

Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneering

Tartu linn
Esimene köide - planeering



Töö nr: 81DP06

Tellijaja: Tartu linn

Huvitatud isik: OÜ Brick Kinnisvara

Projekti juht: Mart Hiob

Maastikuarhitekt: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

SELETUSKIRI

1	Üldosa	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
1.4.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
1.5.	Kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek ja põhjendus.....	6
2	Planeerimise lahendus.....	9
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	9
2.2	Krundi ehitusõigus	9
2.3	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
2.4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.6	Ehitistevahelised kujad	10
2.7	Tehnovõrgud ja rajatised.....	10
2.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	12
2.9	Servituutide seadmise vajadus	13
2.10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
2.11	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
2.12	Planeeringu rakendamise võimalused.....	13
3	Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel.....	15

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1	Situatsiooniskeem M 1:10 000
Joonis 2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000
Joonis 3	Olemasolev olukord M 1:500
Joonis 4	Põhijoonis M 1:500
Joonis 5	Maakasutus M 1:500
Joonis 6	Tehnovõrgud M 1:500
Joonis 7	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis



SELETUSKIRI

1 Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Vase 1, Saekoja 20, 22, 24, 24A, 26, Purde 19, 21 ja 23. Planeeringuala suuruseks on ca 1,1 ha. Planeeringu eesmärk on krundipiiride määramine ning ehitustingimuste määramine korterelamute ehitamiseks praeguste Saekoja 24, 24a ja 26 maaüksuste alale.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 14. juuni 2007.a otsus nr 230 „Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Eesti Geoweb OÜ (litsents nr MA626, EEG000103) poolt 2007.a juulis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: GA07032).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala kruntide praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Purde tn äärsetel kruntidel asuvad betoon ja krohv välisviimistlusega neljakorruselised korterelamud. Vase ja Saekoja tn äärsetel kruntidel asuvad kahekorruselised puitelamud koos kõrvalhoonetega. Saekoja 24A ja 26 krundid on hoonestamata.

Planeeringuala reljeefi kõrguste vahed jäävad ca 1,5m piiridesse, maapind tõuseb loode suunas. Kruntidel leidub üksikuid suuremaid leht- ja okaspuid ning viljapuid.

1.4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Karlova linnaosas. Planeeringualast lõuna pool asub telliskividest ühekorruseline ärihoone ning maa-alused garaažid, lääne pool viiekorruseline betoonpaneelidest üliõpilaselamu, põhja ja ida pool asuvad ühe- ja kahekorruselised puitlaudisest välisviimistlusega viilkatustega väikeelamud ning abihooned. Hoonete korruselisus antud piirkonnas on peamiselt üks kuni kaks, kuid esineb ka nalja- ja viiekorruselisi hooneid.

Planeeringualaga piirnevad Purde, Vase ja Saekoja tänavad, mis on juurdepääsutanavad. Purde tänav ja Saekoja tänav on asfaltkattega, Vase tänav on kruusakattega. Eraldatud jalg- ja

jalgrattateed tänavatel puuduvad. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Raua ja Turu tänaval. Planeeringuala ühendus nii linnakeskusega kui ka linnast väljuvate maanteedega on hea mööda Turu tänavat, mis on põhitänav ning asub planeeringualast ca 30 m ida pool.

Uute korterelamute planeerimisel on arvestatud, et ühe korteri kohta peab olema tagatud 120-150 m² krundi pinda. Pos 1 võimalik suurim korterite arv on 14.

Krundi Pos 1 hoonete absoluutkõrguse planeerimisel on arvestatud Purde 19 ja 21 neljakorruseliste korterelamute absoluutkõrgusega (Tartu linna 3D mudeli järgi vastavalt 53.68 ja 53.94) ja maapinna reljeefiga (Purde tänava absoluutkõrgus Purde tn 19 krundi juures on u 40.20, mis on 1,1 m madalam kui Saekoja tänava absoluutkõrgus 41.30 krundi Pos 1 juures). Krundi Pos 1 uute elamute absoluutkõrguseks on planeeritud 55.00, mis võimaldab projekteerida piirkonda sobivad, Purde 19 ja 21 olemasolevate korterelamute suhtelise kõrgusega ligikaudu sama kõrgusega, elamud.

1.5. Kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek ja põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks Saekoja 24, Saekoja 24A ja Saekoja 26 maakasutuse juhtotstarvete osas. Üldplaneeringu maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kaardi järgselt on nimetatud kruntide juhtotstarve väikeelamute maa, detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta nimetatud kruntide juhtotstarve korruselamute maaks.

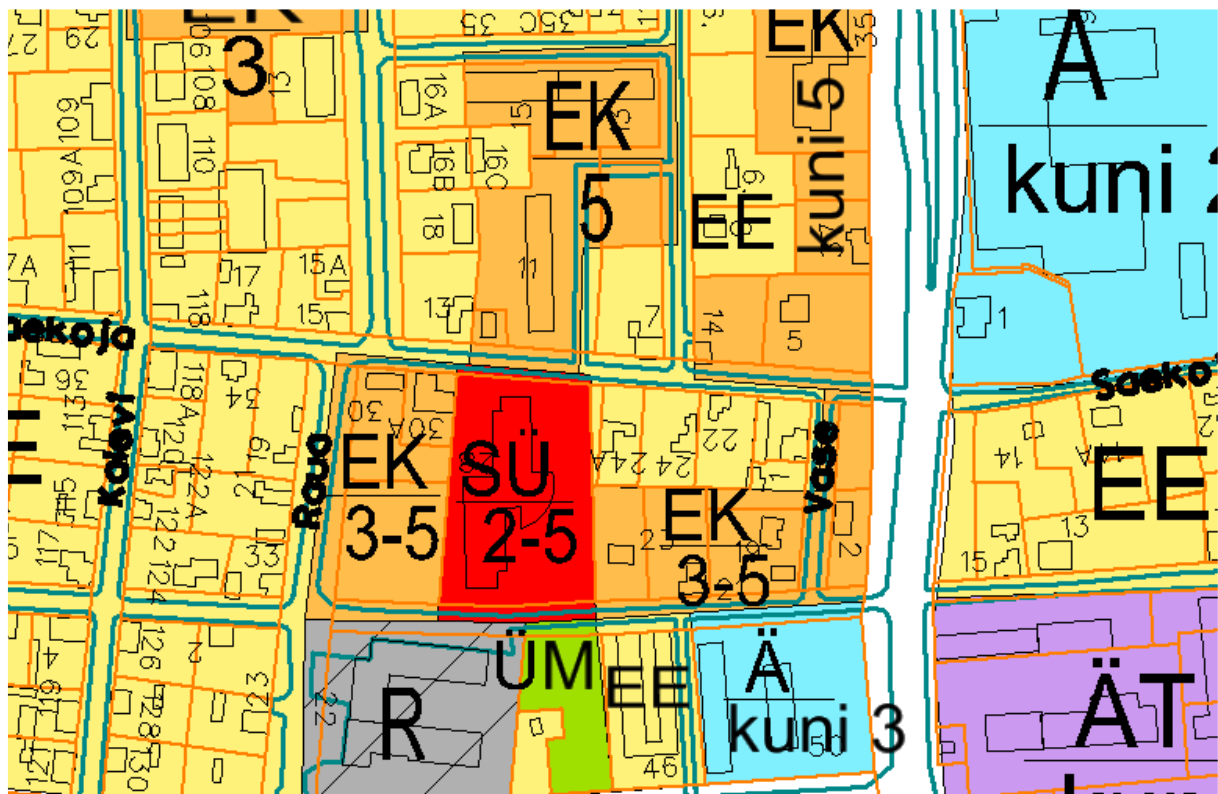
Kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas ptk 4.1.1. on kirjas järgnev: Senine väikeelamute maa kasutusotstarve muudetakse korruselamumaa kasutusotstarbega maaks Ülejõe asumis Põik-Pikk-Fortuuna tänavate ja Narva mnt vahelisel alal, Ränlinna asumis Raudtee P114a ja osaliselt Raudtee 110A krunt, Uus-Tammelinna asumis Savi-Haraka-Tuvi tänavate vahel, Taga-Karlova asumis Turu-Tehase-Raua-Sõbra tänavate vahelisel ning segahoonestuse kasutusotstarbega alaks Ülejõe asumis Anne kanali, Emajõe ja Fortuuna tänavaga piirneval alal.

Saekoja 24, Saekoja 24A ja Saekoja 26 krundid asuvad eelnevalt nimetatud Turu-Tehase-Raua-Sõbra tänavate vahelisel alal, kus üldplaneeringu seletuskirja järgselt muudetakse väikeelamute maa kasutusotstarve korruselamute maa kasutusotstarbega maaks. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on aga nendel kruntidel säilitatud väikeelamute maa tähistus. Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu seletuskirjaga, kuid muudab üldplaneeringu kaarti.

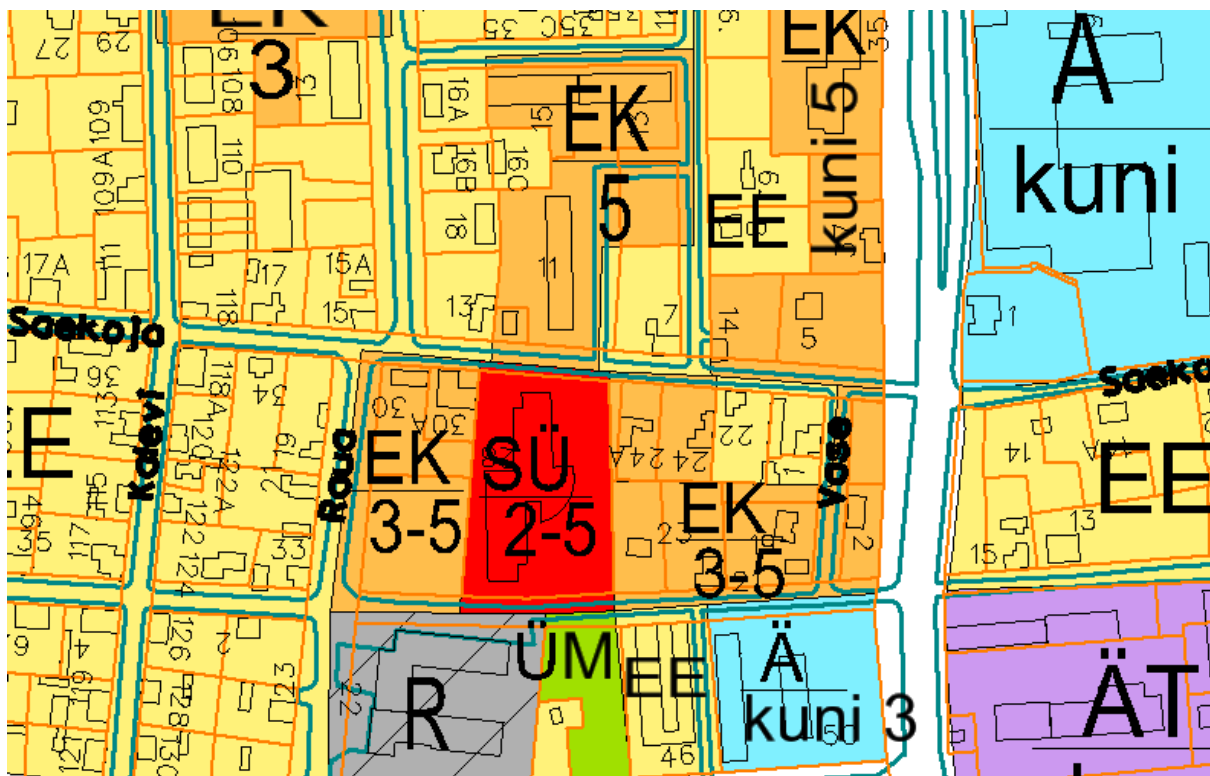
Saekoja 24, Saekoja 24A ja Saekoja 26 kruntide lõuna- ja läänepoolsetel naaberkinnistutel on ehitustegevus toimunud vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas kirjeldatule – ehitatud on 4-5 korruselised elamud ning üliõpilaselamu.

Planeeritavad kaks korruselamut (planeeritaval krundil Pos 1) on kavandatud lõunapoolsetel naaberkruntidel (Purde 19, 21, 23) olevatest korterelamutest väiksema ehitusaluse pinnaga ning Purde 23 ja Purde 27 hoonetest ka madalamad, luues sujuva ehitismahu kasvu ida pool asuvate ühepereelamute ning lõuna ja lääne pool asuvate suuremamahuliste korterelamute ja ühiselamu vahel. Võrreldes esialgse planeeringulahendusega (esitatud eskiislahendust tutvustataval

arutelul 08.05.2013) on planeeritavate korterelamute ehitusalust pindala vähendatud 30 m² võrra 250-lt 220-le. Planeeritavad korterelamud on planeeritud olemasolevatest ühepereelamutest võimalikult eemale, et minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid naaberkinnistutele. Pos 1 krundi hoonestusala on planeeritud lähima väikeelamukrundi (Saekoja 22) piirist 8 m kaugusele (esialgses lahenduses 4 m) ning kahel krundil asuvate hoonete vaheliseks kauguseks jääb minimaalselt 12 m. Nimetatud krundipiiri ning hoone vahele jääb 8 m ulatuses haljasala. Planeeritavad hoonestusalad on nihutatud Saekoja tn poolsest krundipiirist 2 m kaugusele (esialgses lahenduses tänavajoonel) ning lamekatuse puhul peab neljanda korruse tagasiaste olema lisaks vähemalt 2 m, seeläbi on vähendatud planeeritud hoonete mõju Saekoja tn vastaspoolle olevatele hoonetele. Planeeritud hoonete ehitamisel on tagatud olemasolevate hoonete normikohased valgustingimused (valgusanalüüs vt planeeringu lisade köites). Planeeritava arenduse teostudes piirkonna elukvaliteet paraneb, kuna praegune kasutuseeta, ebaesteetiline ala korrastatakse ning võetakse kasutusele vastavalt Tartu linna üldplaneeringus ette nähtud elamumaana. Eelnevast lähtuvalt on üldplaneeringu kaardi muutmise ettepanek põhjendatud. Väljavõte olemasolevast üldplaneeringu kaardist ning kaardi muutmise ettepanek on esitatud järgnevatel skeemidel 1 ja 2. Samuti on muudatusettepanek graafiliselt esitatud joonisel 2.



Skeem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kaardist.



Skeem 2. Tartu linna üldplaneeringu maa- ja vealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kaardi muutmise ettepanek.

2 Planeerimise lahendus

2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse liita Saekoja 24, Saekoja 24a ja Saekoja 26 krundid. Moodustatava Pos 1 krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud korterelamu maa. Ülejäänud krundid säilivad olemasolevates piirides. Kruntide liitmine ning maakasutus on esitatud joonisel 5 Maakasutus.

2.2 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Moodustatavale Pos 1 krundile on planeeritud kahe kuni neljakorruselise korterelamu ja ühe abihoone ehitamine. Korterelamute ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusalade piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka jalgtee, parkla ja haljasala ehitamine. Pos 1 krundile võib lisaks ehitada kuni 20m² suuruse ehitusaluse pinnaga abihoone, mis peab asuma krundipiirist vähemalt 4m kaugusel.

Kruntidel Saekoja 20, Saekoja 22, Purde 19, Purde 21, Purde 23 ning Vase 1 olemasolevaid hooneid võib ümber ehitada ning laiendada vastavalt planeeritud ehitusõigusele.

Planeeritud ehitusalune pindala tähendab hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Ehitusalusest pindalast võivad üle ulatuda hoone küljes olevad: vihmaveesüsteem; päikesekaitsevarjestus; terrass; rõdu; kaldtee ning trepp; valguskast; vundamendi taldmik; tehnosüsteemi ja -seadme osa; liikuv või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuv varikatus; kuni ühe meetri laiune katuseräästas; hoone kujunduslik või muu mitteoluline element.

Korterite arvu kavandamisel tuleb tagada vähemalt 120 m² krundi pinda korteri kohta.

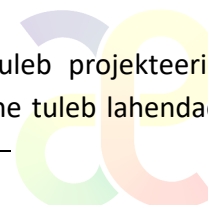
2.3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Lisaks arvestada, et igale korterile tuleb projekteerimisel ette näha vähemalt üks panipaik (lapsevankrite, jalgrataste jms hoidmiseks). Rammvaiade kasutamine on keelatud.

2.4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Purde tn piirjooned on näidatud vastavalt kehtestatud Purde 19 ja 21 kruntide detailplaneeringule. Saekoja ja Vase tänavad on planeeritud 6 m laiuste sõiduteedega ning 2,5m laiuste jalgratta- ja jalgteedega. Sõiduteedele, parklatele ja kõnniteedele tuleb projekteerimisel ette näha kõvakatted.

Pos 1 krundile on planeeritud juurdepääs Saekoja tänavalt. Parkimine tuleb projekteerida vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Pos 1 parkimine tuleb lahendada



krundi siseselt. Pos 1 parkimise kavandamisel tuleb iga korteri kohta ette näha 1,2 parkimiskohta ning iga kümne korteri kohta üks koht külalistele. Projekteerimisel tuleb Pos 1 krundil ette näha lukustamisvõimalusega normidekohased hoiukohad jalgratastele hoone mahus või abihoones. Jalgrataste hoiukoht peab olema katuse ja seintega kaitstud. Ülejäänud kruntidel säilib olemasolev parkimiskorraldus ning juurdepääsud.

2.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, planeeritav ning likvideeritav kõrghaljastus. Planeeritud kõrghaljastuse asukohad täpsustada projekteerimisel. Kõik Pos 1 krundil asuvad olemasolevad puud on lubatud likvideerida. Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema suurem kui parkla ja juurdepääsutee alune ala. Haljasala ja jalgte ehitamine on lubatud kogu krundi piires haljasala, hoonestusala ning teede piirjoontega tähistatud ala ulatuses. Krundid on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse puitlipp- või võrkaiaga, mida võib kombineerida ka hekkidega. Plankaed ei ole lubatud. Pos 1 krundil on joonisel 4 näidatud võimalik mänguväljaku asukoht, mida on lubatud projekteerimisel muuta.

2.6 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 01. juuli 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud Pos 1 hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on tuldtakistav (TP2). Kui hoone kõrgus ületab 14 m, on vähim lubatud tuleohutusklass tulekindel (TP1). Olemasolevatel ümberehitatavatel ning laiendatavatel hoonetel säilivad olemasolevad tuleohutusklassid. Kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

2.7 Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud elektri, side, kaugkütte, vee ja kanalisatsiooni võrkudega. Purde tänaval on Purde 23 krundist kuni Turu tänavani välja ehitatud sademeveekanaliseatsioon. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 6. Joonisel esitatud tehnovõrguliinide asukohta on lubatud projekteerimisel kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega vajadusel muuta.

2.7.2 Veevarustus

Pos 1 krundile planeeritud hoonete veevarustus on vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (02.04.2015, INF/260) planeeritud kruntidega piirnevast Saekoja tänavatorustikust. Teistel kruntidel säilivad olemasolevad veeühendused. Kõik olemasolevad veeühendused, mille läbimõõt ei vasta uute ja rekonstrueeritavate hoonete veevajadusele, tuleb projekteerimisel ette näha rekonstrueerida (asendada vajaliku läbimõõduga plasttorustikuga). Samuti tuleb asendada ühendustorud, mille materjal või muud tehnilised näitajad ei vasta

kehtivatele tehnilistele nõuetele. Kõik samal kinnistul asuvad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega Saekoja ja Vase ning Saekoja ja Purde tänavate ristmikel.

2.7.3 Kanalisatsioon ja sademevesi

Pos 1 krundile planeeritud hoonete reovesi on vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (02.04.2015, INF/260) planeeritud suunata Saekoja tänava reoveekanaliseerimise torustikku. Teistel kruntidel säilivad olemasolevad reoveeühendused. Kõik olemasolevad ühendused, mille läbimõõt ei vasta uute ja rekonstrueeritavate hoonete vajadusele, tuleb projekteerimisel ette näha rekonstrueerida (asendada vajaliku läbimõõduga plasttorustikuga).

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb sademevesi juhtida lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu Emajõkke. Planeeringualaga piirnevatest tänavatest on sademeveetorustik välja ehitatud Purde tänavale. Purde 19, 21 ja 23 kinnistutel on sademeveetorustik välja ehitatud.

Altren Projekt OÜ tööprojektiga nr VK-15/15 "Tartu linn, Turu tn (lõigus Kuu tn - Rebase tn, Saekoja tn - Sõbra tn, Tehase tn - Purde tn) ja Teguri tn (lõigus Turu tn 37 - Teguri 32) vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimistorustik" on projekteeritud sademeveetorustik alates Purde tänavast kuni olemasoleva Tehase tänava sademeveetorustikuni. Projekti järgne torustik on välja ehitatud.

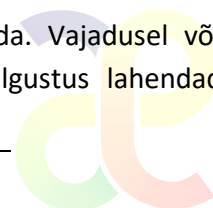
Planeeringuala sademevee kanaliseerimiseks on planeeritud sademeveetorustik planeeringualaga külgnestavale Saekoja ja Vase tänavale ning ühendatud Purde tänava torustikuga. Üle 10-kohalisele parklale tuleb rajada I klassi õlipüüdur. Lahkvoolse sademeveesüsteemi väljaarendamine alates planeeritud Pos 1 krundist kuni Purde tänava torustikuni on planeeringu rakendamise eeltingimuseks, hoonete rajamise korral peab olema lahkvoolne sademeveesüsteem välja ehitatud. Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu reoveepuhastile suubuvasse olmekanaliseerimistorustikku on keelatud.

2.7.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Pos 1 krundile planeeritud hoonete liitumine Elektrilevi OÜ-le kuuluva elektrivõrguga on planeeritud vastavalt tehnilistele tingimustele nr 228667 maakaabliga Saekoja 11a kinnistul asuvast Saekoja alajaamast. Krundi piirile on planeeritud liitumiskilbid. Elektrivarustus liitumiskilpidest hooneteni on planeeritud maakaablitega. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Ülejäänud kruntidel säilib olemasolev elektrivarustus.

Planeeritud Pos 1 krundi läbiv olemasolev kõrgepingekaabel on kavandatud ümber tõsta planeeritud hoonestusalast välja.

Tänavatel asuvad olemasolevad mastvalgustid, mis on planeeritud säilitada. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha mastvalgustite ümberpaigutamist. Hoovide valgustus lahendada projekteerimisel vastavalt kehtivatele nõuetele.

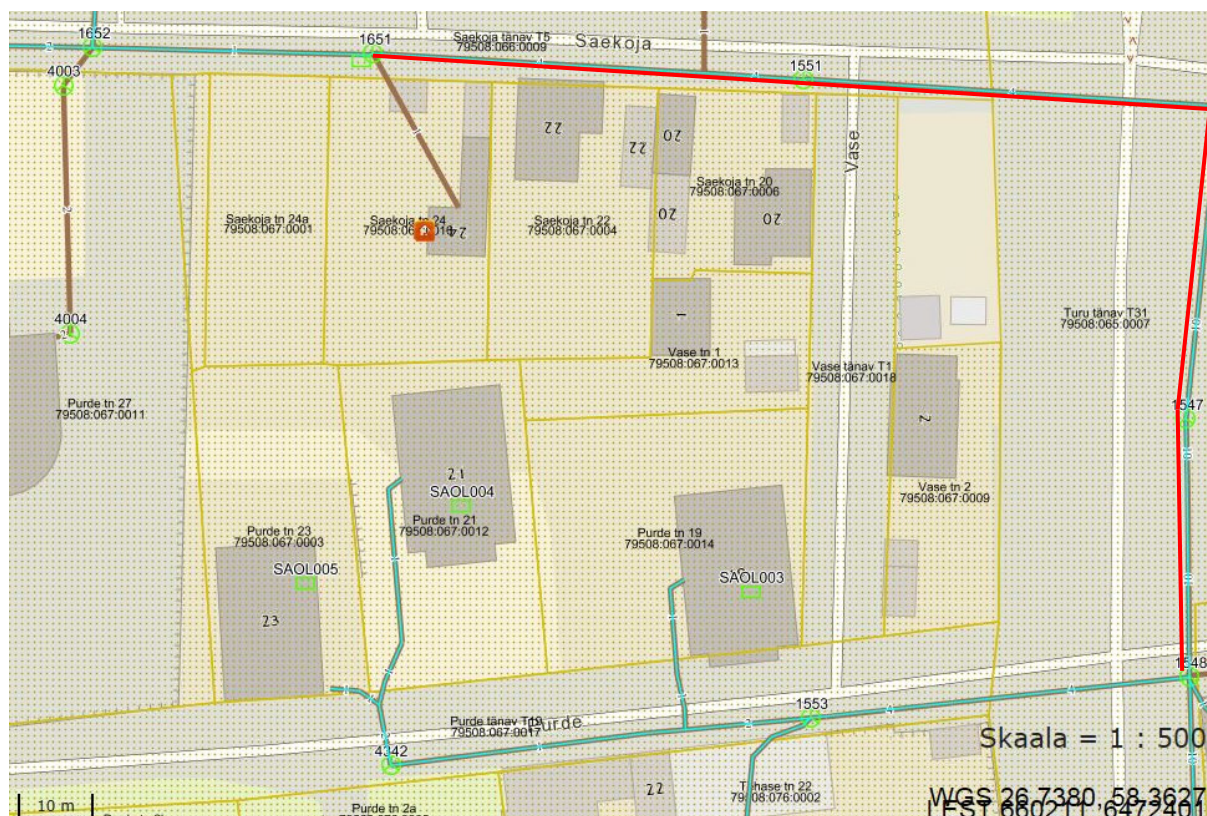


2.7.5 Soojavarustus

Pos 1 krundile planeeritud hoonete soojavarustus on ette nähtud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 28/15 kaugküttena Pos 1 lõunaosas asuvast olemasolevast DN80 soojustorustikust.

2.7.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Telekom tehnilistele tingimustele nr 23923727, mille kohaselt tuleb paigaldada alates sidekaevust nr 1548 (Purde tn ja Turu tn ristmikul) kuni sidekaevuni 1651 (Nõva tn ja Saekoja tn nurgal) optiline 12-kiuline kaabel (vt skeem 3) kuhu planeerida kaablijätk splitteriga ja sealt ehitatavatesse hoonetesse optilised kaablid, mille maht on suurem, kui hoonesse planeeritav korterite arv. Ülejäänud planeeringualal säilivad olemasolevad sideühendused, mille ümberehitamine tuleb vajadusel ette näha projekteerimisel.



Skeem 3. Sidekaabli paigaldamise vajaduse skeem (planeeritav kaabel on tähistatud punase joonega).

2.8 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Väljaspool hoone mahtu paiknevad prügikonteinerid peavad paiknema prügimajas või olema varjestatud. Joonisel 4 näidatud prügikastide asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.9 Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 krundile on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus krundi läbivale elektriliinile elektrivõrgu valdaja kasuks.

2.10 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 valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- hoovile tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

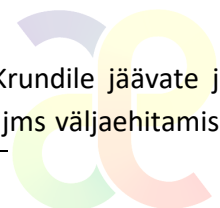
- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed,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

2.11 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. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

2.12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise



kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine (sh kõrgepingeliini ümbertõstmine) toimub vastavalt kruntide igakordsete omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Enne ehitustegevuse alustamist Pos 1 krundil tuleb fikseerida Saekoja 22 krundil asuvate hoonete ehitustehniline seisukord. Samuti tuleb fikseerida Saekoja 22 krundil asuvate hoonete ehitustehniline seisukord peale Pos 1 krundi hoonete ehitustegevuse lõppu. Kui Saekoja 22 hoonetel ilmnevad Pos 1 krundi ehitustegevusest tulenenud kahjustused, tuleb kahjud hüvitada Pos 1 krundi igakordse omaniku poolt koheselt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks.

Enne Pos 1 krundile planeeritud hoonete püstitamiseks ehitusloa taotlemist tuleb liita Saekoja 24, Saekoja 24a ja Saekoja 26 krundid üheks krundiks.

Pos 1 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga Pos 1 krundile kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seonduvate kulude kandmise detailplaneeringu sätetud viisil, mahus ja ulatuses.

Pos 1 kinnistu igakordne omanik kohustub välja ehitama sademeveekanaliseerimise Saekoja ja Vase tänavatele kuni Purde tänava torustikuni ja Pos 1 krundiga piirneva kõnnitee. Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmisel korral on Tartu linnal õigus keelduda Pos 1 krundi mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest. Pos 1 krundi mistahes planeeringukohasele hoonele võib ehitusloa anda enne rajatiste väljaehitamist, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne Pos 1 krundi mistahes esimesele planeeringukohasele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse planeeritud rajatiste väljaehitamine hiljemalt kavandatud hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Planeeringu elluviimistingimused võivad täpsustuda enne planeeringu kehtestamist. Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

3 Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel

Planeeringu on kooskõlastanud:

- Päästeameti Lõuna Päästkeskuse insenertehniline büroo, juhataja Margo Lempu 04.09.2015: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis* (vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja 20.05.2015: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- AS Eesti Telekom, Aleks Kask 20.05.2015: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 28.05.2015: koostöö tempel joonisel 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevärk, arendusjuht Peeter Pindma 28.05.2015: koostöö tempel joonisel 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad).

