvad.

Kruntide struktuur kontaktvööndis on kaootiline, krundid on väga erinevate suurustega. Domineerivad suured tootmis- ja ärimaa krundid. Kontaktvööndis Riia tänava ja juurdepääsuteede ääres olevad hooned ei asetse ühtsel ehitusjoonel. Kontaktvööndi hoonete mahud on valdavalt suured tootmishooned.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavatsetakse olemasolev Riia 193A krunt jagada neljaks krundiks. Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse bilanss

<i>planeeritud krundid</i>	<i>Riia 193A (jaotatav)</i>	<i>planeeritud krundi pindala kokku</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>
Positsioon 1	3988 m ²	3988 m ²	100% Ä
Positsioon 2	1124 m ²	1124 m ²	100% L
Positsioon 3	4628 m ²	4628 m ²	90% Th, 10% Ä
Positsioon 4	50 m ²	50 m ²	100% Th
<i>Planeeringu-eelne pindala</i>	9790 m ²		
<i>Planeeringu-eelne sihtotstarve</i>	100% M		

Th - tootmishoonete maa 0030; L – transpordimaa 007; M – maatulundusmaa 011 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

3.5 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 2) on määratud: 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud kõrgus; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 2

Kruntide ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud (abs) kõrgus</i>
Positsioon 1	3981 m ²	100% Ä	3 *	1600 m ² *	86.00 m
Positsioon 2	1124 m ²	100% L	-	-	-
Positsioon 3	4628 m ²	90% Th, 10% Ä	3 *	3100 m ² *	91.00 m

<i>Krundi aadress</i>	<i>planeeritud krundi pindala</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>	<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>hoonete suurim lubatud ehitusala pindala</i>	<i>hoonete suurim lubatud (abs) kõrgus</i>
Positsioon 4	50 m ²	100% Th	1	12 m ²	78.50 m

Th - tootmishoonete maa 0030; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

* - Mitmekorruselise hoone ehitamisel tuleb suurendada põhijoonisel näidatud parkimiskohtade arvu hoonestusala mahus, mille tulemusel kujuneb positsiooni 1 suurimaks võimalikuks brutopinnaks ca 3200 m² ja positsiooni 3 suurimaks võimalikuks brutopinnaks ca 8700 m². Parkimisvajaduse kohta vaata ptk 3.7.

Krunt positsioon 1 on kavandatud ärimaa ning positsioon 3 tootmishoonete ja ärimaa krundiks. Hooneid võib ehitada krundil ainult hoonestusala sisse. Osaliselt ulatub krundi positsioon 1 hoonestusala kavandatud parkla peale. Parkla peale võib ehitada hooneid juhul kui hoonete ehitusala pindala on väiksem maksimaalsest lubatust ning parkimiskohtade arv vastab EVS 843:2003 Eesti standardile. Krundil positsioon 3 ei ole määratud konkreetset parkla asukohta ning seega on võimalik hoonestusala märgitud maksimaalselt suurena. Parkla peab olema kooskõlas kavandavatest hoonetest tulenevate nõuetega ning peab vastama EVS 843:2003 Eesti standardi kehtivale normatiivile. Parklate täpne asukoht, suurus ja kuju tuleb lahendada hoonestuskava koostamisel.

Krunt positsioon 2 on kavandatud avalikult kasutatavaks teeks. Krundile positsioon 4 on kavandatud alajaam.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. lubatud katusekalded uutel hoonetel: vaba;
2. välisviimistluse materjalid: kvaliteetmaterjalid; kivi, krohv, sileda välisviimistlusega kvaliteetne plekk (*sändvitspaneelid*);
3. korruselisus: pos 1 ja 3 kuni 3 korrust;
4. ± 0.00 sidumine: 0,2...2,0 m olemasoleva maapinna kõrgusest.

Enne krundi hoonestamistele asumist tuleb koostada kruntidele pos 1 ja 3 hoonestuskava, mis täpsustab detailplaneeringuga lahendamata jäänud arhitekturseid ja linnaehituslikke küsimusi.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 „ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

1. Positsioon 1
 - 12200 Büroo- ja administratiivhooned;
 - 12300 Kaubandus- ja teenindushooned.
2. Positsioon 3
 - 12515 Ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse hoone;
 - 12516 Kergetööstuse hoone;
 - 12517 Puidutööstuse hoone;
 - 12519 Muu tööstusharu tootmishoone;
 - 12200 Büroo- ja administratiivhooned;
 - 12300 Kaubandus- ja teenindushooned.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala hõlmab lõiku juurepääsuteest planeeritud krundile ja naaberkruntidele. Sõidutee on asfaltkattega ning ca 5 m lai. Kõnniteed ja äärekivid puuduvad.

Planeeringuga on kavandatud sõidutee laiuseks ca 7 m ning kõnniteede laiusteks ca 1,5 m ja 3 m. Juurdepääsuteed on planeeritud pikendada otse loodesuunas (pos 2) vastavalt AS Teede Tehnokeskuse poolt koostatud töö nr 30 T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Ilmatsalu ristmik – Uhti Ristmik km 182,6-194,2 eelprojektile (joonis nr 8.2).

Lisaks on reserveeritud krundi Riia 185B poole suunduvale tänavale täiendavat maad ka krundi idaküljest, kuna olemasolev tänavamaa on kiilja kujuga ja liiga kitsas.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud olemasolevatelt rekonstrueeritavatelt ja kavandatud tänavatelt. Krundile pos 3 on tulenevalt tootmisprotsessi vajadusest planeeritud kaks juurdepääsu.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt, selleks on planeeritud krundile positsioon 1 33-kohaline parkla. Parkimiskohtade arvutustel on arvestatud hoone(te) brutopinnaks 1600 m² ja parkimismääriks äärelinnas asuv kauplus/asutus. Juhul kui soovitakse hoone(te) brutopinda suurendada, tuleb suurendada proportsionaalselt ka parkimiskohtade arvu ehitusaluse pindala arvelt. Parkimiskohtade arv peab vastama EVS 843:2003 Eesti standardile.

Krundile positsioon 3 on kavandatud 24-kohaline parkla. Parkimiskohtade arvutustel on arvestatud hoone(te) brutopinnaks 3100 m² ja parkimismääriks äärelinnas asuv tööstusettevõtte ja kauplus. Juhul kui soovitakse hoone(te) brutopinda suurendada, tuleb suurendada proportsionaalselt ka parkimiskohtade arvu ehitusaluse pindala arvelt. Planeeringuga on jäetud vabaks parkla kuju ja asukoht. Sellega seoses on märgitud võimalik hoonestusala maksimaalselt suur. Parkla täpne asukoht, kuju ja suurus tuleb lahendada hoonestuskava mahus. Parkimiskohtade arv peab vastama EVS 843:2003 normidele.

Kui ehitusmaht jääb väiksemaks eelpool mainitust, võib proportsionaalselt parkimiskohtade arvu ka vähendada.

Kõik teed ja parkimisplatsid on planeeritud tolmuvaba kõvakattega. Kõik teed on planeeritud kahesuunalistena, pöörete sooritamisel mingeid piiranguid ei planeerita.

Tänavatele on kavandatud ka valgustus. Krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus. Planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 6) on näidatud orienteeruvad valgustite asukohad. Planeeritud valgustusklass tänavatel on A4 sõiduteel ja K5 kõnniteel.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus puudub. Krundi lõuna-osas kasvab võsa, mille võib maha võtta. Planeeringuga on näidatud planeeritud kõrghaljastus. Kavandatud tänavate äärde on planeeritud tänava maa-alale puuderead. Krundid positsioon 1 ja 3 peavad olema minimaalselt 20% ulatuses krundi pindalast olema haljastatud. Krundi positsioon 3 loodeküljes esitatud kõrghaljastuse rajamine on kohustuslik juhul kui naaberkiinnistule (Riia tn 195) kavandatakse elamumaad. Haljastust võib rajada lisaks põhijoonisel näidatule, arvestada tuleb tehnoorkude kaitsevöönditega.

Piirded tuleb rajada krundi piirile. Piirete kõrgus ja materjal ei ole planeeringuga seatud.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP2, kuid olenevalt kavandatavate hoonete iseloomustavatest näitajatest TP1. Alajaama (positsioon 4) minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP1.

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkudest läbivad krundi kõrgepinge elektriakaabel ja õhuliin ning sidekaabel. Kõrgepinge õhuliinil on 25 m laiune kaitsevöönd.

3.10.2 Veevarustus

Kavandatud tänavate alla on planeeritud uus veetoru. Planeeritud veetoru on kavandatud ühendada AS'le Tartu Veevärk kuuluva veevõrguga. Veetoru ühendamiseks ja ringistamiseks on mitu võimalust: Riia tänava torustik, kruntidel Riia 185B ja 181A olev torustik. (vt ka joonist nr 3 *Linnaehituslikud seosed*). Planeeritud krundile on kavandatud eraldi ühendus tänavatorustikust. Planeeritud arvutuslik veetarbimine kogu alale on 7 m³/d.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud tänava maa-alale uued hüdrandid. (vt joonis 6 tehnovõrgud).

3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeringualalt kogunev reovesi on kavandatud juhtida AS-ile Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonitorusse. Planeeringuala reovee eelvooluks on mitu erinevat võimalust: Riia tn kanalisatsioonitoru, Aardla tn kanalisatsioonitoru, Raudtee tn kanalisatsioonitoru või krundil Riia 185B asuv kanalisatsioonitoru. (vt ka joonist nr 3 *Linnaehituslikud seosed*). Projekteerimisel tuleb valida sobivaim eelvoolu asukoht.

Planeeringualal on uus kanalisatsioonitoru kavandatud sõidutee alla, millest on planeeritud eraldi ühendustorustik krundile. Planeeritud arvutuslik reoveekogus kogu alale on 7 m³/d.

Rekonstrueeritavate ja kavandatavate tänavate alla on planeeritud sajuveetoru. Sajuvesi tuleb koguda krundisiseselt ja juhtida planeeritud sajuveetorusse tänava maa-alal. Parklatelt ja tänavatelt kogunev sajuvesi tuleb juhtida planeeritud sajuveetorusse. Enne tänava maa-alal paiknevasse torusse suunamist peab olema sajuvesi läbinud õli- ja liivapüüduuri. Sajuvee eelvooluks on Emajõgi.

3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeringuala läbib ala lõunaosas kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevööndi ulatus mõlemale poole liini telge on 25 m. Planeeringuala läbib kagus keskpinge maakaabel. Liinidele tuleb seada vastavad servituudid.

Planeeritud krundi elektrivarustuse tagamiseks on kavandatud uus alajaam (positsioon 4). Uue alajaama toide on planeeritud paralleelselt olemasolevate keskpingekaablitega Lemmatsi 35/6 alajaamast. Rekonstrueeritavate ja kavandatavate tänavate alla on

planeeritud kesk- ja madalpinge elektrikaablite koridorid. Uus elektrivarustus on kavandatud maa-aluste kaablitega. Kogu ala suurim arvutuslik elektrivõimsus on 250 kW.

Rekonstrueeritavatele ja kavandatavatele tänavatele on planeeritud tänavavalgustus. Planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 6) on näidatud orienteeruvad valgustite asukohad. Planeeritud valgustusklass on A4 sõiduteel ja K5 kõnniteel. Krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus.

3.10.5 Soojavarustus

Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala märgitud lokaalküttepiirkonnana, kuid Tartu Linnavolikogu 03. veebruari 2005. a otsuse nr 392. vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu projekti järgi kaugküttepiirkonnana.

Realiseeritav küttelahendus peab vastama realiseerimise ajal kehtivas üldplaneeringus fikseeritud korrale. Kaugküttevõrguga liitumine ei ole kohustuslik, kui soojusenergiat tarvitatakse tehnoloogiliseks otstarbeks vähemalt samas mahus kütmisele kuluva soojusenergiaga. Tänav maa-alale on kavandatud koridor kaugkütte torustikule. Lähim olemasolev kaugküttetorustik asub Riia tänaval ca 370 m kaugusel planeeringualast.

3.10.6 Gaasivarustus

Krundile positsioon 3 on planeeritud tehnoloogilise gaasi varustamise võimalus. Selleks on planeeritud tänavate maa-alale uus gaasitoru. Lähim ühendus olemasoleva gaasitoruga asub Riia tänaval ca 500 m kaugusel planeeringualast.

3.10.7 Telekommunikatsioonivarustus

Uus telekommunikatsioonikanalisatsioon on kavandatud kõnniteede alla, millest on kavandatud kruntidele eraldi ühendused. Lähim olemasolev telekommunikatsioon asub Riia tänaval ca 180 m kaugusel planeeringualast.

3.10.8 Tehnoorkude rajamise koondtabel

Tabelis 3 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnoorkude ligikaudsed pikkused.

Tabel 3

Tehnoorkude koondtabel

<i>Tehnoörguliin</i>	<i>pikkus tänav maa-alal*</i>	<i>Kogupikkus*</i>
Veetoru	220 m	235 m
Kanaliseeritoru	220 m	235 m
Sajuveetoru	220 m	300 m
Telekommunikatsioon	220 m	235 m
Madalpinge elektrikaabel	220 m	235 m
Kõrgpinge elektrikaabel	220 m	235 m
Välisvalgustuse elektrikaabel	220 m	220 m
Soojatoru	220 m	235 m
Gaasitoru	220 m	235 m

*- pikkus on arvatud planeeringuala piirides.

3.11 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Krundisisesel parklatel kogunev sajuvesi tuleb juhtida läbi liiva- ja õlipüüdurite tänaval paiknevasse kanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Konkreetseid konteinerite asukohti ei ole planeeringuga määratud, see tuleb lahendada projekteerimise käigus. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeritud krundi positsioon 3 kavandatavad tootmistegevused on planeeritud väliskeskkonna mõjuta. Krundile positsioon 3 hoonete projekteerimisel tuleb viia läbi keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal kavandatavad tegevused peavad vastama kehtivatele saaste normidele müra, vibratsiooni, lenduvate ühendite jms osas. Põhjalikumat tähelepanu tuleb pöörata positsioonist 3 lõunasse jäävate elamualade saastekoormuse vältimisele.

3.12 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 4.

Tabel 4

Servituudid

<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Positsioon 1	isiklik kasutusõigus	elektri kõrgepinge õhuliini valdaja
Positsioon 1	isiklik kasutusõigus	elektri kõrgepinge maakaabli valdaja

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 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

haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on positsioonil 2 asuva tänava ja välisvalgustuse projekti alusel väljastatud tänava rajamise ehitusluba. Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on tänava projektikohane väljaehitamine. Tänavat ehitab välja Tartu linn vastavalt tänavate ehitamise pikaajalisele arengukavale. Kui tänavat soovitakse välja ehitada enne arengukavas ette nähtud aega, on ehitajaks asjast huvitatud isikud. Enne ehitustegevuse algust tuleb saavutada Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnaga kokkulepe tänavate rajamise küsimuses. Krunt positsioon 2 (planeeritud transpordimaa) antakse pärast väljaehitust üle Tartu linnale vastava kompensatsiooni alusel. Juhul kui krundil positsioon 2 asuva tänava ehitab välja Tartu linn, võõrandab omanik krundi positsioon 2 Tartu linnale tasuta.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja Mati Raamat 26.10.05: joonis 4 Põhijoonis
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse juhataja-linnaarhitekt Tiit Sild 27.10.05: joonis 4 Põhijoonis
- Tartumaa Päästeteenistuse peainspektor Pjotr Vorobjov 27.10.05: joonis 4 Põhijoonis

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna arendusjuht Peeter Pindma 28.03.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*
- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 07.03.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
- AS Elion Ettevõtte sideliiniinsener Valdur Lints 11.03.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
- AS Eesti Gaas, Margus Kaldoja 15.03.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*
- AS Eraküte, Leo Susi 13.04.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*

Koostöö planeeringu koostamisel

Tartu linnavalitsuse linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht