



## PLANEERINGU KOOSSEIS

**Sisukord**

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.6. Ehitistevahelised kujud.....	7
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	8
4.7.1. Olemasolev olukord.....	8
4.7.2. Veevarustus.....	8
4.7.3. Reovee kanalisatsioon.....	8
4.7.4. Sademeveekanaliseerimine.....	8
4.7.5. Elektrivarustus.....	9
4.7.6. Sidevarustus.....	9
4.7.7. Soojavarustus.....	10
4.7.8. Välisvalgustus.....	10
4.7.9. Tehnovõrkude koondtabel.....	10
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	11
4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	11
4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11

4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	11
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	11
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	12
4.16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	12
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	13
GRAAFILINE MATERJAL.....	16
1. Situatsiooniskeem M1:2000.....	17
2. Olemasolev olukord M1:500.....	18
3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000. .	19
4. Põhikaart M1:500.....	20
5. Tehnovõrkude planeering M1:500.....	21
6. Vertikaalplaneerimine M1:500.....	22
7. Sademeveekanaliseerimise ja drenaaži skeem M1:2000.....	23
8. Tänavahoonefrondi lõige M1:200.....	24
9. Illustreeriv joonis.....	25

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Famila OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus kolme kuni nelja korteriga kolmekorruselise (kaks täiskorrust ja katusekorrus) korterelamu ehitamiseks.

### Lähtedokumendid

- Marja 12 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 08.02.2007. a otsus nr 176.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on aluskaardina kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr 462 MA) poolt 06.05.2011 a koostatud geolust täpsusastmega 1:500 (töö nr KE-6884).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Supilinna linnaosa üldplaneering
- Supilinna linnaosa teemaplaneering (algatatud Tartu Linnavolikogu 24.05.2007. a otsusega nr 225)
- Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites (ARC Projekt 2004 töö nr 2004 – 038/21.3/2662)
- Supilinna kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid (AS K&H 2004, töö nr 04VK09)

## ***2. Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeritav ala hõlmab Marja tn 12 krundi (katastriüksuse tunnus: 79513:009:0034) ja planeeritud krundi ulatuses Marja tänava maa-ala.

Krundil asuvad mõned lehtpuud. Krundi piiritleb osaliselt Marja tn 14 krundi puitpiire (vt kaart nr 2).

Krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 35,23 – 35,92.

Marja tn 12 krundi ulatuses ei asu tänava ääres kõnniteed. Sõidutee on kahesuunaline ca 5 m laiuse kruusakattega.

Marja tänaval asuvad vee ja kanalisatsioonitrassid, kõrge- ning madalpingekaablid, tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon.

Planeeritavale alale ei ulatu arhitektuurimälestiste kaitsevööndeid.

Olemasolev olukord on näidatud kaardil nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed Marja tn 12 krundi kohta.

**Tabel 1.** *Olemasolev olukord*

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealne pindala</i>
Marja tn 12	597	Elamumaa	-

### ***3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

Planeeritav ala asub Tartus Supilinna linnaosas Supilinna miljööväärtuslikus hoonestusallas ning osaliselt arheoloogilises miljööpiirkonnas (vt kaart nr 1 ja 3).

Vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule asub Marja 12 krunt kvartalis C6. Antud kvartalis on lubatud püstitada kuni kolmekorruselisi pere- ja korterelamuid.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamutemaa (vt kaart nr 3).

Supilinna miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada 19. sajandil kujunenud Supilinna miljöölise omapära, säilinud algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajaloolise väärtusega tänavakatete, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine.

Supilinna puhul on tegemist põhiliselt elamupiirkonnaga, kus asuvad mõned äri- ja teenindusettevõtted. Piirkonnas domineerib kahekorruseline hoonestus. Põhiliseks hoonestuse välisviimistluse materjaliks on horisontaalne lai puitlaudis. Hooned on viilkatusega, katusekalded jäävad vahemikku 30 – 45°.

Supilinnale on iseloomulik, et hooned paiknevad tänavajoonel fassaadiga tänavapoolse ning abihooned asuvad krundi sisemuses. Iseloomulikud on pikliku kujuga krundid, kus tänavapoolne krundi piir on lühem, kui tänavaga risti olev krundipiir. Kvartalite siseselt ulatuvad krundid hoonetest suhteliselt kaugele ja leiavad vähemaktiivset kasutust. Marja tänava alguse puhul (Marja 2, 4, 10, 12) on siiski tegemist pigem ruudukujuliste kruntidega (vt kaart 3).

Piirkonnale on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine kinnistute piiridel. Valdavaks piirdeaia materjaliks on puitlipp- ja võrkaed, esineb ka läbipaistmatuid plankaedasid.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Oa, Herne ja osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik.

Lähim bussipeatus asub Herne tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 3.

## ***4. Planeeringu lahendus***

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

Säilib olemasolev krundijaotus.

### ***4.2. Krundi ehitusõigus***

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4. Rõdude pindala ei ole arvestatud suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse. Hoone suurima lubatud absoluutkõrguse võrdlus naaberhoonetega on toodud tänava hoonefrondi lõikel (vt kaart nr 8).

### ***4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine***

Planeeritud hoone hoonestusala piiritlemisel on lähtutud Supilinna linnaosa üldplaneeringust, millega on määratud elamumaadele hoonestusalade kavandamine tänavate äärde. Hoonestusalast eraldi on ära toodud rõdude üleulatusala krundi sisemuses.

Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiride ja naaberkinnistute hoonetega on antud kaardil nr 4.

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

Planeeringulahendus ei muuda olemasolevaid Marja tänava punaseid jooni ja liikluskorraldust.

Marja tänava maaala detailplaneeringuga ei planeerita. Hoone sissepääsu lähisteles Marja tänavale on antud põhimõtteline kõnnitee paiknemise võimalus, et oleks tagatud jalakäijate liiklemise võimalus hoone sissepääsuni. Sõidukite juurdepääs krundile peab toimuma üle kõnnitee.

Marja tänava ristlõige koos torustike asukohtadega on toodud kaardil nr 5.

Parkimine on lahendatud krundil. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist parkimise vahevööndiga. Parkimiskohad tuleb ettenäha võrdselt korterite arvuga krundil. Maksimaalne lubatud parkimiskohtade arv ja paigutus on ära näidatud kaardil nr 4.

Krundisisese parkla katteks on soovitatud kasutada betoonist tänava- või murukivi või plastikust murukärge. Parkla ja krundisisene tee tuleb täpsustada vastava projektiga.

Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade vajadus lahendada abihoone siseselt. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 2.

**Tabel 2.** Jalgrataste parkimiskohtade vajadus

<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus</i> <i>1 pk/suletud brutopinna</i> <i>m2 kohta</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Korterelamu	1 pk / 100	420	4,2	4

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

Uushaljastust võib istutada planeeringu põhikaardil (kaart nr 4) haljasala tingmargiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljöoga ja haljastuse struktuuriga. Supilinnale omased puuliigid on näiteks remmelgas, pihlakas, pappel.

Krundil olevatest puudest on määratud likvideeritavaks õunapuu, mis jääb planeeritavale hoonele liiga lähedale. Lisaks tehakse ettepanek eemaldada Marja 14 krundil kasvav tulekahjus kahjustada saanud vaher eesmärgiga säilitada antud hetkel vahtra võras kasvav tamm (vt kaart nr 4). Vahtral on ka tugevas tuules murdunud harusid, mis on langenud Marja 12 krundile tulevase parkla asukohale. Ohutuse mõttes on otstarbekas säilitada noor ja elujõuline tamm. Et tagada inimeste ja sõidukite liiklemiseks vajalik vaba ruum, tuleb tamme võra kujundada selliselt, et oleks tagatud parkimisala kohal vaba ruum vähemalt kuni 2,7 m kõrguseni.

Krundi haljastuseprotsent võib nelja korteriga hoone puhul olla 42 %. Krundi haljasala kogupindalast vähemalt 20% peab olema kõrghaljastatud. Krundi haljastamiseks koostada eraldi haljastusprojekt.

Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas. Maapinda ei tohi tõsta säilitatavate puude ümber võraprojektsiooni ulatuses.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“<sup>1</sup> 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Marja tn 12 hoonetusala on planeeritud Marja tn 14 hoonest 9,7 m ning Marja tn 10 hoonest ca 10,2 meetri kaugusel. Marja tn 10 hoonele on varem välja antud ehitusluba hoone laienduseks, millest on valmis rajatud vundament krundipiirist 0,3 m kaugusele. Antud laiendusest lähtuvalt peab osa planeeritava hoone seinast vastama tuletõkkeseina EI-30 nõuetele (vt kaart nr 4).

<sup>1</sup> Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

Marja tn 14 majapidamisabihoone asub krundipiiril, sellest lähtuvalt on Marja tn 12 krundile planeeritud abihoonele ettenähtud tulemüüri vajadus. Lisaks peab osa planeeritava abihoone esiseinast vastama tuletõkkeseina EI-30 nõuetele (vt kaart nr 4).

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

##### **4.7.1. Olemasolev olukord**

Marja tänaval asuvad vee-, heitveekanaliseerimise, side, elektri ja välisvalgustuse trassid (vt kaart nr 2).

##### **4.7.2. Veevarustus**

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 19.07.2011 INF/593.

Marja 12 korterelamu veevarustus on planeeritud Marja tänava De 110 veetorustikust (vt kaart nr 5).

Olemasolev kinnistu piirini rajatud De 32 läbimõõduga veeühendustorustik tuleb vajadusel asendada suurema läbimõõduga veetoru vastu.

##### **Tuletõrjerveevarustus**

Tuletõrjervee varustus on tagatud olemasolevate tuletõrjerveehüdrantide baasil Marja ja Herne tänavate ristmikul (vt kaart nr 7) ning Tähtvere tänaval.

##### **4.7.3. Reovee kanalisatsioon**

Krundi reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 19.07.2011 INF/593.

Marja 12 korterelamu reovesi juhatakse Marja tänava kanalisatsioonitorustikku De 315. Tänavatorust on kinnistu piirini De 160 PVC ühendustorustik valmis ehitatud ja otsakorgiga lõpetatud (vt kaart nr 5).

##### **4.7.4. Sademeveekanaliseerimine**

Krundi sademeveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 19.07.2011 INF/593.

Marja tänaval puudub sademeveekanaliseerimine ja drenaaž.

Planeeringuga reserveeritakse Marja tänavale koridor sademeveekanaliseerimise ja drenaažitorustiku rajamiseks vastavalt AS K&H poolt koostatud tööle nr 04VK09 „Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt“ ning kehtestatud Marja 15 ja Marja 19 kruntide detailplaneeringule (vt kaart nr 5). Torustikud tuleb dimensioneerida eelprojektis määratud valgala suuruse järgi.

Krundi kõvakattega parkimisala madalamasse kohta on planeeritud sademeveerenne. Krundi sademevesi juhatakse edasi Marja tänava sademeveekanaliseerimise. Vastavalt vajadusel tuleb teostada krundi drenimine. Põhihoone ümber on ettenähtud drenaaži rajamise kohustus. Krundile on planeeritud ühendused eelpool nimetatud projektiga ettenähtud tänava torustikuga.

Planeeringu ala dreanaži- ja sademeveekanaliseerimise eeltingimuseks on eelprojektis projekteeritud sademeveesüsteemide (torustikud, pumpla, puhasti) rajamine tänavatele Emajõe alates (vt kaart nr 7).

Kuni ei ole eesvoolu Marja tänavale rajatud tuleb sademevesi koguda parkimisala alla paigutatud mahutisse. Pinnasevee taseme alandamiseks hoone ümber planeeritud dreanaž juhitakse ajutise lahendusena samuti mahutisse (vajadusel pumbates). Sademe- ja dreanaživee juhtimine olmekanaliseerimisitorustikku on keelatud.

Vertikaalplaneerimine ning sademevee ja dreanaži ärajuhtimine mahutisse ning mahuti suurus ja täpne paiknemine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Mahutile võib leida lisafunktsioone, näiteks muru, lillede kastmine või tuleb sõlmida leping mahuti tühendamiseks vastava ettevõttega.

Kaardil nr 6 on antud krundi põhimõtteline vertikaalplaneerimise lahendus ning planeeritavad absoluutkõrgused. Detailplaneering ei näe ette olulist krundi maapinna tõstmist. Planeeritaval alal ei tohi maapinna kõrguseid muuta selliselt, et sademevesi valguks planeeritavalt alalt naaberkruntidele. Lahenduse koostamisel on lähtutud põhimõttest, et sademeveed peavad voolama elamust eemale ning parkimisala kalded on planeeritud krundipiiril asetseva sademeveerenni suunas. Kalletega Marja tänava suunas on Marja 12 krundist väljaspool asuv juurdepääsutee ning Marja 12 krundi lõunapoolne haljasala. Vertikaalplaneeringut täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **4.7.5. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 193587, väljastatud 19.07.2011.

Marja 12 korterelamu elektritoide on ettenähtud Marja tn 12/14 krundi piiril oleva kaablikapi „Marja 12/14 KK“ külge paigaldatavast liitumiskilbist (vt kaart nr 5).

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ettenähtud maakaabelliiniga.

Sissesõiduteede alla jääv jõukaabelliin näha ette lasta normsügavusele ja paigaldada kaablikaitsetorudesse.

#### **4.7.6. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 17249794, koostatud 19.07.2011.

Krunt on seotud kaablikanaliseerimisega. Projekteerida ja paigaldada olemasolevas kaablikanaliseerimises 4 kiuline optiline kaabel Herne-Meloni tn nurgal sidekaevus 3200 olevast jätkust hoonesse (vt kaart nr 5).

Hoone siseselt näha ette koht splitteri paigaldamiseks ja kasutada PON lahendust optiliste jaotuskaablitega

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

#### **4.7.7. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamisel on lähtutud EG Võrguteenus AS tehnilistest lähteandmetest Marja 12, Tartu linn detailplaneeringu koostamiseks, 23.09.2011. a nr PJ-544/11.

Marja 12 korterelamu varustamine maagaasiga on võimalik Herne tänaval olemasolevast AS-le Eesti Gaas kuuluvast A-kategooria jaotustorustikust PE 80 Ø 110 (100 mbar).

Marja 15 ja Marja 19 kruntide detailplaneeringuga (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 16.04.2009. a otsusega nr 498) on reserveeritud Marja tänavale koridor uue gaasitoru tarbeks.

Marja 12 krundile on ettenähtud ühendus Marja tänavale varem planeeritud gaasi torustikust (vt kaart nr 5).

Soojavarustuse võib lahendada ka kasutades vedelkütust, elektrit või puitu.

#### **4.7.8. Välisvalgustus**

Marja tänav on valgustatud.

Planeeritud sissesõidu lahenduse tõttu tuleb üks välisvalgusti ümber paigutada (vt kaart nr 5). Masti kaugus peab olema tee servast 0,75 m.

Marja 12 krundi õueala välisvalgustus lahendada projekteerimise käigus.

#### **4.7.9. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud Marja 12 krundi piirides ja väljaspool asuvate planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 3.** *Planeeritud tehnovõrkude koondtabel*

	<i>Planeeritav tehnovõrk Marja 12 krundil, m</i>	<i>Planeeritav tehnovõrk tänavalaal, m</i>
<b>Veetorustik</b>	-	7
<b>Heitvete kanal</b>	-	-
<b>Sademeveekanal</b>	9	450 (Emajõeni)
<b>Drenaaž</b>	40	302
<b>Sademeveemahuti</b>	1 tk	-
<b>Gaasitorustik</b>	-	136 (Herne tänavani)
<b>Elektri madalpinge kaabelliin</b>	7	-
<b>Välisvalgustus kaabelliin</b>	-	-
<b>Sidekanalisatsioon</b>	-	-

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

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Nelja korteriga korterelamu rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna ja Supilinna linnaosa üldplaneeringuga.

Krundile on planeeritud maksimaalselt neli parkimiskohta. Antud parkimiskohtade arv ei vaja õlipüüduki rajamist. Soovitav on katta krundi sisesed teed ja parkimisalad vett läbi laskva kattega.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse<sup>1</sup> nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

#### ***4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks***

Vajadus puudub.

#### ***4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine***

Vajadus puudub.

#### ***4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine***

Arhitektuurinõuded on toodud põhikaardil (vt kaart 4).

#### ***4.12. Servituutide vajaduse määramine***

Vajadus puudub.

#### ***4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine***

Vajadus puudub.

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

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Marja tänav on valgustatud.

<sup>1</sup> Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405; 2010, 22, 108; 24, 115; 31, 158; 41, 241; 44, 260; 17.12.2010, 21; 31.12.2010, 2; 17.03.2011, 1)

- x Tänavala alalt on planeeritud krundile üks juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- x Parkimisala on vahetult hoone läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- x Krundi piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevusriske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### ***4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus***

Puuduvad.

#### ***4.16. Planeeringu elluviimise võimalused***

Krundile ja krundipiirist väljaspoole planeeritud krundi teenindava juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi omanikul.

Krundi ehitusõiguse, piirde, mänguväljaku ja haljastuse realiseerib krundi omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulpepele. Planeeringu järgsete vee- ja kanalisatsiooni torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, millele eelnevalt taotleda ühendamistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

Planeeringu ala drenaaži- ja sademeveekanaliseerimise eeltingimuseks on eelprojektiis projekteeritud sademeveesüsteemide (torustikud, pumpla, puhasti) rajamine tänavatele Emajõe alates (vt kaart nr 7).

Kuni ei ole eesvoolu Marja tänavale rajatud tuleb sademevesi immutada krundil pinnasesse.

Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine või immutamine pinnasesse on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Kui projekteerimise käigus selgub, et sademevee immutamine pinnasesse ei ole võimalik, tuleb rajada eelprojektiis projekteeritud sademeveesüsteemid.

## 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

**Tabel 4.** Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Päästeameti Lõuna Päästkeskus	Pjotr Vorobjov, peainspektor	28.09.2012 nr K-PV/33	Põhikaart (kaart nr 4), viseeritud seletuskiri lk 8	
2	Tartu Veevärk AS	Peeter Pindma, arendusjuht	26.09.2012 nr 511	Tehnovõrkude planeering (kaart nr 5)	
3	Elektrilevi OÜ	Enn Kitsnik, juhtivspetsialist	05.12.2011 nr 0947783206	Tehnovõrkude planeering (kaart nr 5)	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
4	Elion Ettevõtted AS	Valdur Lints	11.12.2011 nr 18254517	II köide, lisa nr 26 lk 48	
5	EG Võrguteenus AS	Tiina Ernits, projektijuht	12.12.2011 nr 45	II köide, lk 78	
6	Marja 10	Anneli Olagin			Saadetud väljastustega kiri 28.05.2012 Väljastatud 07.06.2012 (II köide, lk 52, 65)
		Ilmar Nutt			Saadetud väljastustega kiri 28.05.2012 Väljastatud 04.06.2012 (II köide, lk 53, 64)

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
		Regina Sukk			Saadetud väljastusteatega kiri 28.05.2012 Väljastatud 04.06.2012 (II köide, lk 54, 64)
		Riina Uustalu			Saadetud väljastusteatega kiri 28.05.2012 Tagastatud hoiutähtaja möödumisel 20.06.2012 (II köide, lk 55, 66)
7	Marja 14	Rauno Linamaa	10.06.2012	II köide, lk 73	Saadetud väljastusteatega kiri 28.05.2012
		Epp Rünkla	07.06.2012	II köide, lk 71-72	Väljastatud 04.06.2012, 08.06.2012
		Mart Jüssi	07.06.2012	II köide, lk 69-70,	(II köide, lk 56-59, 66, 68)
			26.06.2012	lk 80-81	
		Olavi Kurina	13.06.2012	II köide, lk 74-75	Saadetud vastuskiri 26.06.2012 (II köide, lk 79)
					Jäi lahendamata: Olemasoleva piirde likvideerimise küsimus. Meie oleme seisukohal, et piire peab paiknema krundipiiril.

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
8	Tähtvere tn 31	Kuldar Haage			Saadetud väljastusteatega kiri 28.05.2012 Väljastatud 07.06.2012 (II köide, lk 60, 64)
		Kadri Leetmaa			Saadetud väljastusteatega kiri 28.05.2012 Tagastatud hoiutähtaja möödumisel 22.06.2012 (II köide, lk 61, 67)
		Hele Riit-Vällik			Saadetud väljastusteatega kiri 28.05.2012 Tagastatud hoiutähtaja möödumisel 20.06.2012 (II köide, lk 62, 68)

## **GRAAFILINE MATERJAL**

## ***1. Situatsiooniskeem M1:2000***

## ***2. Olemasolev olukord M1:500***

***3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000***

#### ***4. Põhikaart M1:500***

## ***5. Tehnovõrkude planeering M1:500***

## ***6. Vertikaalplaneerimine M1:500***

## ***7. Sademeveekanaliseerimine ja drenaaži skeem M1:2000***

## ***8. Tänava hoonefrondi lõige M1:200***

## ***9. Illustreeriv joonis***