



Töö nr: D-022-07

Registrikood: 10000550

# Aardla 27 krundi ja lähiala detailplaneering

I KÖIDE  
SELETUSKIRI JA KAARDID

**Detailplaneeringu tellija:**

OÜ Lumira Varahaldus  
Ilmar Metsanurk  
Aardla 27  
50110 Tartu

**Detailplaneeringu koostaja:**

OÜ GPK Partnerid  
Evelin Karjus  
Kastani 90  
50410 Tartu  
evelin@gpk.ee

TARTU 2008-2009

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	3
4. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	4
4.2. Kruntide ehitusõigus.....	4
4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	4
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	4
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	5
4.6. Ehitistevahelised kujud .....	6
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	6
Elektrivarustus.....	6
Soojavarustus .....	7
Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon.....	7
Tänavavalgustus .....	8
Telefoniside.....	8
Gaas.....	8
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	8
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	9
4.10. Servituutide vajaduse määramine .....	9
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	10
4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	11
4.13 Planeeringu elluviimise võimalused.....	11
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	12
5.1. AS Eesti Raudtee kooskõlastused.....	13
5.2. Aardla 27a krundiomaniku kooskõlastus.....	19
5.3. AS Tartu Veevärk kooskõlastus.....	20
5.4. AS Elion Ettevõtted AS.....	20
5.5. OÜ Jaotusvõrgu kooskõlastus.....	20
5.6. AS Tartu Keskkatlamaja kooskõlastus.....	20
5.6. Aardla 27b krundiomaniku kooskõlastus.....	21

### JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1: 10 000.....	23
Joonis 2. Olemasolev olukord	M 1: 500.....	24
Joonis 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	25
Joonis 4. Põhijoonis	M 1 : 500.....	26
Joonis 5. Maakasutus ja kitsendused	M 1 : 500.....	27
Joonis 6. Tehnovõrgud	M 1 : 500.....	28



### **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Lumira Varahaldus OÜ. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 17. juuli 2007. a korraldusega nr 906.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni neljakorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks krundile.

Aardla 27 krundi omanik on Lumira Varahaldus OÜ.  
Aardla 27 b krundi omanik on Lukoil Eesti AS.

### **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeritav ala paikneb Variku linnaosas kahe raudteeharu ja Aardla tänava vahelisel alal.

Aardla 27 krundil paikneb kaks uut äri- ja laohoonet ning üks amortiseerunud ning halvas seisukorras hoone, kus asub mitmeid ärisid. Aardla 27b krundil asub Lukoil automaattankla.

Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1. Situatsiooniskeem  
Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 2.

### **3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD**

Planeeritav ala paikneb kahe raudteeharu ja Aardla tänava vahelisel alal. Raudteede ning Aardla tänavaga piiratud maa-alal moodustub omaette piirkond. Lisaks planeeritavatele kruntidele asub seal mitmeid garaažibokse, millest osad kasutatakse ärilisel otstarbel autoremonditöökodade vms eesmärgil. Piirkonnas esinevad 1-2 korruselised lamekatusega hooned. Välisviimistluses domineerib kivi. Aardla tänava äärde on raudteeharude vahelisel alal välja kujunenud ehitusjoon ca 4,4 m kaugusele krundipiirist. Krundi Pos 1 planeeritud hoonestusalale on Aardla tänava äärde määratud kohustuslik ehitusjoon, mis järgib raudteeharude vahelist juba väljakujunenud ehitusjoont. Planeeringuga on näidatud ka perspektiivne hoonestusala asukoht Aardla tn 27b krundil, mis peab samuti järgima väljakujunenud ehitusjoont. Aardla tn 27b krundile näidatud hoonestusvõimaluse realiseerimiseks tuleb koostada eraldi detailplaneering.

Aardla tänaval (raudtee ja Võru tänava vahelisel alal) paiknevad hooned samuti tänava ääres ning moodustub ühtne hoonestuse joon ca 10 meetri kaugusele tänavast.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala väike- ja äriettevõtete maal.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek tunnistada kehtetuks 19. oktoobril 2000. a. kehtestatud Aardla 27 ja lähiala detailplaneering Aardla 27 ja Aardla 27b kinnistute osas. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed kajastuvad joonisel 3.

### **4. PLANEERIMISE LAHENDUS**

Käesolevaks hetkeks on valminud Aardla tänava raudteeülesõidu eritasandilise väljaehitamise eeskisprojekt.

Planeeringu lahenduses on arvestatud, et planeeringu elluviimine toimub enne Aardla tänava raudteeülesõidu eritasandiliseks väljaehitamist.

#### **4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek jagada Aardla 27 kinnistu kolmeks krundiks. Aardla 27b osas krundipiiride muutmise ettepanekut ei tehta

Krundipiirid ja pindalad on toodud joonisel 4. Põhijoonis.

#### **4.2. Kruntide ehitusõigus**

Pos-1 2 ja 3 säilivad kaks olemasolevat hoonet. Mõlemale hoonele on lubatud rajada kaks täiendavat korrust. Pos 1 ja Aardla 27a krundi piiril paiknev hoone on ette nähtud lammutada ning selle asemele antakse ehitusõigus uue äri- ja tootmishoone rajamiseks. Krundi tagumisele osale antakse ehitusõigus parkimishoone rajamiseks. Parkimishoones on 1/3 hoone mahu ulatuses lubatud rajada ladu või sõidukite teeninduse hoone (nt autopesula). Aardla 27b krundil säilib olemasolev olukord. Krundi sihtotstarbe määramisel on lähtutud VVm 23.10.2008 nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel 4. Põhijoonis.

#### **4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Põhikaardil näidatud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Aardla tänava äärde on määratud kohustuslik ehitusjoon, mis järgib olemasolevate hoonete kaugust tänavast. Aardla 27a poolsest krundipiirist on hoonestusala määratud 4 meetri kaugusele. Hoonestusala on antud suurem kui lubatud ehitusalune pindala, mis võimaldab arhitektil vabamalt valida hoone asukohta ja konfiguratsiooni.

Hoonestusalad on toodud joonisel 4. Põhijoonis.

#### **4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Aardla tänav on kahe-suunalise liiklusega jaotustänav. Ühes sõidusuunas on kaks sõidurada ning teises üks.

Planeeringuga säilitatakse juurdepääs Aardla 27b krundile Aardla tänavalt. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele Pos 1 - Pos 3 on kavandatud Aardla tänavalt läbi Aardla 27b kinnistu. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on juurdepääsuks ette nähtud servituudi

määramine Aardla 27b krundile Aardla 27 kasuks. Kinnistusraamatusse servituuti sisse ei ole kantud.

Liikluslahendus ning juurdepääsud kruntidele muutuvad pärast Aardla tänava raudteeülesõidu eritasandiliseks väljaehitamist. Peale kahetasandilise raudteeülesõidu väljaehitamist on juurdepääs planeeritavale alale ette nähtud Aardla 27a krundi kaudu ning läbi Pos 1 hoonestusala. Juurdepääsu täpne lahendus peale kahetasandilise raudteeülesõidu väljaehitamist täpsustatakse eraldi projektiga.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt maapealse parkimisena ning hoonete mahus. Parkimise lahendus on antud joonisel 4. Põhijoonis näidatud konkreetse hoone puhul. Hoone kuju muutmisel peab hoone projekteerimise käigus ümber lahendama ka parkimise. Parkimise lahenduse puhul peab tagama normile vastava parkimiskohtade arvu, lubatud on rajada rohkem parkimiskohti. Normikohased parkimiskohad määrata projekteeritava hoone mahule vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad järgi. Normikohastele parkimiskohtadele lisaks on täiendavaid parkimiskohti vastavalt ehitusõiguse realiseerumisele ja vajaduse tekkimisel võimalik rajada parkimishoone ehitamisel Pos 1 krundi tagumisele osale. Enne parkimishoone rajamist on krundi tagumine osa ette nähtud maapealseks parkimiseks. Parklates peab iga 50 parkimiskoha kohta olema 1 invaparkimiskoht. Hoone projekteerimisel on lubatud kavandada maa-aluseid parklaid. Sissepääs parklasse määratakse projekteerimise käigus. Krundiomanike kokkuleppel on Pos-del 2, 3 ning Aardla 27b võimalik kasutada Pos 1 tagaosas asuvat parkimishoonet.

Hoone	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> )		Parkimisnormatiiv	Normikohaseid parkimiskohti	Planeeritud parkimiskohti
Pos 1	8400		1/80 (uus suure küllastajate arvuga asutus)	105	63+42 (hoone mahus)
Pos 2	5568	2784	1/100 (ol olev suure küllastajate arvuga asutus)	62	62
		2784	1/80 (uus suure küllastajate arvuga asutus)		
Pos 3	3160		1/250 (ladu)	13	11+2 (parkimishoones)
Aardla 27b	ca 156 (ehtise avatud brutopind, kuna tegemist on rajatisega)		1/20 (teenindusjaam, tankla)	8	5+3 (parkimishoones)

Liikluskorraldus, juurdepääsud kruntidele ja võimalik parkimislahendus on kantud joonisele 4. Põhijoonis.

#### **4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Aardla 27 krundil kasvavad üksikud puud krundi piiril. Haljastuse seisukohast on oluline märkida, et planeeritava ala tagumine osa on ümbritsetud raudteemaa haljastusega, mis



loob keskkonda rohelist ilmet. Aardla 27 krundil on ette nähtud säilitada kaks kaske - kaheharuline puu alajaama juures ning teine krundi tagaosas. Lammutatava hoone taga paiknev haljastus on ette nähtud likvideerida. Planeeringuga on ette nähtud rajada kõrghaljastust – kokku vähemalt 10 puud. Rajatav parkla uushoone ees on planeeritud liigendada haljassaarte ja neile rajatava kõrghaljastusega. Pos 2 idapoolsele krundipiirile on planeeritud üksikud puud parkimiskohtade vahele. Suuremate haljasalade planeerimine pole hoonete kasutusotstarvet arvestades võimalik, kuna ala on kasutuses manööverdusalana. Haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud põhikaardil. Hoone projekteerimisel on ette nähtud määrata haljastuse täpne lahendus, kusjuures arvestada tuleb, et vähemalt viis puud peab olema istutatud Pos 1 hoone ees asuva parkla liigendamiseks. Uue hoone ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse lahendus, mis on teostatud kasutusloa taotlemisel.

Krundi tagumisele osale ning idapoolsele piirile on rajatud raudaed. Aed ulatub osaliselt üle krundipiiri. Planeeringuga on ette nähtud aed ümber tõsta krundi piirile. Uus aed on planeeritud ka loodepoolsele krundipiirile olemasoleva võrkaia asemele.

### **4.6. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Käesoleva planeeringuga on uue hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 1. Operatiivteenistuse juurdepääs hoonele ning evakuatsioon hoonest on projekteerimise käigus ette nähtud lahendada vastavalt normidele ja tingimusele, et nimetatud tegevused ei toimu raudteemaal.

### **4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Olemasolevalt on Aardla 27 hoonetes vee-, kanalistasiooni-, side- ja elektrivarustus. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Planeeritaval alal on olemas sademeveekanalisisatsioonitorustik.

Planeeringuga antakse tehnovõrkudega lahendamise põhimõtteline lahendus. Graafiline lahendus on antud joonisel 6. Tehnovõrgud.

### **Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Tartu regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 128243.

Aardla 27 kinnistu loodepoolses küljes asub Dio alajaam. Alajaamal on 2 meetri laiune kaitsevöönd. Elektrivarustuseks on ette nähtud alajaama juures asuv liitumiskilp asendada vundamendil 0,4 kV kaablikapiga koos vundamendil 2-kohalise voolutrafodega liitumiskilbiga. Transiitkapi toide on planeeritud Dio alajaama 0,4 kV jaotlast maa-aluse kaabliga olemasoleva liitumiskilbi toitekaabli trassil. Pos 1 auva olemasoleva hoone olemasolev elektriühendus on ette nähtud likvideerida. Pos 1 uute hoonete elektrivarustus



on ette nähtud maakaabliga uuest liitumiskilbist. Pos 2 ja Aardla 27b kruntidel säilib olemasolev elektriühendus.

Elektrivõrgu väljaehitamine uuele objektile toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002. a määrusele nr 241 „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord“.

Elektrienergia saamiseks tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist esitada liitumistaotlus klienditeenindusse, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

### **Soojavarustus**

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala kaugküttepiirkonnas. Olemasolevate hoonete küte on lahendatud lokaalse (petroolium) keskkütte baasil. Hoonete mahtude suurenemisel on soojavarustus planeeritud lahendada kaugkütte baasil. Olemasolev kaugküttetorustik asub teisel pool raudteed Võru tänava suunas. Kaugküttetorusiku täpne paiknemine lahendatakse projekteerimisel koostöös AS Tartu Keskkatlamajaga. Tehnovõrkude joonisel on näidatud kaugküttetorusiku paiknemine planeeringualal.

### **Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon**

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 02.11.2007 INF/1239.

Pos 1 planeeritaval lõunapoolsel hoonel ja Pos 2 olemasoleval hoonel säilib olemasolev veevarustuse lahendus. Pos 3 veevarustuseks on planeeritud uus torustik paralleelselt Pos 2 krundipiiriga raudtee maal ning seal edasi läbi Pos 2 ja Pos 1 kruntide. Pos 1 planeeritud parkimishoone veevarustus on planeeritud Aardla tänava veetorustikust De 225.

Planeeringuga on ette nähtud lahkvoolne kanalisatsioon. Käesoleval ajal on Aardla tänaval olemas ühisvoolne kanalisatsioonitorustik. Eelprojektiga on kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Sademeveekanaliseerimiseks on planeeritud kasutada olemasolevat kanalisatsioonitorustikku ning reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus kanalisatsioonitorustik teisele poole Aardla tänavat. Planeeringuga on kanalisatsiooni osas näidatud kaks lahendust: enne ning pärast lahkvoolse kanalisatsiooni väljaehitamist. Aardla tänaval on näidatud kanalisatsioonitorustiku ning sademeveekollektori asukoht vastavalt OÜ Krihvel Projekt poolt koostatud tööle „Tartu linna edelaosa sajuveetorustike eelprojekt“.

Käesoleval ajal on reovee eesvooluks planeeritud Aardla tänaval asuv kollektor DN 1000. Olemasolevatel hoonetel säilib käesolev lahendus. Uuele hoonetele on planeeritud uus ühendustoru kollektori olemasolevasse kaevu. Pärast lahkvoolse kanalisatsiooni väljaehitamist on Pos-1 2 asuvat kanalisatsioonitorustikku ette nähtud pikendada kuni tänavale projekteeritud torustikuni.

Aardla 27 ja 27b kinnistutel on olemas sademeveekanaliseerimine, mis suubub ühiskanalisatsiooni. Krundil on olemas õli-liivapüürur, kus sademeveed puhastatakse. Krundile täiendavat sademeveekanaliseerimist ei kavandata. Vertikaalplaneerimisega on sademeveed ette nähtud juhtida olemasolevatesse restkaevudesse. Tartu linna



Üldplaneeringu kohaselt on tänavatele ette nähtud rajada lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem, kus drenaaži- ja sademevee eesvooluks on Emajõgi. Tartu linna ühisveevärgi ja –kanalistasiooni arendamise kava kohaselt on Aardla tänavale ette nähtud sademevee kollektor. Sademeveetorustiku raudteega ristumiste projekteerimiseks tuleb saada tehnilised tingimused AS-lt Eesti Raudtee. Kuni kollektori valmimiseni säilib olemasolev lahendus. Hiljem on kohustus krundi sademeveed juhtida sademeveekollektorisse. Ühendus on näidatud planeeritava ala olemasoleva sademeveetorustiku ja projekteeritud torustiku vahel.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid paiknevad Aardla tänaval, Aardla 31 krundi ees ning vahetult peale raudteed Võru tänava suunas.

### **Tänavavalgustus**

Aardla tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil. Planeeringuga säilib olemasolev olukord. Aardla 27 kinnistu on kolmest küljest valgustatud krundipiiril asuvate valgustitega ning valgustid paiknevad ka olemasolevate hoonete küljes. Pos 1 planeeritava lõunapoolse hoone ja reformimata maa piiril asuvad 2 olemasolevat valgustusPosti on ette nähtud likvideerida. Täiendavalt on ette nähtud valgustid planeeritava hoone külge. Kõvakattega alale ei ole Postvalgusteid planeeritud, kuna tegemist on manööverdusalaga. Krundi siseõue ja parkla valgustus lahendada projekteerimise käigus.

### **Telefoniside**

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 6910389.

Nii Aardla 27b asuval tanklal kui ka Pos 2 säilitataval hoonel on olemas sideühendus. Säilib olemasolev lahendus. Pos 3 sideühendus on ette nähtud läbi Pos 1 krundi. Sidekanalisatsioon on planeeritud Pos 1 kõnnitee alla. Tehnovõrkude joonisel on näidatud sidekanalisatsiooni asukoht vastavat hoone ning kõnnitee võimalikule asukohale. Projekteerimisel arvestada kõnnitee tegeliku asukohaga. Uue hoone sideühendus on lahendatud Aardla tänava kaablikanaliseerimise trassi baasil.

### **Gaas**

Planeeringualale on näidatud kolm võimalikku asukohta maapealse konteiner-gaasitankla jaoks. Enne projekteerimist ja ehitamist tuleb valida üks võimalikest gaasitankla asukohtadest, mis on esitatud joonisel 4. Põhijoonis.

### **4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Tankla likvideerimisel tuleb järgida ohtlike jäätmete likvideerimise nõudeid. Aardla 27 krundil asus varem Tartu Aparaadiehituse Tehase automajand ning kemikaalide ladu. Juhul kui ehitustööde käigus ilmneb reostus, tuleb see likvideerida ohtlike jäätmete käitlemise nõudeid järgides.



Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda krundisisesele liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud joonisel 4. Põhijoonis. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeritav ala on kahest küljest piiratud raudteega. 2003. aastal teostatud raudteemüra mõõtmistulemuste kohaselt ei ületa raudteest põhjustatud müra normatiivset taotlustaset sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a. määrusega nr 42 sätestatud III kategooria alal. Liikluse müra ekvivalenttase III kategooria alal päeval on 60  $L_{pA,eq,T}$ , dB. Mõõtmistulemuste järgi jääb planeeritava ala müra ekvivalenttase päeval vahemikku 50-60  $L_{pA,eq,T}$ , dB. Krundi idapoolses parkla osas ulatub müratase kuni 65  $L_{pA,eq,T}$ , dB, mis on ka raudteepoolses küljes lubatud.

#### **4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Algeid matkivad materjalid välisviimistluses pole lubatud. Hoonete arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m<sup>2</sup> uushoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb tellida vähemalt 3 eskiisi kolmelt mainekalt arhitektuuribüroolt. Ehitiste kasutamise otstarbed on määratud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Pos 1 hoone projekteerimisel tuleb arvestada läbipääsu võimalusega peale kahetasandilise raudteeülesõidu väljaehitamist.

Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud joonisel 4. Põhijoonis.

#### **4.10. Servituutide vajaduse määramine**

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras.

Kinnisusraamatusse on kantud järgmised servituudid:

<b>Servituut</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Isik, kelle kasuks servituut on seatud</b>
<b>Isiklik kasutusõigus</b> (vesi, kanalistasioon)	Aardla 27	AS Tartu veevärk
<b>Isiklik kasutusõigus</b> (vesi, kanalistasioon)	Aardla 27b	AS Tartu Veevärk
<b>Isiklik kasutusõigus</b> (maakaabelliin, komplektalajaam)	Aardla 27	OÜ Jaotusvõrk

Täiendavalt on servituutide seadmise vajadus määratud järgnevalt:

<b>Servituut</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Valitsev kinnisasi / isik, kelle kasuks servituut on seatud</b>
<b>Reaalservituut</b> (juurdepääs)	Aardla 27b; Pos 1; Pos 2	Pos 1, 2, 3; Pos 2, 3; Pos 1, 3
<b>Reaalservituut</b> (sademeveekanaliseatsioon)	Pos 1, 2, 3	Aardla 27b, Pos 1, 2, 3
<b>Reaalservituut</b> (sidekanaliseatsioon)	Aardla 27b; Pos 1	Pos 2; Pos 3
<b>Reaalservituut</b> (kanaliseatsioon)	Pos 1, 2	Pos 3
<b>Reaalservituut</b> (madalpinge maakaabel)	Pos 1	Pos 3
<b>Reaalservituut</b> (kaugküttetorustik)	Pos 1; Pos 2	Pos 3; Pos 1, 3
<b>Isiklik kasutusõigus</b> (sademeveekanaliseatsioon)	Pos 2, Aardla 27b	AS Tartu Veevärk
<b>Isiklik kasutusõigus</b> (kaugküttetorustik)	Pos 2	AS Tartu Keskkatlamaja

Servituudialad on toodud joonisel 5. Maakasutus ja kitsendused.

#### **4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt äri-, büroo- ja tööstuspiirkonna planeerimise nõudeid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- territoriaalsus (eraala selge eristamine piiretega);
- ühtsed põhimõtted kruntide hoonestamisel (klientide parklad hoonete esikülgedel).

Kruntide omanikel on soovitatav hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- kasutada videovalvet;
- näha ette parklate ja sissepääsude valgustatus;
- piirata juurdepääse selleks mitte ette nähtud kohtadesse, st eristada selgelt juurdepääsud ja liikumisteed klientidele ning töötajatele. Vajadusel kasutada viitasid;
- kasutada atraktiivsete materjalide ja värve;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.



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

Aardla 27 krundile on seatud isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks ja rekonstrueerimiseks AS Tartu Veevärk kasuks ning elektripaigaldise (maakaabelliini ja komplektalajaama) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks OÜ Jaotusvõrk kasuks. Aardla 27 b krundile on seatud isiklik kasutusõigus tehnorajatise majandamiseks AS Tartu Veevärk kasuks.

Planeeritavale alale ulatub raudtee kaitsevöönd (30 m).

### **4.13 Planeeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu realiseerimisega 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, kelle krundilt lähtub kahjutegevus.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundisisese haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik on teadlik Aardla tänava raudteeülesõidu eritasandilisena väljaehitamise projekti koostamisest ning aktsepteerib selle vajalikkust. Eelnimetatud projektist tulenevalt võib olla vajalik muudatuste tegemine detailplaneeringus/ehitusprojektis. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on nõus mõistlikus mahus vajalike muudatuste sisseviimisega detailplaneeringusse/ehitusprojektis. Krundi igakordne omanik peab avama Pos 1 hoones sissesõidukoridori kahetasandilise raudteeülesõidu ja uue juurdepääsu realiseerumisel.

**5. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**

<b>Kooskõlastatava instantsi nimi</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametikoht</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht kaustas</b>	<b>Märkused</b>
Lõuna-Eesti Päästkeskus	31.08.2009	Pjotr Vorobjov peainspektor	Joonis 4. Põhijoonis	Eraldi kooskõlastada gaasiprojekt
AS Eesti Raudtee	29.02.2008 21.10.2008 29.12.2008	Arvo Smiltinš infrastruktuuri direktor/ Olga Ganzen sideprojektide juhtivspetsialist	lk 13-18	lk 13-18
Aardla 27a	28.02.2008	Garaaži- kooperatiiv Tamme Mati Nõmme	lk 19	lk 19
AS Tartu Veevärk	4.11.2008	Rainer Maikov projektijuht	lk 20	-
AS Elion Ettevõtted	24.10.2008	Valdur Lints sideliiniinsener	lk 20	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
OÜ Jaotusvõrk	27.10.2008	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	lk 20	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Tartu Keskkatlamaja	23.10.2008	Ülar Roose arendus- ja haldusinsener	lk 20	-
Aardla 27b	04.09.2009	Sergei Dudko AS Lukoil Eesti juhatuse esimees	lk 21-22	lk 21-22