



## PLANEERINGU KOOSSEIS

## SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING KRUNDI OMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
4. PLANEERIMISE 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 kujad.....	8
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	8
4.7.1. Veevarustus.....	8
4.7.2. Heitvete kanalisatsioon.....	8
4.7.3. Sademeveed.....	9
4.7.4. Elektrivarustus.....	9
4.7.5. Soojavarustus.....	10
4.7.6. Sidevarustus.....	10
4.7.7. Välisvalgustus.....	10
4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel.....	10
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnmõju hindamine või riskianalüüs.....	11
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	12
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja	

nende ulatus.....	12
4.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
5. KOOSKÕLASTUSE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED.....	13
KAARDID.....	14
0A. Situatsiooniskeem M1:10000.....	15
0B. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:4000.....	16
1. Olemasolev olukord M1:500.....	17
2. Põhikaart M1:500.....	18
3. Tehnovõrgud M1:500.....	19
5. Maakasutus ja kitsendused M1:500.....	20

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING KRUNDI OMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL

Detailplaneeringu tellijaks on Puuhall OÜ. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Turu tn 65 kinnistut (katastritunnus: **79511:007:0047**).

Planeeringu eesmärgiks on Turu tn 65 krundile ehitusõiguse määramine olemasoleva äri- ja tootmishoone laiendamiseks.

#### Lähtedokumendid:

- x Turu 65 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine. Tartu Linnavalitsuse 19.06.2007.a korraldus nr 795

#### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- x Tartu linna üldplaneering. Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125
- x Tartu linna ehitumääruse rakendusaktide kinnitamine. Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006.a määrus nr 27
- x Tartu linna ehitusmäärus. Tartu Linnavolikogu 28.09.2006.a määrus nr 40

#### Alusplaan

- x Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Brom OÜ (litsentsi nr EG-10009077-0001 04.04.03) poolt 13.08.2007.a teostatud geodeetilist mõõdistust, töö nr G-466, täpsusastmega M 1:500.

### 2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub kesklinnast Riia ja Turu tn ristmikult ca 4 km kaugusel lõuna suunas Ropka tööstuse linnaosas. Turu ja Ringtee tänava ühinemiskoha läheduses. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väike- ja äriettevõtete maa.

Planeeringu ala külgneb idast Turu tänavaga. Turu tänav on valgustatud põhiliselt 4-realine põhitänav lubatud suurima sõidukiirusega 50 km/h. Krundi ümbritsevad äri- ja tootmishoonete maad. Planeeringu alast idas Turu tn 56 krundil asub Tartu vangla.

Lähimad bussipeatused asuvad Turu tänaval, planeeringu alast põhja pool.

Planeeritavast alast kagus asub Natura 2000 Ropka-Ihaste linnu- ja loodushoiuala.

Tartu linna üldplaneeringu kaardi Roheline võrgustik ja puhkealad kohaselt asub planeeringu ala tsoonis D (tootmise, ladude jm alad), kus puuduvad kaitseistandused ja ka puhkeotstarbega haljasalad. Vähe on ka tänavahaljastust. Suurt osa tsooni maapinnast katab kõvakate. Alad ei ole läbikäidavad ja katkestavad linna rohevõrgustikku. Ropka tööstusrajoon piirneb Emajõe luhaga kuid ei ole sellega seotud.

Turu tn 65 krundi ümbritsevad järgmised naaberkinnistud:

x Ringtee 32 kinnistu: 6413 m<sup>2</sup>

Tunnus: **79511:007:0002**

Sihtotstarve: ärimaa

x Ringtee 30 kinnistu: 5425 m<sup>2</sup>

Tunnus: **79511:007:0014**

Sihtotstarve: ärimaa

x Turu tn 67A kinnistu: 7971 m<sup>2</sup>

Tunnus: **79511:007:0052**

Sihtotstarve: tootmishoonete maa

x Turu tn 63 kinnistu: 6635 m<sup>2</sup>

Tunnus: **79511:007:0046**

Sihtotstarve: ärimaa

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringuala hõlmab Turu tn 65 krundi ja Turu tänava maa-ala (vt kaart 1).

Turu tn 65 krundil asub üks ühekorruseline äri- ja tootmishoone – viilhall ehitusaluse pindalaga 1024 m<sup>2</sup>. Krunt on osaliselt võrkaiaga piiritletud. Krundile toimub juurdepääs Turu tänavalt.

Krundi pind on põhjapoolses osas kaetud asfaltkattega ning lõunapoolses osas killustikuga. Turu tn 65 ja Turu tn 63 kruntide asfaltkattega alade vahel puudub piir. Krundil puudub kõrghaljastus. Killustikuga kaetud ala on osaliselt rohtunud.

Krundi edela nurgas asub OÜ Jaotusvõrgule kuuluv alajaam. Krundil on olemas elektri-, vee-, kanalisatsiooni, side- ja soojavarustus. Krundi põhja piiril asuv sademeveekanaliseerimine suubub Turu tänaval asuvasse kanalisatsiooni trassi.

Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil on ca 1,25 meetrit.

Planeeritavat ala hõlmava kinnistu iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Hoonete arv</i>
Turu tn 65	5141	Tootmishoonete maa	1

## 4. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Säilib olemasolev krundijaotus.

Muudetud on krundi kasutamise otstarvet. Maakasutuse bilanss on toodud kaardil maakasutus ja kitsendused (vt kaart 4).

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Krundi ehitusõigus on toodu planeeringu põhikaardil (vt kaart 2).

### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritav hoone kuulub minimaalselt TP2 tulepüsivusklassi. Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“<sup>1</sup> § 19 määrab, et kui hoonetevaheline tuleohutuskujaja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva hoonega ning tuleohutuskujajaga. Hoonestusala on planeeritud krundipiirist minimaalselt 5 meetri kaugusele, välja arvatud hoone edela nurk, mis asub Ringtee tn 30 krundipiirist 0,82 meetri kaugusel. Planeeritud hoonestusalade sidumine krundi piiridega on toodud põhikaardil. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Ringtee tn 32 krundi hoonest lähtudes (vt kaart 2).

Rajatisi võib ehitada ka väljaspoole hoonestusala. Turu tn 65 krundile on planeeritud varikatuse väljaspoole hoonestusala. Varikatuse projekteerimisel arvestada krundipiiri lähistel asuva olemasoleva sademeveekanaliseerimisega.

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

Planeeritavale alale toimub juurdepääs Turu tänavalt. Säilitatakse olemasolev juurdepääs. Sissesõit ja väljasõit Turu tänavale on lubatud ainult parempöörtega (vt kaart 2).

Turu tänava äärde on planeeritud 3,5 m laiune kergliiklustee, pikendades Turu tn 65 krundi sissesõiduteest lõunas asuvat olemasolevat kergliiklusteed. Mõlemal pool Turu tänavat asuvatele haljasribadele on planeeritud puud (vt kaart 2).

Turu tänava ristlõige on toodud tehnoorkude kaardil (vt kaart 3).

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Turu tn 65 krunt asub Tartu linna üldplaneeringu järgselt äärelinna vööndis. Hoone võimalikust lubatud kasutamise

<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)

otstarbest lähtuv parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2003 Linnatänavad).

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

<i>Address</i>	<i>Kood</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarbed</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind m<sup>2</sup></i>	<i>Parkimis-normatiiv (1 pk/suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta)</i>	<i>Normatiivne/planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Turu tn 65	12322	Muu hulgiladu	1243	1/150	8,29 / 9
	12319	Muu kaubandushoone või kauplus	200	1/50	4 / 4
	12201	Büroohoone	200	1/50	4 / 4
KOKKU:					<b>16,29 / 17</b>

#### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud alal puudub kõrghaljastus. Krundi pind on põhjapoolses osas kaetud asfaltkattega ning lõunapoolses osas killustikuga (vt kaart 1). Killustikuga kaetud ala on osaliselt rohtunud.

Planeeritav haljastatud ala moodustab 14 % kogu krundi pindalast. Haljasala on planeeritud murukattega (vt kaart 2). Põõsaid ja puid ei tohi isutada tehnovõrkudele lähemale kui lubavad vastavad normid. Turu tn 65 krundile istutavate puude ja põõsaste liik, arv ja täpsed asukohad ning muud parameetrid antakse ehitusprojekti käigus.

Mõlemal pool Turu tänavat asuvatele haljasribadele on antud üksikute puude kohustuslikud asukohad (vt kaart 2). Nende liik ja muud parameetrid määratakse ehitusprojekti käigus.

Vertikaalplaneerimisel on korrigeeritud olemasolevaid kõrguseid tagamaks sademevee äravoolu platsilt hoonest eemale (vt kaart 2). Planeeritud kõrgusarvud täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kergliiklustee rajamisega on vajadus tõsta ümber reklaamsilt. Uus asukoht on toodud põhikaardil (vt kaart 2).

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse põhikaardil näidatud asukohas (vt kaart 2). Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse<sup>2</sup> nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Projekteerimise käigus võib planeeringuga näidatud jäätmete kogumiskohta muuta krundi piires.

2 Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408)

#### 4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“<sup>3</sup> 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsisivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusala on planeeritud krundipiirist 5 meetri kaugusele, välja arvatud hoone edela nurk, mis asub Ringtee 30 krundipiirist 0,82 meetri kaugusel. Ringtee 30 krundi hoone paikneb planeeritavast hoonestusalast ca 12,4 meetri kaugusel, Ringtee tn 32 hoone ca 23,4 meetri kaugusel. Teised naaberkruntide hooned paiknevad kaugemal (vt kaart 2).

#### 4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

##### 4.7.1. Veevarustus

###### Olemasolev olukord

Turu 65 krundil on olemasolev veevarustus. Veetorustik suubub Turu 65 krundile läbi Turu tn 67A krundi. Turu tänaval on samuti olemasolev veemagistraal De 225 (vt kaart 1).

Turu tänaval, planeeritavast hoonestusalast ca 50 meetri kaugusel asub tuletõrjehüdrant kaevu peal (vt kaart 2).

###### Planeeritav lahendus

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 21.12.2007 INF/1464.

Krundile on planeeritud veeühendus Turu tänava magistraalset De 225. Veemagistraal asub Turu 65 krundi suhtes teisel pool Turu tänavat. Kogu krunt varustatakse ühe veeühenduse ja ühe veemõõdusõlme kaudu (vt kaart 3).

##### 4.7.2. Heitvete kanalisatsioon

###### Olemasolev olukord

Turu tn 65 krundil on olemasolev reoveekanaliseerimise torustik, mis suubub Ringtee 30 krundil asuvasse torustikku. Turu tänaval on samuti olemasolev reoveekanaliseerimise torustik De 315 (vt kaart 1).

###### Planeeritav lahendus

Krundi reoveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 21.12.2007 INF/1464.

OÜ Eesti Veeprojekti töös (Turu tn sademevee ärajuhtimine lõigus Sepa tn – Ringtee tn – Emajõgi – töö nr 23-05) on Turu tänavale Tehnika tänavast Ringteeni projekteeritud uus reoveekanaliseerimistorustik De 315. Olemasoleva reoveekanaliseerimise De 315 asukohta on projekteeritud sademeveetorustik De 400 (vt kaart 3).

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



Turu tn 65 krundi heitvete eesvooluks on planeeritud OÜ Eesti Veeprojekti töös Turu tänavale projekteeritud reoveekanaliseerimisitorustik De 315 (vt kaart 3).

#### 4.7.3. Sademeveed

##### Olemasolev olukord

Krundi põhja piiril Turu tn 63 krundil kulgeb olemasolev sademevee kanalisatsiooni trass läbi Turu tn 63 krundi Turu tänaval asuvasse olemasolevasse reoveekanaliseerimisitorustikku (vt kaart 3).

##### Planeeritav lahendus

Krundi sademeveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 21.12.2007 INF/1464.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb sademevesi tänavatalt ja kinnistutelt juhtida lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu Emajõkke. Vastavalt AS ENTEC poolt koostatud Tartu linna sajuveeskeemi korrektuurile asub Turu 65 krundi Ropka Tööstuspargi (Turu 48) alalt Emajõkke suubuva kraavi valgala.

OÜ Eesti Projekt poolt koostatud töös (nr 23-05) on antud kraav ja Turu tänava sademeveetorustik projekteeritud.

Ropka Tööstuspargi Tehnika tänava ehituse käigus on eesvool Emajõest kuni Turu tänavani valmis ehitatud.

Turu 65 krundi planeeritud sademeveekanaliseerimise eesvooluks on Turu tänavale varem projekteeritud sademeveetorustik De 400. Turu 65 krundile on planeeritud sademevee puhastamiseks õlipüüdur (vt kaart 3).

Sademevee kanaliseerimise eeltingimuseks on Turu tänavale projekteeritud reo- ja sademeveetorustiku valmis ehitamine Tehnika-Turu ristmikul asuvatest olemasolevatest eesvooludest kuni Turu 65 krundini (ca 200 m).

#### 4.7.4. Elektrivarustus

##### Olemasolev olukord

Krundi edela nurgas asub olemasolev OÜ Jaotusvõrgule kuuluv alajaam. Alajaamale ja olemasolevatele kaabelliinidele ei ole määratud servituute. Turu 65 Krundil on elektrivarustus olemas (vt kaart 1).

##### Planeeritav lahendus

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 127944, mis on väljastatud 25.10.2007.

Planeeritava uue hoone elektrivarustus on ettenähtud Dinori alajaama 0,4 kV jaotlast. Liitumiskilp OÜ Jaotusvõrguga asub tarbija toitekaabli kingadel alajaama 0,4 kV jaotusseadmes. Planeeritava hoone toide on ettenähtud maakaabelliiniiga objekti peakilpi (vt kaart 3).

Olemasoleva alajaama ning maakaabelliinide jaoks ei ole ettenähtud servituudi määramise vajadust. Kaardil on ära märgitud elektripaigaldiste kaitsevööndid Turu 65 krundil. Alajaam ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele alajaama seinast.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Vastavalt Elektriõhutusseaduse<sup>4</sup> on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele. Sellest lähtuvalt ei ole planeeritavast hoonest lõunasse piiret ega haljastust planeeritud, et oleks tagatud vajalik juurdepääs alajaamani (vt kaart 2).

#### 4.7.5. Soojavarustus

##### Olemasolev olukord

Krundil asub olemasolev soojatorustik, kuid ei ole kasutusel (vt kaart 1).

##### Planeeritav lahendus

Krundi soojavarustus lahendatakse AS Tartu Katlamaja tehniliste tingimuste nr 117/07 järgselt, mis on väljastatud 1. oktoober 2007.a.

Planeeritava soojatorustiku ühendus on lahendatud olemasoleva krundisisese eelisoleeritud soojustorustikuga. Soojustorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Planeeritava hoone alune trass likvideeritakse (vt kaart 3).

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Katlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepäigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

#### 4.7.6. Sidevarustus

##### Olemasolev olukord

Krundil on olemasolev sidevarustus Turu tänaval asuvast sidetrassist (vt kaart 1).

##### Planeeritav lahendus

Säilib olemasolev varustus.

#### 4.7.7. Välisvalgustus

##### Olemasolev olukord

Turu tänav on valgustatud (vt kaart 1).

##### Planeeritav lahendus

Turu 65 krundi juurdepääsutee raadiuste korrigeerimine tingib ühe olemasoleva tänavavalgustus posti ümber paigutamise (vt kaart 3)

Krundi sisese kõvakattega platsi valgustus lahendatakse hoone külge paigutatud valgustitega. Täpne lahendus leitakse projekteerimise käigus. Ümbertõstetava reklaamsildi valgustamiseks pikendada olemasolevat kaablit tänava maa-alal (vt kaart 3).

#### 4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud Turu tn 65 krundi piirides asuvate

<sup>4</sup> Elektriõhutusseadus (RTI 2007, 12, 64; 66, 408)

olemasolevate ning planeeritavate trasside pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel**

	<i>Olemasolev Turu 65 krundil</i>	<i>Planeeritav Turu 65 krundil</i>	<i>Planeeritav tänava maa-alal</i>
<b>Veetoru</b>	24,5	14	36,5
<b>Heitvete kanal</b>	19	14	7
<b>Sademeveekanal</b>	-	137	8
<b>Soojatoru</b>	40,5	-	-
<b>Drenaaž</b>	24	-	-
<b>Elektri kõrgepinge kaabelliin</b>	4	-	-
<b>Elektri madalpinge kaabelliin</b>	21	3	3
<b>Sidetrass</b>	16	5,5	-

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

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Enne krundilt väljumist peab parklatest ja kõvakattega aladelt ärajuhitud sademevesi vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määrusega nr 269<sup>5</sup> kehtestatud nõuetele. Sademevee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdur (vt kaart 3).

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse põhikaardil näidatud asukohas (vt kaart 2). Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse<sup>6</sup> nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Projekteerimise käigus võib planeeringuga näidatud jäätmete kogumiskohta muuta krundi piires.

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

Arhitektuurinõuded on toodu planeeringu põhikaardil (vt kaart 2).

Planeeringualale planeeritava hoone võimalikud kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“<sup>7</sup> on:

- 5 Heitvee veekogusse või pinnasse juhtimise kord. Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001.a määrus nr 269 (RTI 2001, 69, 424; 2003, 83, 565; 2006, 10, 67)
- 6 Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408)
- 7 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 (RTL 2002, 133, 1950; 2005, 62, 882; 2007, 30, 536)

- x 12201 – büroohoone;
- x 12319 – muu kaubandushoone või kauplus;
- x 12322 – muu hulgiladu.

#### 4.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeering määratleb servituudi vajaduse järgmistele olemasolevatele tehnovõrkudele Turu tn 65 krundi piires:

- x soojatoru (kaasnev dreanaž);
- x sidetrass.

Realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.<sup>8</sup>

Servituudi seadmise vajadusega alad on toodud kaardil maakasutus ja kitsendused (vt kaart 4).

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

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kasutada järgmisi aspekte kuritegevuse riski vähendamiseks:

- hoonete vaheline hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus;
- erineva kasutusega alade selge piiritlemine;
- ala korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- sissemurdumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- tulekindlate materjalide kasutamine, näiteks prügianumate puhul.

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

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevõõnditega.

Kõigi tehnovõrkude kaitsevõõndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

<sup>8</sup> Asjaõigusseadus (RTI **1993**, 39, 590; **1995**, 2628, 355; 57, 976; **1996**, 45, 848; 51, 967; **1997**, 52, 833; **1998** 12, 152; 30, 409; 59, 941; **1999**, 26, 377; 27, 380; **2001**, 34, 185; 93, 565; **2002**, 47, 297; 53, 336; 99, 579; **2003**, 13, 64; 17, 95; **2004**, 20, 141; 37, 255; **2005**, 39, 308; 59, 464; **2007**, 24, 128)

#### 4.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundil ja väljaspool krundi asuvate juurdepääsuteede, parkla ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik. Lisaks realiseerib krundi igakordne omanik (või arendaja) vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu realiseerimise tingimuseks on Turu tänavale varem projekteeritud lahkvoolse sademeveetorstiku rajamine Tehnika-Turu ristmikul asuvatest olemasolevatest eesvooludest kuni Turu 65 krundini (ca 200 m).

## 5. KOOSKÕLASTUSE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

**Tabel 4.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastatav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1.	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Margo Lempu, juhtataja	16.01.2008	Kaart 2, viseeritud lk 6 ja 8	Kooskõlastuse nr 1-5
2.	Turu tn 63	Hannes Mäger	07.02.2008	Lisad lk 23	
3.	Turu tn 67A	Enn Otsus	05.02.2008	Lisad lk 23	
4.	Ringtee 30	Tarmo Tšernjavski	05.02.2008	Lisad lk 23	
5.	Ringtee tn 32	Toomas Rütümann	04.02.2008	Lisad lk 23	
6.	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tartu regioon	Enn Kitsnik, juhtivspetsialist	14.01.2008	Kaart 3	Kooskõlastatud nr 397/2008 Tingimused: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
7.	AS Tartu Keskkatlamaja (Fortum Tartu)	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener	23.01.2008	Lisad lk 24	Üle vaadatud
8.	AS Tartu Veevärk	Peeter Pindma, arendusjuht	23.01.2008	Lisad lk 24	Üle vaadatud. Planeeringu realiseerimise tingimuseks on lahkvoolse sademeveetoru rajamine kinnistuni.

## KAARDID

*0A. Situatsiooniskeem*

*M1:10000*

*0B. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:4000*



*1. Olemasolev olukord*

*M1:500*

*2. Põhikaart*      *M1:500*

*3. Tehnovõrgud*

*M1:500*

*5. Maakasutus ja kitsendused*

*M1:500*