



aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 200, Faks 7 413 201

astrid@vallikraavi.ee

Töö nr 03/09

LADVA TN 1 JA LADVA TN 2 KRUNTIDE DETAILPLANEERING ESKIIS

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

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara***

*Planeeringu koostaja: **Astrid Arula,**
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara*

TARTU 2009

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.	4
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	7
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
8. Ehitustevahelised kujad	11
9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.	11
11. Servituutide vajaduse määramine.	12
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	12
13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13

KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

Situatsiooniskeem 1:2500

Olemasolev olukord 1:500

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:2500

Eskiislahendus 1:500

Eskiislahendust illustreeriv kaart

LISAD

- Tartu Linnavalitsuse korraldusega 17.07.2008.a. nr 833 „Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.
- Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja õiguse üleandmise leping nr 7367/21.3-13
- Eskiislahendust illustreeriv joonis 08.07.2009
- Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond 30.07 2009 kiri nr 9-1.3/DP-07-062.

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.

Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneering algatati 17.07.2008.a. Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 833 „Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.

Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 omanikuks on Vallikraavi Kinnisvara AS.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kruntidele kahekorruseliste korterelamute püstitamiseks ehitusõiguse määramine ja muude Planeerimisseadusest tulenevate detailplaneeringu ülesannete täitmine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- AS EOMAP poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 25T058, välja antud 26.07.2006.a. ja WEW OÜ poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr Geo-023-09, välja antud 03.03.2009.a.
- Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrusega nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”
- Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 10. november 1996.a. korraldusega nr 1865
- Smart Consulting OÜ töö nr 06/034 „Tartu linn, Ladva ja Oks tänavad, I osa. Teedeehitusliku osa teeprojekt”, 08.01.2007.a.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”.

2. Olemasolev olukord

Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 krundid on hoonestamata, kaetud põõsastike ja puudega. Planeeringuala on tugeva edelasuunalise langusega, kõrguste vahe on kuni 5 meetrit. Krundi suurused on Ladva tn 1 9709 m², kat. nr 79516:038:0018, Ladva tn 2 10497 m², kat. nr 79515:011:0034. Sihtotstarve 100 % elamumaa. Osaliselt u 4500 m² ulatuses jääb planeeringualasse Ladva tänavamaa aadressiga Ladva T 1, kat. nr 79515:011:0031, 100% transpordimaa, suurus 20046 m². Ladva tänav on välja ehitamata. Planeeringuala läbib lõunas

A-kategooria gaasitorustik, mille kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole trassi. Olemasolev olukord on kajastatud kaardil nr 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala asub Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas. Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina väikeelamute maad.

Piirkond on viimastel aastatel jõudsalt arenenud, sinna on ehitatud mitmeid uusi korterelamuid (Ida tn 2, 4, Põhja pst 15, Lepa tn 18, Lepa 23), väikeelamuid (majad Lehe, Käbi ja Rõõmu teel) ning kaubandus-, büroohooneid ja lasteaed. Piirkond on väga perspektiivikas, kuna asub Tartu kesklinnast vaid 3 km kaugusel, juurdepääs ühistranspordiga on väga hea ja seal on veel palju hoonestamata maad.

Planeeringuala läbib Ladva tänav. Planeeringuala piiravateks tänavateks on põhjas Oksa tn ja lõunas Jaama tn. Planeeringualast põhja jäävad hoonestamata elamumaad, loodesse Lotte lasteaed, idasse väikeelamud (ühekorruselised paariselamud), läände Ida tn 1-7a, kuhu on kavandatud 8 kolmekorruselist korterelamut, mille kohta on olemas projektid ja väljastatud ehitusload. Jaama tänava äärsetest väikeelamutest edasi lõuna poole asuvad 5- ja enamakorruselised korterelamud. Suured korterelamud asuvad ka Põhja pst ja Lääne tänava ääres. Piirkonnas domineerivad välisviimistluses krohvi-, kivi- ja betoonmaterjalid, hoonetel on lamekatused (va Jaama tänava äärsed väikeelamud, kus on iseloomulikud viilkatused).

Piirkond on vaene puhke- ja virgestusobjektide osas. Rõõmu tee ja Jaama tn ristmikul asub u 3 ha suurune haljasala, mille kasutamine on korraldamata. Seetõttu tuleb planeeringualal ette näha piisava suurusega rekreatsioonialad perspektiivsetele elanikele.

Hetkel puudub alale juurdepääs autodega, kuna planeeringualast põhjas asuv Oksa tänava teelõik ja ka Ladva tänav on välja ehitamata. Praegu on juurdepääs jalgsi lõunast Jaama tänavalt. Juurdepääsud kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga. Ladva ja Oksa tänava kohta on Smart Consulting OÜ poolt koostatud teeprojekt töö nr 06/034 „Tartu linn, Ladva ja Oksa tänavad, I osa. Teedeehitusliku osa teeprojekt”, 08.01.2007.a., mis on aluseks võetud tee ristprofiili kavandamiseks.

Lähipiirkonnas u 400 m kaugusele planeeritavatest kinnistutest jääb Kivilinna kaubanduskeskus ning Jaamamõisa Selver. Üle Jaama tänava jäävad 1-2 korruselised väikeelamud ning ärihoone (autokauplus).

Jaama tänav on olulise tähtsuse ja suure intensiivsusega magistraal, täpsemalt jaotustänav, mille kaudu ida suunas pääseb linnast välja Räpina maanteele ning lääne suunas viib tänav Narva mnt-le ja Puiestee tänavale, mille kaudu pääseb linnast välja Piibe maanteele.

Jalakäijate peamise liikumissuunana kasutatakse Jaama tänavat, mis on kahepoolse kõnniteega ja mida mööda liiklejad suunduvad edasi kvartalisestele tänavatele, samuti ühistranspordipeatustesse, kauplustesse ning kesklinna. Oluline on tagada jalgsi ja jalgrattal liiklejatel pääs planeeringualalt Jaama tänavale. Kavandatavad Ladva tänava äärsed kõnniteed teenindavad perspektiivis ka planeeringualast põhja poole kavandatud elamuid (vt Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringut).

Piirkonda teenindavad u 500 m kaugusel põhja suunda jäävat kaks koolimaja Kommertsgümnaasium ja Descartes'i Lütseum.

Planeeringualale on hea juurdepääs ühistranspordiga, bussipeatused asuvad Kivilinna keskuse läheduses Jaama tänaval ja Sõpruse pst-Jaama tn ristmikul.

Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringus (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 10. november 1996.a. korraldusega nr 1865) on määratud hoonete kohustuslikud ehitusjooned kvartalisestele tänavate suhtes (n hoone fassaad paralleelne Käbi, Lehe, Rõõmu tee-ga, Ida tn-ga, vt kaarti nr 3).

Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Käesolev detailplaneering muudab Tartu Linnavalitsuse 10. november 1996.a. korraldusega nr 1865 kehtestatud „Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneering” kehtetuks Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide osas.

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

4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Detailplaneering ei näe ette planeeringuala kruntideks jaotamist ega krundipiiride muutmist, kuna nii Ladva tn 1 kui ka Ladva tn 2 krunt lahendatakse ühtselt (sissepääsud, prügimajandus, parkimine, mänguväljakud) ja seetõttu pole otstarbekas näidata iga maja juurde eraldi krunti.

Hoone suurim lubatud ehitusaluse pindala on kuni 30% krundi pindalast. Maksimaalne korterite arv on määratud järgmiselt – 120 m² krundi pindala ühe korteri kohta. See teeb lubatud korterite arvuks Ladva tn 1 80 korterit ja Ladva tn 2 87 korterit. Kavandatud on mõlemale kinnistule 70 korterit.

Hoonete korruseliseks on kavandatud 2, vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ja see tagab sobiva ülemineku ühekordsetelt väikeelamutelt kolmekordsetele korterelamutele. Samuti on planeeringuala maapind oluliselt madalam võrreldes paariselamute hoovidega (kõrguste vahe kuni 3 m) ning seetõttu kahekorruseliste hoonete absoluutkõrgus jääb kohati samale kõrgusele kui Lehe tn ühekorruselistel hoonetel.

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud Eskiislahenduse kaardil ehitusõiguse tabelis.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hooned ei tohi olla naaberkinnistu piirile lähemal kui pool hoone kõrgusest (vaatavalt Tartu linna ehitusmäärusele) ehk 3,5 m ning Ladva tänavale lähemal kui 12,2 m.

Kohustuslikku ehitusjoont pole määratud, kuna krundi kitsas ja piklik kuju ning määratud hoonestusala dikteerib ise, kuhu hooneid on võimalik kavandada.

Kruntide Ladva tänava poolsesse külge on kavandatud parkimine ja sõidutee, mille minimaalne laius on kokku 11 m ja hoonete ning parkimisala vahel on minimaalselt 1,2 m laiune haljasriba. Soovime jätta võimaluse ehitusjoont hoonete ehitusprojektidega täpsustada, see võimaldab kavandada osadele majadele näiteks suuremaid terrasse maja ette (terrassid ja rõdud ei saa ulatuda sõiduteele). Hoonete esine roheriba laius ei tohi olla väiksem kui 1,2 m, samas ei pruugi vajalik olla kohati 4 m laiune roheriba hoonete ees. Hoonete võimaliku

asukoha määrab hoonestusala. Seetõttu teeme ettepaneku ehitusjoont hetkel mitte määrata, vaid lähtuda hoonestusalast. Ehitusjoon täpsustada, kui on teada hoonete arhitektuursed projektid.

Kohustuslikku ehitusjoont Jaama tänava suhtes pole määratud, kuna see puudub nii idas asuvatel paarismajadel kui ka läänepoolse kavandatud ja olemasolevatel hoonetel.

Eskiislahenduse kaardil on esitatud hoonete võimalik asukoht planeeritud hoonestusalana st planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalasse võib ehitada rajatise ja istutada puid. Rajatise võib ehitada ning puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Rõdud ja varikatused võivad ulatuda üle hoonestusala.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud loendid ehitise kasutamise otstarbe järgi vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10

Ehitise kasutamise otstarvete loetelu:

- muu kolme või enama korteriga elamu (11222).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on võimalikud juurdepääsud järgnevalt:

- Jaama tn - Põhja pst – Oksa tn - Ladva tn
- Jaama tn – Lehe tn – Oksa tn – Ladva tn

Juurdepääsud planeeritud hoonetele on kavandatud Ladva tänavalt. Planeeritud kruntidele on kavandatud kolm sisse- ja väljapääsu.

Ladva ja Oksa tänava kohta on Smart Consulting OÜ poolt koostatud teeprojekt töö nr 06/034 „Tartu linn, Ladva ja Oksa tänavad, I osa. Teedehitusliku osa teeprojekt”, 08.01.2007.a., mis on aluseks võetud tee ristprofiili kavandamisel, samas muudetakse sissesõitude asukohti Ladva tn 1 ja 2 kruntidele majade perspektiivsete asukohtade tõttu. Teeprojekt on valminud enne, kui oli teada Ladva tänava kinnistute hoonestuslahendus. Ladva tänav kavandatakse kahe-suunalise liiklusega, kahepoolse kõnniteega tupiktänavaks, millelt ei ole autoga juurdepääsu Jaama tänavale. Überpööramisplatsiga külgneva kõnnitee ja sõidutee vaheline äärekivi paigaldatakse kõrgusega 5 cm sõidutee katte pinnast, et suuregabariidiline sõiduk saaks überpööramiseks erandjuhul kasutada ka kõnnitee laiust. Ladva tänaval

ümberpööramisplatsi ulatuses (vastavalt teeprojektile PK 0+01 kuni PK 0+07) tuleb kõnniteele ja kergliiklusteele rajada tugevdatud aluskonstruktsioon (killustikalus 20 cm ja drenkiht 30 cm), et oleks tagatud kattekonstruktsiooni vastupidavus raske veoki rattale ümberpööramisel.

Ladva tänavale on kavandatud kaks kõnniteed, millest parempoolne on kolme meetri laiune, vasakpoolne kahe meetri laiune ning vasakule poole teed on ette nähtud puude rida.

Parkimine on kavandatud krundisiseselt. Parkimiskohtade arvu leidmisel on lähtutud tööst „Tartu linna parkimismormatiivide määramine” Parkimiskohtade arvutus on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus (vahevööndi norm).

Aadress	Planeeritud korterid	Parkimismormatiiv	Normatiivne planeeritud/ parkimiskohtade arv
Ladva tn 1	1-2 toalised – 6*5 tk, >2toalised – 8*5 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*30+1,1*40= 71/71$
Ladva tn 2	1-2 toalised – 6*5 tk, >2toalised – 8*5 tk	1-2 toalised 0,9 kohta/korter; >2toalised 1,1 kohta/korter	$0,9*30+1,1*40= 71/72$
Kokku			142/143

Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale krundisiseselt ka hoonestusalasse. Parklate rajamisel on planeeringus esitatud põhimõtteline parkimiskorraldus. Parkla projekteerimisel tuleb rakendada liikluse rahustamise põhimõtteid. Jalakäiguteede ristumine parkla või sõiduteega peab olema jalgteest ja sõiduteest erinevas tasapinnas ning erinevat tooni teekattega.

Krundisisesed parkimiskohad on kavandatud 75 kraadise nurga all ja vastavalt EVS 843:2003 on parkimiskohtade üldpikkus (L_1) 5,5m ning manööverdamisruum (A) 5,5 m (EVS 843:2003 tabel 10.5, joonis 10.9). Parklasse (krundile) sisse- ja väljasõidud on kavandatud normidekohase 5,5 m laiuse teega.

Ladva ja Oksa tänava ehitab välja linn vastavalt oma eelarvelistele võimalustele ja arendajale antakse võimalus need välja ehitada oma rahaliste vahenditega.

Jaamamõisa elumupiirkonna detailplaneeringus on kavandatud müra tõkestav piire Jaama tn äärde alates Käbi tn 1 kinnistust kuni Ida tn 1a kinnistuni. Reaalselt pole seda ehitatud ega ka Ida tn kortermajade ehitusprojekti ette nähtud. Kuna taoline mürasein pole linnaehituslikult sobiv, siis käesolevas planeeringus on ette nähtud muud müra summutavaid meetmed, näiteks kasutada tavapärasest suurema helikindlusega aknaklaase Jaama tänava poolsetes korterites.

Liikluslahendus on ära toodud Eskiislahenduse kaardil.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala kruntide Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 haljastatud osa peab olema suurem kui kõvakattega krundi osa, moodustades Ladva tn 1 krundi pindalast 45% ja Ladva tn 2 krundi pindalast 50%. Planeeringualal võib likvideerida olemasoleva haljastuse, mis on vajalik hoonete, teede ja tehnovõrguliinide ehitustööde teostamiseks. Iga kahe hoone kohta on kavandatud vähemalt üks mänguväljak. Parkimiskohad ja sissesõidud on kavandatud Ladva tänava äärde, et tagada võimalikult rohelised ja rahulikud sisehoovid.

Planeeringuala haljastust tuleb vaadata koos Ida tn 1-7a lahendustega. Ladva tn 2 ja Ida tn 1-7a kortermajade juurde kavandatud rohealad liituvad ulatuses (kitsaim nõ rohekoridor 8 m, teised laiemad), mis tagab nii Ida kui Ladva tn kortermajade elanikele vaba liikumise hoonete vahele kavandatud mänguväljakutel ja haljasaladel. Ida tänava ja Ladva tänava korterelamute vaheline haljastus tuleb lahendada ühiselt, Ida ega Ladva tänava kinnistu piirile ei tohi kavandada piiravaid hekke vms. Krunte ei piirata aiaga. Kavandatakse hekk Lehe tn paarismajade ja Ladva tn 1 kinnistu piirile. Hekipõõsaste ja hoone lubatud min vahekaugus on 1,5 m, planeeringulahenduses on kavandatud vahekaugus 2 m. Täpsem kruntide haljastuslahendus esitatakse ehitusprojekti koosseisus taimmaterjali täpse asukoha ja nimetusega, antud projekt peab sisaldama ka Ladva tn 2 ja Ida tn 1-7a piirile jääva haljastuse lahendust. 10% haljastusest peab moodustama kõrghaljastus.

Parkimiskohad on liigendatud haljassaarte ja neile rajatava haljastusega ning kõnniteedega. Planeeringuala haljastuse kontseptsiooni väljatöötamisel tuleb muuhulgas arvestada Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimustega.

Ümbertõstetava A-kategooria gaasitrassi tõttu tuleb Ladva 2 krundil (pos 2) likvideerida 4 puud. Gaasitrass jääb kavandatavate ja olemasolevate puude tüvedest vähemalt 1,5 m kaugusele (vastavalt standardile).

Lumekoristus lahendatakse elamuesisel liikluslalal.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud Eskiislahenduse kaardil nr 4.

8. Ehitustevahelised kujad

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Lubatud on projekteerida ja ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassi nõuetele vastavaid hooned. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitustevahelised kujad on kajastatud Eskiislahenduse kaardil.

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

Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 põhja ja lõunapoolsetesse ottesse on kavandatud normidekohased prügimajad, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli, betooni. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Planeeritud hooned peab olema igast küljest väärikad ja esinduslikud. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed. Hooned on

kavandatud lamekatusega, lubatud katusekalle 0-5 °. Katusekattematerjalina kasutada rullmaterjale. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku.

Jaama tänava äärsete majade tänavapoolsed aknad peavad olema tavapärasest suurema helikindlusega, soovitav on kasutada 3-kordse klaasiga pakettaknaid vms.

Hoonete arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 lubatud korterite arv krundi kohta on 70 tk.

Hoonete lubatud suhteline kõrgus on 7 m, maksimaalne lubatud hoonete absoluutkõrgus kruntidel on järgnev: Ladva tn 1 55.25 m, Ladva tn 2 54.28 m. Sõltuvalt maapinna langusest vähenevad ka hoonete absoluutkõrgused, määratud on krundi kohta suurim absoluutkõrgus.

Kuna eskiisi staadiumis hoone arhitektuurne lahendus puudub, ei esitata hoonete ±0.00. Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud Eskiislahenduse kaardil nr 4

11.Servituutide vajaduse määramine.

Seletuskirja osa eskiisi staadiumis puudub.

12.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

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

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

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

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

- üldkasutatavate alade korrashoid.

13.Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu realiseerimiseks on vaja välja ehitada vastav Oksa tn osa ja Ladva tänav. Oksa ja Ladva tn väljaehitamise kohustus on Tartu linnal. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

**KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE
KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD
KOOSKÕLASTUSED**

KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID

LISAD