

**TÖÖ NR: DP 07-08**

**TARTU, SUPILINN**  
**MARJA 24, HERNE 54 KRUNDI**  
**DETAILPLANEERING**  
**PLANEERING**

**TELLIJA: PRIIT VASK**  
**KESA 49**  
**TARTU 50115**  
**52 702 10**  
**priit.vask@mail.ee**

**JUHATAJA: A. MÖLTER**

**KOOSTAJA: R. VISNAPUU**

**TARTU 2008**

# SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	5
3. PLANEERINGU LAHENDUS .....	6
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	6
3.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS .....	6
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	6
3.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	7
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	7
3.6. EHTISTEVAHELISED KUJAD .....	8
3.7. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED .....	8
3.7.1. SIDEVARUSTUS .....	8
3.7.2. GAASIVARUSTUS .....	8
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS.....	9
3.7.4. VEEVARUSTUS.....	9
3.7.5. KANALISATSIOON JA SADEMEVEESI.....	9
3.7.6. TULETÕRJEVEESI .....	10
3.7.7. SOOJAVARUSTUS .....	10
3.8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS .....	10
3.9. MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONETUSALADA MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE .....	11
3.10. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED .....	11
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	11
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED .....	12
3.13. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS.....	12
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	12
<b>KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKU- VÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED</b> .....	<b>14</b>
<b>PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID</b> .....	<b>15</b>

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Marja 24, Herne 54 krundi detailplaneeringu koostamise aluseks on krundi omaniku Priit Vask'i esitatud *Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek*, 26.07.2007 nr LSK-07-051 ning Tartu Linnavolikogu 13.09.2007.a otsus nr 262 *Marja 24, Herne 54 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Planeeringu lähtealuseks on Nikol OÜ (litsents nr 608 MA 31.08.2011) poolt 14.02.2008.a koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr G-019-2008.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- *Supilinna linnaosa üldplaneering*, töö nr 03-81. Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18.10.2001.a määrusega nr 88.
- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005.a määrusega nr 125.
- Tartu Linnavolikogu 28.09.2006.a määrus nr 40 *Tartu linna ehitusmäärus*.
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006.a määrus nr 27 *Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded*.
- AS K&H poolt 2004.a koostatud eelprojekt *Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid*, töö nr 04VK09.
- ARC Projekt poolt 2004.a koostatud *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kujundamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites*, töö nr 2004-038/21.3/2662.
- *Planeerimisseadus* RT I 2002, 99, 579.
- *Asjaõigusseadus* RT I 1993, 39, 590.
- Eesti standard EVS 843:2003 *Linnatänavad*.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.
- Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määrus nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*.
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrus nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.
- Majandus ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002.a määrus nr 10 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*.
- Keskkonnaministri 16.12.2005.a määrus nr 76 *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*.

Marja 24, Herne 54 krundi detailplaneeringu eesmärk on krundile hoonestusala ja ehitusõiguse määramine kahe korteriga elamu rajamiseks.

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

Olemasolev olukord ning planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed kajastuvad samanimelistel kaartidel, so leht 1 ja 2.

### **2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Asukoht: Tartu linn, Supilinna linnaosa

Pindala: 1245 m<sup>2</sup>

Maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa (EE, 0010)

Katastriüksuse tunnus: 79513:009:0036

Kinnistusregistriosa nr: 5075703

Omanik: Priit Vask

Planeeritav krunt paikneb Supilinna südames Marja ja Herne tänavate nurgal. Marja 24, Herne 54 krunt on hoonestatud kahe elumajaga ja puukuuriga. Üks elamu jääb Marja ja teine Herne tänava poole ning puukuur krundi hoovile. Olemasolevad elamud säilitatakse.

Marja tänava ääres asub kahekorruseline nelja korteriga elamu. Hoone on restaureeritud: seinad üle värvitud ja aknad vahetatud. Välisviimistlusmaterjaliks on horisontaalne puitlaudis. Elamu on eterniidist viilkatusega, katuse harjajoon paralleelne Marja tänavaga ning kaldega 30 kraadi. Juurdepääs toimub Marja tänavalt ja Herne tänava poolt krundi hoovist.

Herne tänava äärde jääb ühekorruseline üksikelamu. Välisviimistlusmaterjaliks on horisontaalne puitlaudis. Hoone on eterniidist viilkatusega, katuse harjajoon paralleelne Herne tänavaga ja kaldega 30 kraadi. Juurdepääs toimub Herne tänava poolt hoovist. Elamu vajab restaureerimist.

Marja 24, Herne 54 krundi hoovil paikneb puukuur, mis ulatub ka Marja 22 krundile. Puukuuri kasutavad planeeritava krundi viis leibkonda ja Marja 22 krundi kuue korteri elanikud. Krundi tagaotsas asub väike kilemaja.

Olemasolevast haljastusest jäävad krundi läänenurka vanad lehtpõõsad ning lääneküljele madal lehtpõõsahekk. Krundi läänekülge raamib ca 1 m kõrgune vörkaed.

Planeeritav krunt on tasase reljeefiga. Maapind langeb ühtlaselt Herne tänava suunas, absoluutkõrgused jäävad 33.74–34.52 vahele.

## **2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED**

Marja 24, Herne 54 krunt paikneb Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal. Supilinn on Emajõe luhal asuv elamupiirkond, mis liideti Tartu linna territooriumiga 18. sajandi algul. Hoonestus on valdavalt pärit 19. ja 20. sajandi vahetusest, moodustades praeguseks ehedalt säilinud väärtusliku elukeskkonna.

Supilinn paikneb kesklinna kontaktvööndis, jäädes linna üldkeskusest 5–10 minuti jalutusteedega kaugusele. Supilinnale on iseloomulikuks puitmajad, tihe hoonetus ja amortiseerunud tänavad.

Supilinna hooned on enamjaolt kuni kahekorruselised. Välisviimistluses domineerib horisontaalne puitlaudis. Elamud asetsevad enamasti tänava ääres ühel joonel ja fassaadiga tänava poole. Abihooned paiknevad krundi sügavuses. Hoonete katusetüübiks on viilkatus ning kaldega 30–50 kraadi. Piirdeaiia materjalidena on valdavalt kasutatud puitlipp- ja võrkaeda.

Tänavad on kahe-suunalised, va Kroonuaia tänava Oa ja Jakobi tänavate vaheline lõik. Kõnniteed on rajatud Kroonuaia, Tähtvere, Herne ja Emajõe tänavatele. Ülejäänud tänavatel kasutavad jalakäijad teepeenraid või sõiduteid. Kõige uuema ilme on 2004. aasta rekonstrueerimistöode tulemusena saanud Herne tänav, kus sõidutee on kaetud asfaltkattega, kõnniteed betoonkividega ning sõidutee ühes ääres on parkimisriba. Bussiliikluse otseühendus kesklinnaga puudub, buss läbib Herne tänavat (buss nr 16) Eesti Maaülikooli poole.

Lähimad toidukauplused asuvad Herne tänaval (*Herne pood*) ning üle jõe Ujula ja Sauna tänavate nurgal (*Ujula Konsum*).

Supilinna laste mänguplats (liivakast, kiigud, liug, turnimisseinad, korvapallikorv) paikneb ca 100 m kaugusel Marja tänava ääres Marja 26 ja 28 kruntide vahel.

*Supilinna linnaosa üldplaneeringu* alusel kuulub Marja 24, Herne 54 krunt ühe- kuni kolmekorruselise hoonestusega pereelamute maa (EV) ja korterelamute maa (EK) kvartalisse.

### **3. PLANEERINGU LAHENDUS**

Käesolev detailplaneering hõlmab Tartus Supilinna linnaosas kogu 1245 m<sup>2</sup> suurust Marja 24, Herne 54 elamukrunti ning osaliselt Herne 52 elamukrunti, Herne ja Marja tänavate maa-ala.

#### **3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE**

Marja 24, Herne 54 krundi detailplaneeringuga ei ole krundi jagamine lubatud, sest jagamisel ei jää piisavalt ruumi olemasolevate hoonete teenindamiseks nagu parkimine, haljastus jms.

#### **3.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS**

Ehitusõiguse määramisel lähtutakse krundi olemasolevatest elamutest. Planeeringualale kavandatakse uushoonestusena kahe korteriga elamu (11210) ja puukuur (12744). Elamu laiuks kavandatakse kuni 8 m ja pikkuseks 12,5 m.

Krundi ehitusõigusest annab ülevaate *Planeeringu põhikaart* leht 4.

#### **3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE**

Marja 24, Herne 54 krundi hoonestusala planeerimisel lähtutakse olemasolevast ehitusjoonest ja *Supilinna linnaosa üldplaneeringuga* määratud hoonefrondist.

Lisaks olemasolevale kahele elamule lubatakse krundile rajada kahe korteriga elamu. Planeeritavat korterelamut võib ehitada ainult määratud hoonestusalasse, vastavalt krundi ehitusalusele pindalale. Hoonestusala seotakse krundi piiridega.

Olemasolev puukuur likvideeritakse. Kuna puukuuri kasutavad planeeritavale krundile lisaks ka Marja 22 krundi elanikud, siis on otstarbekas uus puukuur rajada endiselt ühine ja kahe krundi piirile. Marja 24, Herne 54 krundi elanikud pääsevad puukuuri bokssidesse oma krundi poolt ja Marja 22 krundi elanikud oma krundi poolelt.

Marja 22 krundi omanike nõusolekud puukuuri lahendamise osas on esitatud käesolevas kaustas lk 14.

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

Planeeringualasse haaratud Herne tänav on kahesuunalise liiklusega. Herne tänav on välja ehitatud ja seda käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Kogu krundile kavandatakse üks sissesõidutee Herne 54 üksikelamu ja planeeritava korterelamu vahele. Juurdepääsutee laiuseks planeeritakse 4,5 m. Praegune juurdepääs Herne tänavalt suletakse piirdega, kuid jalakäijatele tagatakse sealt sissepääs krundile jalgvärava kaudu.

Ligipääs Marja 22 krundile läbi planeeritava krundi suletakse. Juurdepääs Marja 22 krundile nähakse ette Marja tänavalt.

Parkimiskohtade arvutuse aluseks tuleb võtta vähemalt 1,2 kohta korterile ( $7 \times 1,2 = 8,4$ ). Parkimine lahendatakse krundi hoovi planeeritava 8-kohalise parklaga. Parkimiskohad planeeritakse 90 kraadise nurga all, mõõtmetega 2,5 x 5,0 m ja teenindusala laiuseks 7,0 m. Külalistel on võimalus parkida Herne tänava ääres olevale parkimisreale, siinjuures arvestada krundile sissesõidu mittetakistamist.

Teede ja parkla katendiks planeeritakse kõvakate. Parkla/tee ja haljasala vahele äärekivi ei kavandata.

### **3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED**

Marja 24, Herne 54 krundi olemasolevast haljastusest vanad lehtpõõsad likvideeritakse ja üksik lehtpuu säilitatakse. Krundi lääneküljel madalat lehtpõõsahekki säilitada ja jätkata või rajada uus hekk kogu läänekülje ulatuses.

Madalhaljastusena kavandatavad põõsad antakse *Planeeringu põhikaardil* leht 4 ja *Tehnovõrkude planeeringul* leht 6 orienteeruvana. Krundi läänepoolsele lõunaküljele planeeritakse hõredalt rajatav kõrghaljastus, kuhu istutada Supilinnale omaselt leht- või viljapuid. Ülejäänud haljasalale nähakse ette murukate.

Haljastatava ala osakaaluks planeeritava krundi pindalast kavandatakse 43%. Uushaljastuse rajamine toimub peale hoonete ja teede rajamist ning pinnase planeerimist.

Krundil tänavapoolsele piirile ja Herne 54 a krundi piirile lubatakse rajada kuni 2 m kõrgune plankaed või puitlippaed. Võrkaed tänavapoolse piirdena ei ole lubatud. Tänavapoolse piirdeaia kõrguse valikul joonduda soovitavalt Herne 54a krundi tänavapoolse plankaia kõrgusest. Piirdeaed nähakse ette ka lõunakülgedele, et takistada võõrastel krundilt läbipääsu.

### **3.6. EHITISTEVAHELISED KUJAD**

Planeeritava korterelamu minimaalseks tulepüsivusklassiks määratakse TP3 (tuldkartev). Kahe korteriga elamu kuulub ehitiste tuleohutusest tuleneva ehitiste liigituse alusel I kasutusviisi, millest tulenevalt lubatakse TP3 klassi kuuluv ehitis kuni kahekorruliseks ja kõrgusega kuni 9 m.

Hoonete omavaheline minimaalne kaugus võib olla 8 m.

### **3.7. TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED**

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse planeeritava krundi elektriga, telekommunikatsiooniga, gaasiga, joogiveega ja küttega varustus ning reovee ja sademevee lahendamine. Tehnovõrguliinid kavandatakse maa-alustena. Tehnovõrgud ja -rajatised kajastuvad kaardil *Tehnovõrkude planeering* leht 6. Tehnovõrkude osa täpsustatakse edasiste projekteerimistöödega.

*Tabel 1. Tehnovõrkude koondtabel\**

Tehnovõrgu nimetus	Olemasolev pikkus	Planeeritav pikkus
sidekanalisatsioonitrass	15 m	1 m
gaasitorustik	–	22 m
elektrikaabel / -õhuliin	– / 37 m	168 m / –
veetorustik	17 m	35 m
kanalisatsioonitorustik	17 m	3 m
sademeveetorustik	–	40 m

\* Tehnovõrkude koondtabel on antud olemasolevaid elamuid ja planeeritavat korterelamut teenindavate tehnovõrkude kohta.

#### ***3.7.1. SIDEVARUSTUS***

/ Tehnilised tingimused nr 8111475 /

Olemasolevast sidevarustusest paikneb Herne tänava kõnnitee all sidekanalisatsioonitrass, millest viib kaabel ka Herne 54 elamusse.

Planeeritava korterelamu sidevarustus kavandatakse Herne tänava sidekanalisatsioonitrassist kaablikanaliseerimise VMOHBU tüüpi kaablitega.

#### ***3.7.2. GAASIVARUSTUS***

Olemasolev gaasitorustik paikneb Herne tänava kõnnitee all.

Uue korterelamu ja Marja 24 elamu gaasivarustus planeeritakse Herne tänava olemasolevast gaasitorustikust.



### **3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS**

/ Tehnilised tingimused nr 140030 /

Planeeritava krundi põhjanurgas asetseb 0,4 kV õhuliini mast. Herne 54 elamu saab toite Herne ja Marja tänavate ristil olevast õhuliini mastist ja Marja 24 elamu Marja täna mastist Marja 22 elamu kaudu. Olemasolevad õhukaablisestused nähakse ette likvideerida.

Olemasolevate ja uute hoonete elektrivarustus planeeritakse Marja 14 kaablikapist 0,4 kV maakaabliga Marja täna poole Marja 24 elamu vundamendile kavandatavasse 4–arvestiga liitumiskilpi. Liitumiskilbist planeeritakse toited kõikidele elamutele ja vajadusel puukuurile.

Välisvalgustus Marja 24, Herne 54 krundil nähakse ette valgustitega hoonete seintel.

### **3.7.4. VEEVARUSTUS**

/ Tehnilised tingimused nr INF/207 /

Herne täna sõidutee all asetseb olemasolev veetorustik ja veekaev, millest viivad veetorustikud planeeringuala elamutele ja Marja 22 elamule läbi planeeritava krundi. Marja 22 elamut varustavale veetorustikule määratakse detailplaneeringuga servituut.

Kogu planeeritav krunt tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja kaevus asuva veemõõdusõlme kaudu Herne täna veetorustikust. Uue korterelamu joogivesi planeeritaksegi Herne täna olemasolevast veekaevust krundisiselt.

Planeeritava korterelamu ööpäevane keskmine veetarve on  $1,5 \text{ m}^3$  ( $2 \times 5 \times 0,15 =$  korterite arv x inimeste arv ühes korteris x ühe inimese veetarbimine 150 l/d).

### **3.7.5. KANALISATSIOON JA SADEMEVESI**

/ Tehnilised tingimused nr INF/207 /

Planeeritava krundi olemasolevate elamute vahel paikneb kanalisatsioonikaev, millest jookseb heitvesi Herne täna kanalisatsioonitorustikku. Krundi olemasolevasse kanalisatsioonikaevu jooksevad ka Marja 22 elamu reoveed, mistõttu Marja 22 elamut teenindavale torustikule seatakse servituut.

Uue korterelamu heitvesi planeeritakse juhtida Herne täna kanalisatsioonitorustikku iseseisva ühendustoruna. Korterelamu kanaliseeritav reoveehulk on ca  $1,5 \text{ m}^3$  (vt arvutust peatükis 3.7.4.).

Olemasolev sademeveetorustik planeeringualal puudub. Supilinna sademeveed on ette nähtud perspektiivis kanaliseerida, kuid enne torustiku väljaehitamist lubatakse planeeritava krundi sademevesi juhtida planeeritavasse tiiki. Keelatud on vete suunamine naaberkruntidele ja olmekanaliseerimist.

Vajadusel vertikaalplaneerimine lahendada eraldi projektiga.

Uuele hoonele ehitusloa taotlemisel peab olema projekti koosseisus tiigi lahendus, mis rahuldab sademevee ja pinnasevee akumulierimise vajadused. Juhul kui planeeritud tiik ei rahulda tehnilistel põhjustel sademevee ja pinnasevee akumulierimise vajadusi, on uushoonestuse rajamise eelduseks sademeveekanaliseerimise eesvoolu projekt.

### **3.7.6. TULETÖRJEVEE**

Lähimad tuletõrjevee hüdrandid paiknevad Herne ja Piiri tänavate ning Herne ja Kartuli tänavate ristmikul. Herne ja Kartuli tänavate ristmikul oleva hüdrandi 200 m-ne elamupiirkonna mõjuraadius katab kogu planeeritava krundi.

### **3.7.7. SOOJAVARUSTUS**

Olemasolevate elamute kütte toimub puuküttega.

Planeeritava korterelamu kütte lahendatakse samuti lokaalselt. Hoonete kütmine täpsustatakse edasiste ehitusprojektidega, arvestades et küttesüsteem oleks energiat ja keskkonda säästev.

Võimalikud variandid kütmiseks: tahkküttega, elektriküttega, gaasiküttega või erinevate kütteleikide üheaegne kasutamine.

## **3.8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS**

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi vajadus puudub.

Planeeringualal ei paikne ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi reostust tekitavaid objekte, samuti ei kavandata keskkonnaohtlikke rajatisi ning tegevusi, mistõttu käesolev detailplaneeringu lahendus ei halvenda olemasolevat keskkonnaseisundit. Keskkonnakaitse abinõudeks planeeringualal on elamukruntidele jääva haljastuse võimalik säilitamine ja uue rajamine, parkla ja teede katmine kõvakattega, torustike laitmatu funktsioneerimise tagamine ning kinniste prügikonteinerite kasutamine.

Planeeritava krundi olmejäätmete konteineri asukohta muudetakse kavandatava sissesõidutee kõrvale, sest nõnda on tagatud prügiveoautole sujuvam ligipääs konteinerile. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

Lähim pakendi ja vanapaberi kogumiskonteiner paikneb Oa ja Marja tänavate ristmikul. Lähim taaravastuvõtupunkt on Herne tänaval *Herne poes* ning taaraautomaat Ujula ja Sauna tänavate ristmikul *Ujula Konsumis*.

### **3.9. MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONETUSALADA E MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE**

Planeeritav krunt kuulub Supilinna miljööväärtusega hoonestuslasse. 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.

Miljööväärtusega hoonestuslale rajatavate uushoonete välisviimistluses lubatakse laia seinalaudist ja krohvi ning hoonetel tuleb kasutada viilkatust kaldega üle 30 kraadi ja katusekatte materjalina valtsitud tsinkplekki või kivi.

### **3.10. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED**

Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded kajastuvad *Põhikaardil*, leht 4. Illustreerivates materjalides esitatakse ka Kuup Ehitus OÜ poolt koostatud planeeritava korterelamu arhitektuurne eskiis, leht 7.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema heatasemeline, miljööalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Hoonete kuju, maht ja proportsioonid peavad järgima ümbritsevate hoonete vastavaid näitajaid. Akende jaotus ja kuju peavad sobima ümbritsevate hoonete akendega.

Herne tänava poole nähakse korterelamule ette üks sissepääsukoht. Rõdud ja terrassid võivad elamu hoovipoolsel küljel ulatuda üle võimaliku hoonestusala eeldusel, et sellega ei segata jalakäijate ega autode liikumist.

Katusealust korrust ei tohi võtta kasutusele eluruumina.

Herne 54 üksikelamu ja Marja 24 korterelamu restaureerida olemasolevas mahus, järgides miljööalal sätestatud nõudeid. Herne 54 hoonel säilitada ning restaureerida esialgne lai voodrilaud ja aknad. Marja 24 olemasolevad aknad tuleb välja vahetada, järgides ehitusaegsete akende materjali, mõõtmeid, kujundust ja konstruktsiooni. Katusekatte materjaliks valida valtsplekk, katuseräästa ja -harja kõrgusi ei ole lubatud muuta.

### **3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE**

*Tabel 2. Servituutide määramine*

Servituudi vajadust põhjustav objekt	Servituudi koridori laius	Teeniv kinnisasi	Koormatud kinnisasi
veetorustik	4 m	Marja 22	Marja 24, Herne 54
kanalisatsioon	4 m	Marja 22	Marja 24, Herne 54

### **3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Planeeringuala kuulub elumupiirkonna keskkonnatüüpi. Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- inimlikus mõõtkavas ehitamine;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- korralik piirdeaed;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- krundisisene parkimine;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukSED, aknad, lukud, klaasid, ukse- ja aknaraamid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine ja süttiva prügi kiire eemaldamine;
- ala korrashoid.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal ekspluateerimisel arvestada nimetatud punktidega.

### **3.13. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS**

Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

### **3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Marja 24, Herne 54 krundile planeeritava realiseerib krundi omanik. Puukuuri rajamine toimub krundi omaniku ja Marja 22 krundi omanike kokkuleppel. Uue korterelamu ehitusloa saamise eelduseks on olemasolevate hoonete ehitusloa saamine ning kasutusloa saamise eelduseks on olemasolevate hoonete kasutusloa saamine. Kortereelamu kasutusloa väljastamise eelduseks on ka planeeritava juurdepääsu väljaehitamine ja Marja 22 krundi olemasoleva juurdepääsu sulgemine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud täiendavad tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad ettevõtted või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrgu valdajate kokkuleppele.

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele planeeringualal.

## KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÖLASTUSED

Jrk nr	Kooskõlastatava instantsi nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse originaali asukoht kaustas	Märkused
1.	Tartu LV Arhitektuuri ja ehituse osakond				
2.	Tartu LV Linnamajanduse osakond				
3.	Lõuna–Eesti Päästkeskus	17.10.2008 Nr 7-15/4-87	Peeter Kaitsa	Leht 6 <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Viseeritud: seletus
4.	AS EG Võrguteenus	17.10.2008 Nr 3264	Peeter Jansons	Leht 6 <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Reaalse liitumise aluseks on liitumisleping
5.	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	17.10.2008 Nr 8883/2008	Enn Kitsnik	Leht 6 <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
6.	Elion Ettevõtted AS	17.10.2008 Nr 8897233	Valdur Lints	Leht 6 <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
7.	AS Tartu Veevärk	22.10.2008 Nr 705	Peeter Pindma	Leht 6 <i>Tehnovõrkude planeering</i>	Üle vaadatud

## PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID

Leht 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000

Leht 2: Olemasolev olukord M 1:500

Leht 3: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000

Leht 4: Põhikaart M 1:500

Leht 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500

Leht 6: Tehnovõrkude planeering M 1:500

Leht 7: Arhitektuurne eskiis M 1:100

Leht 8: Illustratiivne lahendus