



Töö nr: D-002-13

Registrikood: 10000550

# Lillevälja tee 1 krundi detailplaneering

SELETUSKIRI JA JOONISED

**Objekti asukoht:**

Luunja vald  
Veibri küla  
Lillevälja tee 1

**Detailplaneeringust huvitatud isik:**

OÜ FREDA  
Küti tee 5  
Haabneeme alevik  
Viimsi vald  
Harju maakond 74001  
Kontaktisik: Aivar Lääne  
aivarlaane@gmail.com

**Detailplaneeringu koostaja:**

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

TARTU 2013

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</b> .....	<b>3</b>
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b> .....	<b>3</b>
<b>3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS</b> .....	<b>3</b>
<b>4. PLANEERINGULAHENDSUE LINNAEHITUSLIK PÕHJENDUS</b> .....	<b>4</b>
<b>5. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE</b> .....	<b>4</b>
<b>6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS</b> .....	<b>4</b>
<b>7. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE</b> .....	<b>4</b>
<b>8. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS</b> .....	<b>4</b>
<b>9. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED</b> .....	<b>5</b>
<b>10. EHITISTEVAHELISED KUJAD</b> .....	<b>6</b>
<b>11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD</b> .....	<b>6</b>
11.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine.....	6
11.2. Tuleõnnetuse veevarustus.....	7
11.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	7
11.4. Sidevarustus .....	7
11.5. Soojavarustus.....	7
<b>12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS</b> ....	<b>7</b>
<b>13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE</b> .....	<b>8</b>
<b>14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE</b> .....	<b>8</b>
<b>15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED</b> .....	<b>8</b>
<b>16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</b> .....	<b>9</b>
<b>17. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE</b> .....	<b>10</b>

### JOONIS

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 5000.....	11
Joonis 2: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	12
Joonis 3: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	13
Joonis 4: Põhijoonis	M 1 : 500.....	14
Joonis 5: Planeeritud tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused	M 1 : 500.....	15

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Luunja vallavalitsuse 18.07.2013. a korraldus nr 145 "Veibri külas Lillevälja tee 1 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda Lillevälja tee 1 krundile ehitusõiguse määramise võimalust kuni kahekorruselise ning ehitusaluse pinnaga kuni 40 % krundi pindalast kaubanduskeskuse ehitamiseks.

Planeeringu eskiislahenduse koostamise käigus on selgunud vajadus kaasata planeeringusse vaadeldava alana planeeringualalaga piirnev Pääsusilma tänav lõigus Kasesalu tee – Aruheina tee, eesmärgiga laiendada sõiduteed ja kavandada sõidutee äärde kõnnitee. Lisaks käsitletakse planeeringuga vaadeldava alana ka ca 5 m laiust maariba Aruheina tee ja Aruheina tee 4 kinnistute tagumises osas eesmärgiga sinna kavandada kõrghaljastus.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav Lillevälja tee 1 maaüksus asub Luunja vallas Veibri külas Tartu linnaga külgneval alal. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1. Situatsiooniskeem. Lillevälja tee 1 maaüksuse puhul on tegu 4591 m<sup>2</sup> suuruse hoonestamata ärimaaga, millel kehtib Luunja vallavolikogu 28.06.2001. a otsusega nr 6-14 kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneering. Eelnimetatud planeeringuga on Lillevälja tee 1 krundile määratud ehitusõigus kuni kahe ärihoone püstitamiseks ehitusaluse pindalaga kuni 20 % krundist. Luunja vallavolikogu 26. juuni 2008. a määrusega nr 8-1 on kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Planeeringuala piirkonna valdav maakasutuse juhtfunktsioon on elamumaa. Üldplaneeringu maakasutuse planeerimisel on arvestuslik põhisihotstarbe osakaal vähemalt 75 % kogu maakasutusest.

Käesoleval ajal kasvab kinnistul loodulik männi-kase seganoorendik. Maapinna reljeef on tasane. Maapinna absoluutkõrguste vahemik Lillevälja tee 1 kinnistul on ca 0,75 meetrit. Juurdepääs Lillevälja tee 1 maaüksusele toimub maa-alaga piirnevate avalikelt tänavatelt. Kasesalu tee on planeeringuala ulatuses ca 6,5-7 m laiuse sõiduteega. Pääsusilma tänav on planeeringuala ulatuses ca 3,5 – 4 m laiuse sõiduteega. Teed on asfaltkattega, kahesuunalise liiklusega, kõnniteed puuduvad, jalakäijate liikumine toimub sõidutee servas. Kasesalu teel kehtib asulasisene kiirusepiirang 50 km/h, Pääsusilma tänaval on kehtestatud kiirusepiirang 30 km/h. Olemasolev olukord on esitatud joonisel 2.

## 3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala asub keset olemasolevat ja varemplaneeritud tiheasustusala. Planeeringuala lähipiirkonda iseloomustab korrapärane krundistruktuur. Krundid on valdavalt riskülikukujulised. Põhihooned paiknevad valdavalt ühtsel ehitusjoonel, abihooned jäävad krundi sügavusse. Planeeringualast lõunas, teisel pool Pääsusilma tänavat, asub Tartu linna territooriumil hoonestamata ärikinnistu. Vahetult idakaartest piiravad planeeringuala hoonestamata ridaelamukrundid, millistele on määratud ehitusõigus kuni kahe 2-korruselise hoone püstitamiseks, ehitusaluse pindalaga kuni 20 % krundi pindalast, katusekaldega 20-30 kraadi. Kasesalu teest lääne poole jääb Tartu linna Uus-Ihaste

elamurajoon, mis on planeeringuala kontaktvööndis hoonestatud valdavalt 2-korruseliste üksikelamutega.

Lähim ühistranspordipeatus asub planeeringualast ca 200 m kaugusel Kasesalu tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kajastatud joonisel 3.

#### **4. PLANEERINGULAHENDSUE LINNAEHITUSLIK PÕHJENDUS**

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek suurendada krundi täisehitust 38,1 %-ni, et võimaldada rajada krundile piirkonda teenindav kaasaegsetele nõuetele vastav kaubanduspind koos piirkonna elanikele vajalike teenuste osutamise võimaldamisega. Planeeritud hoonestusala on kavandatud varemplaneeritud hoonestusala piiresse. Hoonete arvu krundil on vähendatud üheni. Planeeringuga täpsustatakse lisaks krundi teised ehitustingimused, arhitektuurinõuded ning lahendatakse ärihoone teenindamiseks vajalik liiklus- ja parkimiskorraldus.

Nii Ihaste linnaosa kui ka Veibri küla varustatus teenindusettevõtetega on olematu. Lähim kauplus asub ca 3 km kaugusel Annelinnas. Ent tegemist on tiheasustatud elamualaga ning Luunja valla üldplaneering näeb ette ka elamuala laienemise, mistõttu on piirkonnas esmateeninduskeskuse vajalikkus suur, et parandada kohalike elanike võimalusi toidukaupade jms ostmiseks kodu lähedalt.

Käesoleva detailplaneeringu liiklusskeemi koostamise aluseks on Inseneribüroo Stratum poolt 2013. a valminud liiklusuuring (esitatud planeeringu lisades), millest lähtuvalt ei too kohaliku tähtsusega kaupluse rajamine olemasoleval tänavavõrgul kaasa liiklusprobleeme.

#### **5. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE**

Planeeritaval alal krundipiire ja maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta. Krundipiirid on näidatud joonisel 4. Põhijoonis.

#### **6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS**

Planeeringualal on ette nähtud kaubandus- ja teenindushoone rajamine, osaliselt on võimalus antud ka büroopindade ning perearstikeskuse rajamiseks. Ehitusõigus on toodud Põhijoonisel tabelina.

#### **7. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE**

Planeeritud hoonestusala on kavandatud kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneeringuga määratud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonestusala on seotud mõõtketiga krundi piiridega. Hoone paigutatakse planeeringuga ette nähtud hoonestusalale. Hoonestusala on näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires.

Hoonestusala ja selle sidumine on toodud Põhijoonisel.

#### **8. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS**

Planeeritud liikluslahenduse aluseks on Inseneribüroo Stratum 2013. a töö „Tartumaa, Luunja vald, Lillevälja tee 1 detailplaneeringu liiklus“ (esitatud planeeringu lisades), kus hinnati käesoleva planeeringuga kavandatava kohaliku tähtsusega kaupluse rajamisega kaasnevat liiklusmõju. Liiklusuuringust tulenevalt ei too planeeringualale kohaliku tähtsusega kaupluse rajamine kaasa liiklusprobleeme olemasoleval tänavavõrgul.

Planeeritud tänavate maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud arvestades eelnimetatud liiklusuuringu koosseisus esitatud joonist „Kasesalu - Pääsusilma ristmiku liiklusskeem ja juurdepääsud detailplaneeringu alale“ ning arvestatud liiklusuuringu kokkuvõttes toodud soovitustega planeerimisel.

Käesoleva planeeringuga määratakse tänavaelementide laiused vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Kasesalu tee sõidutee laiust pole muudetud, planeeritud on sõiduteest eraldusribaga eraldatud 2,5 m laiune kõnnitee. Pääsusilma tänavakoridor on planeeringuga lahendatud lõigus Kasesalu tee – Aruheina tee. Sõidutee äärde on planeeritud 2,0 m laiune kõnnitee. Kõnnitee on planeeritud erakruntidele, mis võimaldab perspektiivis Pääsusilma tn sõiduteelaiendust tänavamaa piires. Sõiduteed ja kõnniteed on ette nähtud avalikku kasutusse.

Tulevikus on vajalik kavandada Pääsusilma tn ja Kasesalu tee ristmiku ning Pääsusilma tn rekonstrueerimine Luunja valla ja Tartu linna koostöös. Pääsusilma tn on ette nähtud 5,9 m laiune segaliiklusega sõidutee, mis rahuldab liiklussageduse 25-100 a/h juures proj. kiirusel 50 km/h liikluskoosseisu jalgrattur+sõiduauto+sõiduauto, veoauto+sõiduauto, veoauto+veoauto lähtetasemel „hea“. Tee projekteerimisel tuleb kaaluda liikluse rahustamis põhimõtete rakendamist (soovitavalt kasutada tõstetud pinda) arvestades seejuures, et need võimaldaks hooldus-, operatiiv- ja teenindavate sõidukite liikumist. Teekoridori laius võimaldab vajadusel ka teisele poole Pääsusilma tn sõiduteed kuni 2,5 m laiuse kõnnitee rajamise.

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Kasesalu teelt. Kauplust teenindavale transpordile ja kaupluse töötajatele on planeeritud eraldi juurdepääs.

Parkimine on lahendada krundisisesele vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Planeeritava kaupluse külastajatele on kavandatud 32-kohaline parkla, millest 1 puuetega inimese sõiduki parkimiskoht. Kaupluse laadimisalas on ette nähtud min. 3 parkimiskohta kaupluse töötajatele. Parkimiskohtade täpne paigutus laadimisalas lahendatakse koos hoone projektiga. Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad. Planeeringuala ulatuses on tänaval parkimine keelatud.

Planeeringuga on antud jalgrattaparkla orienteeruv asukoht. Jalgratate parkimiskohtade vajadus on antud vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, ette on nähtud vähemalt 22 parkimiskohta jalgratatele. Jalgrattaparklat peab olema võimalik tulevikus laiendada. Soovitav on parkla lahendada hoone konstruktsiooni osana (näiteks hoone katus ulatub ka jalgrattaparkla kohale ja rattahoidjad on ühtlasi hoone kandekonstruktsiooni osad). Projekteerimisstaadiumis esitada jalgrattaparkla täpne asendiplaan ja jalgrattahoidja detailjoonis (näiteks pilt kataloogist või ise loodud lahendus koos mõõtkettide ja kasutatava materjali äranäitamiseks). Jalgratast peab saama hoidja külge lukustada mugavalt jalgrattaraamist.

Jalakäijate juurdepääs tänavalt kuni hoone sissepääsuni tuleb lahendada ohutult.

Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus ning parkimiskohtade arvutus on esitatud Põhijoonisel.

## **9. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED**

Planeeritud haljastuse ning heakorra põhimõtted on esitatud joonisel 4. Põhijoonis.

Planeeringuga määratakse kompaktse kõrghaljastuse rajamise kohustus piiritlemaks planeeritud ärikrunti ja selle eraldamiseks ümbritsevatest perspektiivsetest ridaelamutest. Vajaliku ehitusõiguse realiseerimiseks ärikrundil on idapoolne puuderivi planeeritud elamukruntide maa-alale, et oleks võimalik istutada puud hoonest vähemalt 5 m kaugusele.

Parkla tuleb Pääsusilma tänavast eraldada madalhaljastusega. Nähtavuskolmnurka võib istutada madalaid põõsaid, mis ei kasva kõrgemaks kui 0,4 m.

Planeeringuga on ette nähtud ala üksikute puude ja põõsaste rajamiseks kavandatud hoone ja Kasesalu tee vahelise ala liigendamiseks ja kaunistamiseks. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada, et nähtavuskolmnurgas võib puid istutada vaid üksikult ja põõsaid kasvukõrgusega kuni 0,4 m. Lisaks tuleb arvestada tehnovõrkude rajamisega.

Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid ja linnatingimustes vastupidavaid kooslusi ning rajamisel soovitatavalt kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali.

Planeeritaval alal on lubatud rajada kuni 2 m kõrgune piirdeaed planeeritud laadimisala piiritlemiseks ning füüsiliseks ja visuaalseks eraldamiseks tänavast ja elamukruntidest. Piirde asemel võib kasutada ka nähtavust takistavat haljastust. Territooriumi täiendavaks piiritlemiseks võib kasutada põõsaid ja/või hekki.

Juurdepääsu- ja parkimisalalt ning katuselt kogutud lumi tuleb ladustada oma krundil ja/või ära vedada selleks ette nähtud kogumisplatsile. Ärikrundi lume ladustamine tänavale on keelatud.

Maapinna kõrgusi planeeringualal pole ette nähtud oluliselt muuta.

Ärikrundi sisene välisvalgustus lahendatakse koos parkla ja hoone projektiga. Lubatud on valgustimastid postikõrgusega on 4-6 m ja hoone külge paigaldatavad valgustid.

## **10. EHITISTEVAHELISED KUJAD**

Uue hoone planeerimisel on ehitistevahelised kujad lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Minimaalne tulepüsisusklass planeeritaval uuel hoonel on TP2. Kujad on esitatud joonisel 4. Põhijoonis.

## **11. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD**

Planeeringulahendusega on antud tehnovõrkudega varustuse põhimõtteline lahendus. Täpne kommunikatsioonidega varustatus tuleb projekteerida eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5. Planeeritud tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused.

### **11.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine**

AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 29.08.2013 INF/1029.

Lillevälja tee 1 krundi veevarustus on planeeritud Kasesalu tee veetorustikust. Kogu kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Pääsusilma – Kasesalu ristmiku lähedale on planeeritud tuletõrjehüdrant.

Lillevälja tee 1 krundi reovee eesvooluks on Lillevälja tee 3 ja Lillevälja tee 5 kinnistutel asuv De 160 kanalisatsioonitorustik. Torustikku on pikendatud kuni planeeritava krundini. Liitumispunktiks jääb olemasolev kaev Lillevälja tee 3 kinnistul.

Lillevälja tee 1 krundi sademevee eesvooluks on Lillevälja teel paiknev sademeveekanaliseerimine. Torustikku on pikendatud kuni planeeritava krundini. Üle 10 kohalise parkla sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida õlipüüdur. Sademe- ja dreanaaživee juhtimine Tartu linna ühiskanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud.

## **11.2. Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud hüdrantide süsteemist. Pääsusilma – Kasesalu ristmiku piirkonda on planeeritud täiendav hüdrant.

## **11.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused 12.08.2013 nr 212652.

Planeeritava hoone elektritoide on ette nähtud maakaabliga olemasolevast liitumiskilbist Lillevälja tee 1 ja Lillevälja tee 3 kinnistute piirilt.

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel on olemas tänavavalgustus. Lillevälja tee 1 krundil säilitatakse olemasolev valgustuspost Pääsusilma tn ääres. Lillevälja tee 1 krundi välisvalgustus lahendatakse olemasoleva jaotuskapi baasil koos hoone ja parkla projektiga.

## **11.4. Sidevarustus**

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 08.08.2013 nr 21537980.

Sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on ette nähtud sidekanalisatsioon planeeritava hooneni alates sidekaevust nr 4230 (Lillevälja tee 5 juures). Paigaldada alates sidekaevust 3489 (N.Triigi tn – V.Ormissoni tn nurgal) optiline kaabel hoonesse.

## **11.5. Soojavarustus**

OÜ Ihaste Gaas tehnilised tingimused 11.09.2013 nr 13-143.

Planeeritava hoonete varustamine maagaasiga on võimalik Lillevälja tee 3 ja Lillevälja tee 5 kinnistutel asuvast gaasitorustikust. Planeeringuga on ette nähtud pikendada torustikku planeeritava alani. Gaasitorustiku liitumispunkt on kinnistu piiril asuvas kuulkraanis.

## **12. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS**

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke ehitisi ja tegevusi.

Planeeringu elluviimine vähendab kohalike elanike vajadust käia sisseoste tegemas kodust kaugemal. Selliselt vähendab planeeringu elluviimine ka transpordivajadust ning transpordist tulenevaid heitmeid.

Rajatav hoone on soovitava kavandada võimalikult energiatõhusana, et selle elutsükli jooksul oleks energiatarve minimaalne. Kaupluste energiatarvet saab vähendada näiteks külmikute uste/katete eraldamisega muudest ruumidest ja tõhusate soojusvahetusseadmetega (soojuspumbad, soojusvahetid, välisõhu eelsoojendamine, automaatselt avanuvad ja sulguvad topeltpuksed jms).

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu valdaja peab tagama krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevatesse jäätmekonteineritesse. Ärihoone juurde tuleb näha ette koht avaliku pakendite kogumispunkti jaoks. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Jäätmekonteinerite orienteeruv asukoht on näidatud Põhijoonisel. Jäätmekonteinerid tuleb varjata. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Krundi kõvakattega alade ja katuse sadeveed juhatakse sademeveekanaliseerimisele. Enne sajuveekanaliseerimise suunamist peab sajuvesi olema läbinud õli- ja liivapüüduuri.

Vastavalt Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" on planeeringualal müra mõistes tegemist II kategooria alaga (elamualad), kus kaubandus- ja teenindustevõtte tegevusest põhjustatud müra taotlustase olemasoleval elamualal on päeval 55 dB ja öösel 40 dB. Planeeringu ellurakendamisel peab ümbritseva elamuala müratase jääme taotlustaseme piiresse. Müra taotlustase eelnimetatud määruse tähenduses on müra tase, mis üldjuhul ei põhjusta häirivust ja iseloomustab häid akustilisi tingimusi.

### **13. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE**

Kavandatava hoone olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud Põhijoonisel. Ärihoone peab olema projekteeritud ja ehitatud head ehitustava järgides. Hoone peab sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida kõiki kehtivaid ohutus- ja keskkonnanõudeid.

Detailplaneeringu koosseisus on esitatud planeeringulahenduse illustratsioon. Illustreerivad vaated ei viita projekteeritavale hoonele, ehituses kasutatavatele materjalidele, arhitektuursetele elementidele ega värvitoonidele, vaid illustreerivad planeeritavat miljööd ja ehitusmahtusid.

### **14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE**

Servituudid seatakse asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Servituudi vajadus on näidatud joonisel 5. Planeeritud tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused.

- Planeeringuga antakse isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus Lillevälja tee 5 kinnistule planeeritava sademevee- ja sidekanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Planeeringuga antakse isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus Lillevälja tee 3 kinnistule planeeritava sademevee-, reovee- ja sidekanalisatsiooni, gaasitoru ning madalpingekaabli kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Planeeringuga antakse isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus Lillevälja tee 1 krundile olemasoleva madalpinge / välisvalgustuse õhuliini kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.
- Planeeringuga antakse avaliku kasutuse vajadus Lillevälja tee 1 krundile ja Aruheina tee 2 kinnistule planeeritud kõnniteele.

### **15. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- konkreetset ja selgelt eristatavad liikumisteed, jalakäijate eraldamine sõidukite liikumisest;

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

- kasutada videovalvet;



## Lillevälja tee 1 krundi detailplaneering

- 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 atraktiivseid materjale ja värve;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud);
- hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## 16. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimisel ei tohi takistada ega kahjustada naaberkinnistute kasutamist, kõik tööd mis teostatakse krundi piiril või mille teostamiseks on vaja ületada krundi piire tuleb läbi viia sellest naabreid teavitades ja taastades naaberkruntide kasutamise võimaluse võimalikult kiiresti. Juhul kui ehitustööde käigus tekitatakse naaberkruntidele või külgnevatele teedele kahjustusi (nt teele pinnase sattumine, rasketehnika poolt tekitatud augud tees vms) tuleb algne olukord taastada või kahju hüvitada krundi omaniku poolt.

Krundile juurdepääsude, parkla, kõnniteede, haljastuse jms välja ehitamise kohustus on krundi valdajal. Haljastuse rajamise ja krundi korrastamise eest vastutab selle omanik. Haljastus peab olema rajatud projektiga määratud mahus hiljemalt 1 aasta jooksul alates hoone kasutusloa saamisest. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Pääsusilma tänava äärde rajatava kõnnitee projekt tuleb kooskõlastada Luunja vallaga ja Tartu linnaga. Pääsusilma tn kõnnitee rajamine (Kasesalu tee ja Aruheina tee vahelisel lõigul) on hoone kasutusloa eelduseks. Pääsusilma tn äärne kõnnitee on planeeritud avalikku kasutusse.

## 17. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Inseneritehniline Büroo	25.09.2013 nr K-PV/34	Pjotr Vorobjov	Planeeringu lisad	Viseeritud seletuskiri, tehnovõrgud
AS Elion Ettevõtted	23.09.2013 nr 21724795	Aleks Kask	Planeeringu lisad	-
OÜ Ihaste Gaas	02.10.2013	Marko Tidor	Planeeringu lisad	-
AS Tartu Veevärk	25.09.2013 nr 627	Peeter Pindmaa	Planeeringu lisad	Parklasse planeerida muda-õlipüüdur sademevete puhastamiseks
Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond	18.09.2013 nr 6689209613	Eduard Okunev	Planeeringu lisad	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
Tartu linn				
Lillevälja tee 5, Lillevälja tee 3, Aruheina tee 2, Aruheina tee 4	27.09.2013	Eeli Lääne	Planeeringu lisad	-

Koostas: Evelin Karjus  
maastikuarhitekt/planeerija