



**Tartu  
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, reg kood nr 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU  
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 131b-13

**TARTU LINN**

**TÄHE TN 114A KRUNDI JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Eesti Energia Võrguehitus AS  
Kadaka tee 63, Tallinn 12915  
Hanno Priks, [hanno.priks@energia.ee](mailto:hanno.priks@energia.ee)

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2014

## PLANEERINGU KOOSSEIS

**Sisukord**

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus.....	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	7
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	7
4.7.1. Olemasolev olukord.....	7
4.7.2. Veevarustus.....	7
4.7.3. Reovee kanalisatsioon.....	7
4.7.4. Sademeveekanaliseerimine.....	8
4.7.5. Elektrivarustus.....	8
4.7.6. Sidevarustus.....	9
4.7.7. Soojavarustus.....	9
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.....	10
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 miljööväärtusega 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 riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine.....	12
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
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.....	14
GRAAFILINE MATERJAL.....	15
1. Situatsiooniskeem M1:2000.....	16
2. Olemasolev olukord M1:500.....	17
3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000. .	18
4. Põhijoonis M1:500.....	19
5. Maakasutus ja kitsendused M1:500.....	20
6. Tehnovõrgud M1:500.....	21
7. Illustreeriv joonis.....	22

## ***1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk***

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Eesti Energia Võrguehitus AS.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda ehitusõiguse määramise võimalust kõrgepinge alajaama hoonete ehitamiseks, elektripaigaldiste rajamiseks ning kruntide moodustamiseks.

### Lähtedokumendid

- Tähe tn 114a krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, lepingu sõlmimine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Tartu Linnavalitsuse 30.07.2013. a korraldus nr 790.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusjoonisena kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 11.09.2013 a koostatud geolust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-461).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu linna üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125)

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

Planeeritav ala suurusega 6344 m<sup>2</sup> hõlmab Tähe tn 114a krundi (79511:007:0040) ja lähiala (vt joonis nr 2).

Krundil asub „Tööstuse“ alajaam. Alajaam on piiritletud metallvõrkaiaga.

Juurdepääs planeeringualale toimub lõunas asuvalt teelt Tähe tänav T133.

Planeeringualal ei esine kõrghaljastust, kaitstavaid looduse üksikobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku, Natura 2000 hoiualasid, looduskaitsealasid ega kultuurimälestisi.

Planeeritav ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40,76 – 44,69.

Planeeringuala läbivad 10 kV maakaabelliinid, piki Tähe tänavat kulgeb 35 kV õhuliin ning planeeringuala lõunapiiri lähistel 110 kV õhuliinid.

Planeeritavat ala läbivad lisaks vee- ja kanalisatsiooni-, gaasi- ja kaugküttetrassid ning sidekanalisatsioon.

Tähe tn 114a krundil on sademeveekanaliseatsioon, mis suubub krundi kagu nurgas asuvasse õlipüdurisse.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paikneva krundi kohta.

**Tabel 1.** *Olemasolev olukord*

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>
Tähe tn 114a	1920	Tootmismaa

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

Planeeritav ala asub Tartus Ropka tööstuse linnaosas (vt joonis nr 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väike- ja äriettevõtete maa, st lubatud on tootmismaa 40-60 % krundi kasutamise sihtotstarbest ja ärimaa 40-60 % (vt joonis nr 3). Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala piirneb äri- ja tootmismaa kruntidega ning Tähe tänavaga.

Planeeringualast lõunas asub Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud Tähe ja Turu tänavat ühendav veotänav. Planeeritud veotänava parameetrid on järgmised: sõidutee 7,5 m, 2,5 m ja 3,5 m laiused kõnniteed (3,5 m laiust kõnniteed on võimalik kasutada kergliiklusteenal), põhjapoolne haljasriba 5 m ning lõunapoolne 3,8 m (vt joonis nr 4).

Kontaktvööndis asuvad teed on kahesuunalised.

Hoonestus on valdavalt 1-3 korruseline. Erandiks on 6-korruseline hoone Tähe tn 116 aadressil. Hoonetel on valdavalt lame- või väikse kaldega katused. Välisviimistluses on kasutatud põhiliselt krohvi, plekki ja betooni.

Haljastust on piirkonnas vähesel määral. Põhilised rohealad asuvad kõrgepinge liinide kaitsevööndite ulatuses Tähe tänava ääres.

Piirkonnas on valdavaks metallvõrk- ja plekist plankaiad.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

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

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

Tähe 114a krunt jagatakse kaheks, moodustatavatele kruntidele liidetakse juurde osa Tähe tänav T133 krundist, et mahutada kruntidele vajalikud hooned ja elektripaigaldised (vt joonis nr 4).

#### ***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.

Kruntide ehitusõigused on toodud joonisel nr 4.

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

Krundi pos 1 hoonestusala on planeeritud naaberkrundi (Tähe tn 114c) hoonest 8 m kaugusele. Hoonestusala vähim kaugus planeeritava ala naaberkrundi piiridest on 4 m. Planeeringuala kruntide pos 1 ja pos 2 hoonestusalade vahele ei ole vahet planeeritud.

Tähe tänava poolsele küljele on määratud kohustuslik ehitusjoon.

Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4.

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

Põhijoonisele on kantud varasemalt Turu tn 49 krundi ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud Tähe ja Turu tänavaid ühendav veotänav (vt joonis nr 4). Lubatud on Tähe tänava reskonstrueerimine. Kõik tööd (sh jalg- ja jalgrattateede rajamine) lahendatakse projekteerimise käigus.

Juurdepääs kruntidele pos 1 ja 2 on planeeritud planeeringualast lõunas asuvalt teelt kõnniteed katkestamata.

Mõlema krundi parkimine on lahendatud krundil pos 2. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on hoonete lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimismateriiv toodud tabelis nr 2. Standardis puudub parkimismateriiv alajaama jaoks, seega on arvestatud tööstusettevõtte ja lao parkimismateriiviga äärelinnas. Tabelis nr 2 toodud suletud brutopindala hulka ei ole arvestatud tehnilise korruse pindala.

**Tabel 2.** Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Pos nr</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</i>
1 ja 2	22145 – 110 kV ja kõrgema pingega trafoalajaam	470	1 / 150	3,1 / 3

Krundisese parkla ja juurdepääsutee kattedeks on soovitatud kasutada asfaltkatet. Juurdepääsutee ja parkla asukoht ning suurus täpsustatakse vastava projektiga, millega lahendatakse ka krundi vertikaalplaneerimine. Joonisel nr 4 on antud krundi planeeritavad juurdepääsutee absoluutkõrgused, mida võib projekteerimise käigus täpsustada. Kõrguste määramisel tuleb lähtuda Turu 49 ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud tee absoluutkõrgustest, mis on toodud joonisel nr 4.

Põhijoonisel on toodud võimalik lumevallitamise ala (vt joonis nr 4).

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

Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

Täiendavat kõrghaljastust ei ole planeeritud.

Krundipiirile on lubatud rajada kuni 2 m kõrgune maandatud terasvõrkaed.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

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

Hoonetevahelise tuleohutuskaja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskaja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim hoone asub planeeritud hoonestusalast 8 m kaugusel (Tähe tn 114c) (vt joonis nr 4).

Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

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

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

Planeeritaval alal asub „Tööstuse“ 6 kV alajaam.

Planeeringuala läbivad 10 kV maakaabelliinid, piki Tähe tänavat kulgeb 35 kV õhuliin ning planeeringuala lõunapiiri lähistel 110 kV õhuliinid.

Planeeritavat ala läbivad vee- ja kanalisatsiooni-, gaasi- ja kaugküttetrassid ning sidekanalisatsioon (vt joonis nr 2).

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

Krundi pos 2 veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 31.10.2013 INF/1336.

Planeeringualast lõunas asuvale tänavale on äratoodud Turu 49 krundi detailplaneeringuga kavandatud Tähe ja Turu tänava veemagistraale ühendav veetorustik (vt joonis nr 6).

Krundi pos 2 veeühendus on planeeritud Tähe tn De 315 veemagistraalist (vt joonis nr 6). Krundile pos 1 ei ole veevarustus vajalik.

Planeeritud krundipiiri lähistel asuv veetrass on planeeritud ümber paigutada 2,5 m kaugusele krundipiirist (vt joonis nr 6).

##### **Tuletõrjveevarustus**

Tuletõrjvee varustus on tagatud olemasoleva tuletõrjveehüdrandi baasil Tähe tänaval Tähe tn 114c krundi ees. Olemasolev hüdrant asub ca 66 m kaugusel planeeritavast alast (vt joonis nr 3).

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

Krundi pos 2 reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 31.10.2013 INF/1336.

Krundi pos 2 reovesi juhitakse Tähe tänava ääres asuvasse kanalisatsioon kollektorisse DN 1500 (vt joonis nr 6). Krundile nr 1 ei ole reovee kanalisatsiooni vajalik.

#### **4.7.4. Sademeveekanaliseerimine**

Krundi sademeveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Tartu Veevõrk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 31.10.2013 INF/1336 ning Tähe tn 114a krundi ja lähiala detailplaneeringu sajuvee käitlemise ekspertarvamusele (Ühinenud Arhitektid OÜ, töö nr 74-14, 2014) (vt II köide).

Tähe tänaval puudub sademeveekanaliseerimine. Turu tn 49 krundi detailplaneeringuga on planeeritud Tähe tänavalt kuni Turu tänavani sademeveekanaliseerimine (vt joonis nr 6).

Kruntide sademeveed on planeeritud juhtida varem planeeritud sademeveekanaliseerimise kaudu.

Planeeringuala sademevee kanaliseerimise eeltingimuseks on tänavale planeeritud sademeveetorustiku rajamine Turu tänava olemasoleva sademeveekollektorini. Sademevee ja drenaazivee juhtimine olmekanaliseerimise kaudu on keelatud.

Kuni ei ole eesvoolu Tähe ja Turu tänavaga ühendavale tänavale rajatud, võib vastavalt ekspertarvamusele sademevee käitlemisel kasutada kombineeritud varianti.

Planeeritud teede ja parkla ala sademeveed ja osaliselt katuste sademeveed kogutakse maa-alusesse mahutisse (vt joonis 6). Mahuti suuruse valikul tuleb lähtuda optimaalsest mahuti täitumise perioodist ja selle tühjendamise vajadusest, lähtudes ekspertarvamuses toodud sademete hulga arvutustest kuude lõikes. Mahuti suurus tuleb määratada tellijapoolses lähteülesandes põhiprojekti staadiumis.

Kuni 50 % katuste sademeveed võib imbutada pinnasesse läbi lokaalsete hajali paigutatud imbutite (vt joonis 6). Maksimaalne katustelt kogutava ja imbusüsteemi juhitava sademete hulk oleks 14 m<sup>3</sup>/ööp. Planeeringus toodud imbutite asukohad ja suurus on tinglikud. Imbutite suurus täpsustatakse projekteerimise käigus. Imbutid peavad paiknema hoonetest vähemalt 3 m kaugusel. Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende täitmise kontrollimise meetmed“ kohaselt peab imbuti olema 1,2 m ülalpool põhjavee taset. Imbuti konstruktiivne minimaalne sügavust maapinnast on 1,4 m.

Krundile pos 2 on planeeritud trafodest tuleva trafoõlidega reostunud vee puhastamiseks õlipüüdur (vt joonis 6).

Joonisel nr 4 on antud planeeritud absoluutkõrgused, mida võib projekteerimise käigus täpsustada. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

#### **4.7.5. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse osa lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ poolt edastatud lähteülesandest Tööstuse 110/10 kV detailplaneeringu koostamiseks, 20.10.2013.

Joonisel nr 6 on toodud likvideeritavad ja planeeritud elektripaigaldised.



Tööstuse 110 kV alajaama laiendamise kaotatakse 6 kV pinget ja selle asemele tuleb 10 kV pinget.

Krundile pos 1 planeeritud maapealse kaablikorrusega jaotusseadme hoones hakkavad paiknema (10)24 kV seadmed, telemehaanika, AC, DC keskused, akuseadmed, releeseadmed, kaarekustutuspoolid omatarbetafod ja kondensaatorid. Uue 10 kV jaotlahoone suuruse kujundamisel lähtuda sellest, et hoones hakkab paiknema 24 kV isolatsiooniga kinnine komplektjaotusseade. Seade hakkab tööle 10 kV pingel. Kaarekustutuspoolid, omatarbetaod ja kondensaatorid peavad paiknema hoones.

Krundile pos 2 planeeritud maapealse kaablikorrusega hoones hakkavad paiknema telemehaanika, AC, DC keskused, akuseadmed ja releeseadmed. Hoone alla jäävad 10 kV maakaabelliinid paigaldatakse ümber (vt joonis nr 6).

Võimaliku müra vähendamiseks tuleb jõutrafo ümber paigaldada müratõkked.

Tähe tn 116 krundil asuv kõrgepingemast (110 kV) tuleb ümberpaigutada planeeritud elektripaigaldiste paiknemise tõttu (joonis nr 6).

Ehitiste äiksekaitse lahendatakse projekteerimise käigus.

Tartu linna elektrivõrgu perspektiivplaani kohaselt nähakse ette kolm uut 110 kV alajaama – Karlova 110/10 kV, Ihaste 110/10 kV JA Kvissentali 110/10 kV (vt II köide lk 14-16).

Peale Tööstuse alajaama laiendamist ja Ropka jaotusalajaama ehitust nähakse ette linnaruumist 35 kV liini kaotamine lõigul Ülejõe – Ropka alajaam ja Ropka – Tartu alajaam. Perspektiivplaani kohaselt nähakse ette uus 110 kV kõrgepingeliin Tööstuse ja Karlova alajaama vahele ja Karlova ja Emajõe alajaama vahele. Uue 110 kV trassi valikul kasutatakse võimalusel ära olemasolevat 35 kV liini trassi (vt II köide lk 69).

Ropka alajaama (Aardla tn 2) ja Tööstuse alajaama (Tähe tn 114a) vahele Tähe tänava koridori kavandatud võimalikud kõrgepinge maakaabelliinid paigutatakse paralleelselt olemasolevate kõrgepinge maakaabelliinidega olemasoleva kaitsevööndi ulatuses. Nende asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **4.7.6. Sidevarustus**

Krundid kasutavad Elering AS'le kuuluvat elektriliinidele monteeritud optilist sidet.

#### **4.7.7. Soojavarustus**

Kruntidele planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse vajadusel elektriküttega.

Krundil pos 1 planeeritud hoone alla jääva soojatorustiku välja tõstmise on lahendatud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehniliste tingimustele nr 129/13, 12.11.2013. a.

Ümber paigutatav soojatorustik ühendada Tähe tn 114c torustikuga. Tähe tn 114c ees asuva torustiku võib likvideerida (vt joonis nr 6).

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb krundi pos 1 omanikul taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku välja tõstmiseks.

#### **4.7.8. Välisvalgustus**

Tähe tänav on valgustatud.

Turu tn 49 krundi detailplaneeringuga on planeeritud Tähe tänava ja Turu tänava vahelisele tänavale tänavavalgustus.

Territooriumule paigaldada liikumisanduritega välisvalgustid. Välisvalgustus täpsustatakse projekteerimise käigus.

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

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeringuala piirides asuvate planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

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

	<i>Krundil pos 1, m</i>	<i>Krundil pos 2, m</i>	<i>Tänavalaal, m</i>	<i>Tähe tn 114c krundil, m (perspektiivne trass)</i>	<i>Tähe tn114e krundil, m (perspektiivne trass)</i>
<b>Veetorustik</b>	-	4	66	-	-
<b>Heitvete kanal</b>	-	4	25	-	-
<b>Sademeveekanal</b>	31	90	10	5	26
<b>Drenaaž</b>	-	-	25	-	-
<b>Soojatorustik</b>	-	-	46	-	-
<b>Ümberpaigutatav keskpinge maakaabelliin</b>	59	274	-	-	-
<b>110 kV õhuliin</b>	-	21	43	-	-

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

Planeeritav tegevuse ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju. Planeeringuga ei kavandata krundile uusi funktsioone. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeerimise tulemusel ei mõjutata oluliselt sotsiaalset ja looduskeskkonda. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariilukordade esinemise võimalusi.

Planeeringualal ei esine kõrghaljastust, kaitstavaid looduse üksikobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku, Natura 2000 hoiualasid, looduskaitsealasid ega kultuurimälestisi.

Krundile on planeeritud trafodest tuleva trafoõlidega reostunud vee puhastamiseks õlipüüdur.

Tööstusettevõtete tingitud müra normtasemed peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tasemetele.

Võimaliku müra vähendamiseks tuleb jõutrafode ümber paigaldada müratõkked.

Kruntidel ei teki olmejäätmeid ning prügikonteinereid ei planeerita. Võimalikud jäätmed kogub krundi valdaja kokku ja käitleb vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või annab 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 miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine***

Vajadus puudub.

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

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

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

Tabelis nr 4 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

**Tabel 4. Servituudi vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Valitsev kinnisasi</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1	Planeeritud soojatorustik	Tähe tn 114c	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
	Planeeritud juurdepääsutee	POS 2	Õigus ühise juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks
	Planeeritud sademevee kogumismahuti	POS 2	Õigus ühise sademevee kogumismahuti paigaldamiseks ning kasutamiseks
POS 2	Planeeritud juurdepääsutee ja parkla	POS 1	Õigus ühise juurdepääsutee ja parkla rajamiseks ning kasutamiseks
	Planeeritud sademeveekanaliseatsioon	POS 1	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja kasutamiseks
	Planeeritud sademevee kogumismahuti	POS 1	Õigus ühise sademevee kogumismahuti paigaldamiseks ning kasutamiseks

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Valitsev kinnisasi</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Tähe tn 114c	Planeeritud sademeveekanalisisatsioon	POS 1, POS 2	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks
Tähe tn 114e	Planeeritud sademeveekanalisisatsioon	POS 1, POS 2	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks

#### **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 Ümbruskond on valgustatud.
- x Kruntidele on planeeritud liikumisanduritega varustatud valgustid.
- x Kruntidele on ettenähtud valve ja signalisatsiooni rajamine.
- x Kruntide piirile on planeeritud piire.
- x Tänavala alalt on planeeritud krundile üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab kontrolli tulijate ja minejate üle.
- x Parkimisala on vahetult hoone läheduses, mis tõstab kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid piirdeid, ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- x sissemurdumise ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;

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

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega. Vastavates vööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

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

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatav haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

Krunte teenindava planeeritud juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi pos 2 omanikul.

Kruntide ühise sademevee kanalisatsiooni rajamise kohustus on krundi pos 2 omanikul.

Kruntide piirdeaia välja ehitamise kohustus on krundi pos 2 omanikul.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb krundi pos 1 omanikul taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused krundi pos 1 hoone alla jääva kaugküttetorustiku välja tõstmiseks.

Planeeringu järgsete vee- ja kanalisatsiooni torustike ehitamiseks tuleb krundi pos 2 omanikul tellida tööprojekt, millele eelnevalt taotleda ühendamistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

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

Tabel 5. 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	06.01.2014 nr K-PV/1	Lisad lk 19, 67	
2	Tartu Veevärk AS	R. Maikov, projektijuht	16.01.2014 nr 26	Lisad lk 68	
3	Elektrilevi OÜ	Terry Suursepp, projektijuht	20.12.2013	Lisad lk 17 - 18	
4	Tartu Keskkatlamaja AS	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener	16.01.2014	Lisad lk 68	
5	Tähe tn 114c	Joel Peetsu, Varoteks OÜ volitatud esindaja (VAROTEKS OÜ, omanik)	20.02.2014	Lisad lk 20 - 22	
6	Tähe tn 116	Jaak Võsu, AS LASITA	27.02.2014	Lisad lk 23-25	
7	Tähe tn 116d	Jaak Võsu, AS LASITA Marko Siniväli, AS LASITA MAJA PRODUCTION, hoonestusõigis	27.02.2014 26.02.2014	Lisad lk 23-25	
8	Tähe tn 114e	Tartu linn			

## **GRAAFILINE MATERJAL**

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



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

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

#### ***4. Põhijoonis M1:500***

## ***5. Maakasutus ja kitsendused M1:500***

## ***6. Tehnovõrgud M1:500***

## ***7. Illustreeriv joonis***