



# Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2715/16

Tartu 2017

## Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator  
Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)



**HENDRIKSON & KO**

Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
tel +372 740

Maakri 29  
10145 Tallinn  
tel +372 617 7690

**Hendrikson & Ko**  
[www.hendrikson.ee](http://www.hendrikson.ee)  
hendrikson@hendrikson.ee

# SISUKORD

<b>A – SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....</b>	<b>5</b>
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
2.2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	7
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>10</b>
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	10
3.2. Kruntide hoonestusala .....	10
3.3. Kruntide ehitusõigus .....	11
3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	11
3.4.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....	11
3.4.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	13
3.4.3. Soojavarustus.....	13
3.4.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	13
3.4.5. Tuletõrje veevarustus.....	14
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	14
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	15
3.7. Haljastus ja heakord .....	16
3.8. Ehitistevahelised kujad .....	17
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	17
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	18
3.11. Servituudi seadmise vajadus .....	18
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	19
3.13. Planeeringu elluviimine .....	19
<b>B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>21</b>

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrkude lahendus

Joonis 6. Maakasutus ja kitsendused

# A – SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 20.12.2016 korraldus nr 1335 *Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Planeeringualal Tartu Linnavolikogu 08.10.2009 otsusega nr 562 kehtestatud *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering* muutub vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Elker RMT OÜ (litsentsid nr 210 MA-k ja 382 MA) poolt novembris-detsembris 2016 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr Tartul-532-GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

### 2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava ala pindala on ca 12 300 m<sup>2</sup>. Planeeringualaks olevad katastriüksused on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed**

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Raatuse tn 33	79514:022:0056	808 m <sup>2</sup>	Üldkasutatav maa 100%
Raatuse tn 33a	79514:022:0057	331 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Raatuse tn 37	79514:022:0051	1539 m <sup>2</sup>	Ärimaa 65%, elamumaa 35%
Raatuse tn 37a	79514:022:0040	1207 m <sup>2</sup>	Ärimaa 65%, elamumaa 35%
Raatuse tn 37b	79514:022:0052	259 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Raatuse tn 37c	79514:022:0052	259 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Raatuse tn 41	79514:022:0009	1082 m <sup>2</sup>	Elamumaa 85%, ärimaa 15%
Raatuse tn 45	79514:022:0043	365 m <sup>2</sup>	Elamumaa 45%, ärimaa 55%
Põik tn 4	79514:022:0014	880 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Põik tn 4a	79514:022:0039	127 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Põik tn 6	79514:022:0016	985 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pikk tn 33	79514:022:0049	599 m <sup>2</sup>	Ärimaa 55%, elamumaa 45%
Pikk tn 33a	79514:022:0038	197 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%

Pikk tn 33b	79514:022:0058	93 m <sup>2</sup>	Ärimaa 55%, elamumaa 45%
Pikk tn 35a	79514:022:0011	491 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Raatuse tänav T45	79514:022:0044	467 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Raatuse tn 45a	79514:022:0033	52 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Pikk tänav T33	79514:022:0050	135 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Pikk tänav T19 (jääd planeeringualale osaliselt)	79514:018:0015	14 406 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

Planeeringualale jäävatest katastriüksustest on hoonestatud Põik tn 4, Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41. Põhihooned jäävad tänava äärde katastriüksuste piirile, abihooned paiknevad katastriüksuste sisemuses. Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 põhihooned on *Tartu linna üldplaneeringu* (2017) alusel määratud väärtuslikeks hooneteks, säilitada tuleb hoone põhimaht ja arhitektuurne üldilme.

Põik tn 4 katastriüksuse hoonestuse (vt foto 1) puhul on tegemist ca 9,5 m kõrguse põhihoonega (kaks täiskorrust) ja ca 6,3 m kõrguse abihoonega (üks täiskorrus, üks katusealune korrus). Hoonestus on heas seisukorras ja hästi hooldatud territooriumiga.



**Foto 1.** Vaade Põik ja Raatuse tänavate nurgalt Põik tn 4 katastriüksusele (Google Maps, juuli 2014)

Raatuse tn 37 katastriüksuse põhihoone on 1905. a ehitatud rahuldavas seisukorras kahekorruseline krohvimata tellisestega kroonulikus stiilis linnamaja (vt foto 2 parempoolne hoone). Abihooned on ühekorruselised viilkatusega ja halvas seisukorras.



Foto 2. Vaade Raatuse tänavalt Raatuse 37 ja Raatuse 41 hoonetele (Google Maps, juuli 2014)

Raatuse tn 41 katastriüksuse põhihoone on 1898. a ehitatud rahuldavas seisukorras kahekorruseline Raatuse 37 katastriüksuse hoonest väiksem tellisestega kroonulikus stiilis linnamaja (vt foto 2 vasakpoolne hoone). Abihoone on ühekorruseline ühepoolse katusekaldega ja halvas seisukorras.

Planeeringualaga piirnevad tänavad Raatuse, Pikk ja Põik on kõik kahe-suunalise liiklusega ning asfaltkattega, kõnniteed on mõlemal pool sõiduteed.

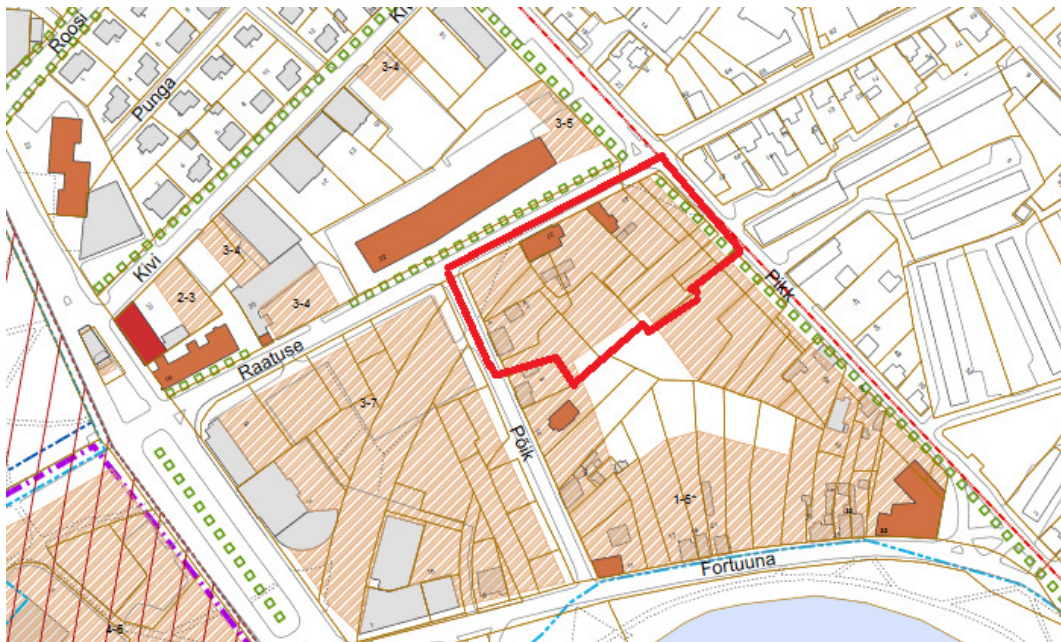
Suur osa haljastusest on likvideeritud eelneva kümnendi jooksul koos hoonestuse lammutamisega. Valdavalt on kasvama jäänud arukased. Raatuse ja Põik tänavate nurgal kasvavad harilikud tammed, Raatuse tn 37 katastriüksuse hoone ääres seitsmepuuline grupp serbia kuuski ning Põik tn 4 katastriüksuse abihoone kõrval torkav kuusk ehk hõbekuusk.

Maapind planeeringuala ulatuses on tasane, keskmine kõrgus on 32-33 m/abs.

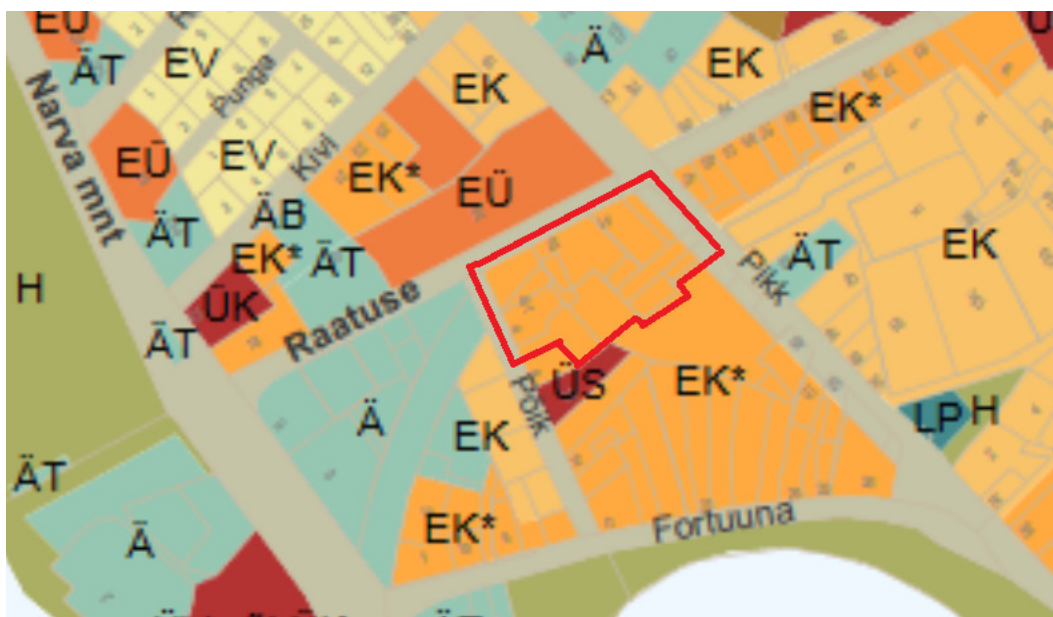
Planeeringuala paiknemist vaata joonisel nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

## 2.2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeringuala asub Ülejõe linnaosas Raatuse, Pikk ja Põik tänavatega piiratud kvartali põhjaosas. Alal kehtib *Tartu linna üldplaneering*, mille kohaselt on planeeringuala määratud uushoonestusalaks, lubatud korruselisus on 1-6 korrust (vt skeem 1). Maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, kus vähemalt hoone esimesel korrusel on kohustuslik kavandada kaubandus-teenindustevõtte ruumid (vt skeem 2).



**Skeem 1.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust. Joonis 17 Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestuse kõrguspiirang. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.



**Skeem 2.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust. Joonis 2 Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Planeeringuala lähipiirkond on tugevalt mõjutatud kesklinna lähedusest (Raekoja plats on ca 0,5 km kaugusel) ja on seetõttu multifunktsionaalne. Teisel pool Raatuse tänavat asub üliõpilaselamu; teisele poole Põik tänavat kavandatakse vastavalt *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringule* tervisekeskust parkimishoonega, majutusasutust ja ärihoonet; Pikk tn piirkonda jäävad valdavalt korterelamud, mille mahus (peamiselt esimesel korrusel) on äripinnad. 300 m raadiusesse jäävad veel Raatuse kool, Linnamuseum, mitmed äri- ja büroohooned ning Emajõgi kaldapromenaadiga.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühenduste piirkonnas on head. Narva maanteel, Raatuse tänaval ja Fortuuna tänaval kulgevad ühistranspordiliinid,

mis võimaldavad ühendusi linna teiste asumitega. Lähim bussipeatus on Raatuse tn 37 ja 41 hoonete vahelisel alal. Üldplaneeringuga on kavandatud täiendav bussipeatus Raatuse tänavale.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 08.10.2009. a otsusega nr 562 kehtestatud *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering*, millega on määratud käesoleva detailplaneeringualasse jäävate kruntide maakasutuse sihtotstarbeks valdavalt ärimaa, hoonete lubatud korruselisus on 2-6 (kuni 21,5 m (suhteline kõrgus) ja kuni 56,0 m (absoluutkõrgus)). Kehtiva detailplaneeringu ülejäänud kvartali osas on valdavalt ette nähtud elamumaa korruselisusega 1-5. Kõrgeim hoonestus (maksimaalsed näitajad) on kavandatud Raatuse ja Pikk tänavate äärsesse piirkonda käesoleva planeeringuga haaratud alal.

Kehtiva detailplaneeringu alusel on hoonestatud vaid Fortuuna tn 35; käesoleva detailplaneeringu koostamise ajal on hoonestamisel Pikk tn 43//45//47 (viiekorruseline osalise ärifunktsiooniga korterelamu kõrgusega 18 m (52 m/abs.)), ülejäänud kvartal ootab arendamist.

*Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringus* on kavandatud hoonestus Raatuse tn ääres samuti 5-6-kuuekorruseline absoluutkõrgusega kuni 56,0 m. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Raatuse tn äärde (6 m tagasiastega krundipiirist).

Olemasolev lähipiirkonna hoonestus on nii funktsioonilt kui arhitektuurselt eriilmeline, selgelt välja kujunenud hoonestusjoon, maht, arhitektuurne üldilme vmt antud piirkonnas puudub. Lahenduse koostamisel tuleb pigem arvestada alal kehtiva *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga*, mille väljaarendamisel luuakse terviklik linnaruum Raatuse, Põik ja Pikk tänavate kvartalis. Samuti tuleb arvestada *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu* lahendusega Raatuse tänava hoonestusjoone ja nii jalgratta kui jalakäijate teede kavandamisel.

Hoonete mahu ja paiknemise kavandamisel on eeltoodud silmas pidades arvestatud *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu* lahenduse põhimõtetega ning *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu* lahendusega.

Üldplaneeringuga on Raatuse tänav määratud aktiivsuse järgi I klassi äritänavaks. I klassi tänaval peab olema tunduvalt rohkem panustatud istumisvõimalustesse, taskuparkide või muude puhkekohtade lahendustesse. Äritänavale uute äriotstarbega hoonete ehitamisel või olemasolevate laiendamisel tuleb esimese korruse tasandil kujundada kõnniteedele avanevad ruumid. Äritänavate soovitatav lahendus on kaupluste, teenindusasutuste ja söögikohtade vaheldumine.

Juurdepääsude ja liikluskorralduse kavandamisel on arvestatud, et Raatuse ja Pikk tänavad on mõeldud läbiva liikluse jaoks ja tänavate ääres on selleks sobilikes kohtades lubatud parkimine. Nimetatud tänavate ääres peavad asuma jalgrattateed. Põik tänava ääres on selleks sobilikes kohtades lubatud parkimine. Tänav on mõeldud peamiselt juurdepääsuks tänaväärsetele hoonetele, vähesel määral läbivale liiklusele.

Arvestades linna üldplaneeringuga kavandatud arengusuundi, mille kohaselt on planeeringualal ja selle lähipiirkonnas ette nähtud osalise ärifunktsiooniga korterelamute maa, on planeeringualale sobiv korterelamute ja Raatuse ning Pikk tänavate äärde esimese korruse mahus äripindade kavandamine. Raatuse tn 37 ja 41 hoonete

arhitektuurne üldilme on ette nähtud säilitada ja sulandada kokku uushoonestusega. Üldplaneeringuga on kooskõlas ka detailplaneeringus ette nähtud Pikk ja Raatuse tänavate äärne ning ala diagonaalselt läbiv kergliiklustee; samuti Raatuse tänava äärde kavandatud puuderida.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud moodustada kolm krunti (krundid 1-3). Krundid nr 3a ja 3b (vt joonis nr 6) moodustatakse ajutiselt eesmärgiga liita krundiga nr 3; krunt nr 4 on moodustatud ajutiselt eesmärgiga liita Raatuse tänav T1 tänavamaaga ja krunt nr 5 on moodustatud ajutiselt eesmärgiga liita Pikk tänav T19 tänavamaaga.

Krundid nr 6 ja 7 moodustatakse ajutiselt eesmärgiga liita planeeringuala naaberkatastriüksusega Pikk tn 43//45//47.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 4 ning kruntide moodustamise info joonisel nr 6.

Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

Krunt nr 3 on lubatud kavandatavate hoonete vahel jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata arvestusega, et oleks tagatud juurdepääsud, parkimine jm vajalik.

### 3.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusala (nii maapealne kui –alune) on antud tervik üle kogu planeeringuala. Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu* põhimõtteid ja *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringus* kavandatud ehitusjoont. Samuti on arvestatud võimalusega säilitada olemasolevate Raatuse tn 37 ja 41 hoonete arhitektuurne üldilme, mis on tähistatud eraldi leppemärgiga.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoone(te) paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.



### 3.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Kruntide 1-3 osas<sup>1</sup> on planeeritud järgmised ehitise kasutamise otstarbed<sup>2</sup>:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu;
- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12311 Kaubandushoone;
- 12319 Muu kaubandushoone;
- 12331 Illu- ja isikuteenuste hoone;
- 12339 Muu teenindushoone.

Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud sihtotstarvetega.

Projekteerimisel arvestada, et Raatuse tänaval tuleb 1. korrusel kavandada kaubandus- ja teenindusfunktsioon. Soovi korral võib äriefunktsiooni kavandada ka Pikk ning Põik tänava äärsete hoonete esimese korruse mahus.

Kruntide nr 4 ja 5 sihtotstarbeks on planeeritud tee ja tänava maa-ala (LT) ja ehitise kasutamise otstarveteks teed (21100) ja tänavad (21120).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

### 3.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust). Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

#### 3.4.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVEESI

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr INF/221, 29.03.2017.

Lahenduse koostamisel on aluseks *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering*; samuti on lahendus seotud *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringuga* ning OÜ Altren Projekt poolt koostatava *Raatuse tänava sademeveekanaliseerimise projektiga*.

Igale hoonestatavale krundile on planeeritud eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust (Põik tn De 110, Raatuse tn De 160 või Pikk tn De 225 veetorustikust).

<sup>1</sup> Kruntidele 3a ja 3b kehtib krundi nr 3 ehitise kasutamise otstarve; krundi nr 6 osas kehtib projekteeritud ehitise kasutamise otstarve

<sup>2</sup> Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

Krundil nr 3 asuvatele hoonetele, mis külgnevad vahetult tänavaga on tänavatorustikust planeeritud eraldi veeühendused vastavalt arhitektursele eskiislahendusele. Projekteerimisel täpsustada lahendust vastavalt arhitektuurikonkursi tulemusel kavandatavale hoonestuskavale. Lubatud on ka kõik ühel krundil asuvad hooned varustada ühe veeühenduse ja peaveemööduõlme kaudu ning peaveemööduõlme järgselt projekteerida hoonetevaheline torustik.

Planeeringualal asuvate olemasolevate kinnistute tööst kõrvaldatavad veeühendused tuleb likvideerida (katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga).

Planeeringuala kruntide võimalikeks reovee eesvooludeks on Raatuse tänava kanalisatsioonitorustik DN 300, Põik tn kanalisatsioonitorustik De 200 ning Pikk tn kanalisatsioonitorustik De 500. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendus krundiga piirneval tänavamaal asuvast kanalisatsioonitorustikust. Osaliselt on kasutatud olemasolevaid ühendustorustikke.

Tööst kõrvaldatavad olemasolevate kinnistute ühendustorud tuleb likvideerida.

Igale planeeringuala krundile on kavandatud ühendus OÜ Altren Projekt töös tänavatele projekteeritavasse sademeveetorustikku. Uus sademeveetorustik, mille rajamine on eelduseks kogu ala arendusele, on kavandatud Raatuse ja Põik tänavatele. Uus torustik tuleb rajada alates Raatuse ja Pikk tn ristmiku vahetust lähedusest kuni mööda Põik tänavat Emajõeni.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kruntidelt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt).

Tänavatorustikku tohib ühelt planeeringuala krundilt sademevett juhtida maksimaalselt DN 100 läbimõõduga toru kaudu. Krunditorustik ja reguleeriv mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida.

Planeerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustökkeseadmeid ning pumpamist.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerimise käigus kruntidele ette näha liivapüüdurid ja I-klassi õlipüüdurid.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Maapind, kaevu luugid, hoone sissepääsuavad (uksed, aknad jmt) ei tohi asuda madalamal abs.kõrgusest 33,21 m.

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee projekteerimiseks taotlema täiendavad tehnilised tingimused.

### 3.4.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele nr 251650 (väljastatud 05.05.2017, kehtivad kuni 05.05.2019).

Elektriline aadress: Toitealajaam: ÜLEJÕE 110/35/10 Toitefiider: KASARMU:Q LE  
Jaotusalajaam: Kvartali 471:(Ülejõe)

Detailplaneeringu alasse jäävad olemasolevad 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid, jaotus- ja liitumiskilbid (JK/LK) ning Kvartali 471 10/0,4 kV komplektalajaam.

Elektrivarustuseks on planeeritud krundipiiride lähedusse 0,4 kV JK/LK-id. Kilpide elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV maakaablitega Kvartali 471 alajaamast ringtoiteliiniga. Projekteerimisel täpsustada ringtoiteliini asukoht tulenevalt hoonete ja liikumisteede tegelikele asukohtadele. Projekteerimisel näha võimalusel ette üks liitumiskilp kahe, maks. kolme krundi kohta. Jaotus- ja liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast ja kavandatud liikumisteedest.

### 3.4.3. SOOJARVARUSTUS

Soojarvarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 80/17 (09.05.2017).

Lahenduse koostamisel on aluseks *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering*.

Planeeringuala soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tartu linna keskküttesüsteemiga. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus. Soojusvõrgu ühenduskohtadena on ette nähtud ühendused Pikk ja Fortuuna tänavalt Põik ning Raatuse tänavale planeeritud soojatorustiku sobivatelt lõikudelt. Projekteerimisel täpsustada ühendused tulenevalt hoonete, liikumisteede, rohe- ja parkimisalade tegelikele asukohtadele.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 *Linnatänavad* nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritud alal oleva kaugküttetorustiku valdajalt.

### 3.4.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 28332593 (väljastatud 08.05.2017, kehitavad kuni 07.05.2018) ja koostöö tingimused väljastanud spetsialistiga.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev 321) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Sidekanal on olemas Raatuse tn 37 hoones. Puudub optiline kaabel.

Projekteerimisel näha ette 100 mm sidetoru lähipiirkonna sidekaevudest (3095, 3086, 3707) igasse projekteeritavasse hoonesse. Sidekaevudesse paigaldada splitterid. Optiline kaabel asub sidekaevus 321. Paigaldada 12-kiuline *singlemode* optiline kaabel alates sidekaevust 321 kuni ühendust tagavate sidekaevudeni ning sealt igasse hoonesse 100 mm sidetoru. Paigaldada igasse planeeritud hoonesse 4-kiuline *singlemode* optiline kaabel alates splitterist. Paigaldada hoonetesse splitterid vastavalt klientide arvule hoones. Splitterilahendus kooskõlastada eelnevalt ASga Telia Eesti.

Täpsed ühendused sidekaevudest ja optilise kaabli rajamine täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete tegelikele asukohtadele. Krundi nr 3 puhul on aluseks arhitektuurikonkursi tulemused, mille raames selgub hoonete paiknemine ja maa-aluse parkla asukoht (sidekaablite krundisisese kulgemise võimalused).

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

### 3.4.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt I, IV, V ja VII kasutusviisi alla. Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Valdav kasutusviis on I (korterelamud). Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik suurim normveehulk elamute alal 15l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringu koostamise ajal ei ole teada täpseid hoonete näitajaid võimalike IV, V ja VII kasutusviisi jäävate hoonesade puhul. Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkesektsioonide ja põlemiskoormustega.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevatest hüdrantidest Pikk-Raatuse ristmikul ja Põik tänaval Põik 10 kinnistu kohal.

Ehitistesisene tuletõrjevõrk lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

## 3.5. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette juurdepääsud nii Põik kui Pikk tänavalt. Pikk tänavalt maa-alusesse parklasse on juurdepääs kavandatud samast asukohast, kust on olemasolev juurdepääs krundile Pikk tn 43//45//47). Põik tn juurdepääs tuleb lahendada täpselt kohakuti *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringus* planeeritud juurdepääsuga.

Raatuse ja Pikk tänavate äärde on planeeritud jalgratta- ja jalakäijate teed; Põik tänava äärde on planeeritud jalakäijate tee. Projekteerimisel tagada kvartalisene jalakäijate ja jalgratturite läbipääs Raatuse tn äärde planeeritud bussipeatuse juurde ja siduda jalakäijate liikumine *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringus* kavandatud jalakäijate liikumisteedega ning projekteeritud Pikk tn 43//45//47 hoonete juurdepääsudega.

Projekteerimisel tuleb sõidukite parkimisvajaduse arvestamisel võtta aluseks EVS 843:2016 *Linnatänavad*, kus asutuste parkimisnormatiiv on 1/90 ja korruselamutel keskmiselt 1 koht korteri kohta (linnakeskuses uus korter). Standardi kohane üldistatud (võimaliku arhitektuurse eskiislahenduse alusel, vt eskiis lisade kaustas) parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2. Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus (sihtotstarvete mahud), määrata täpne parkimiskohtade ja korterite arv, sh reaalsed vajadust silmas pidades. Krundi kasutamise sihtotstarbeid saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine. Projekteerimisel tuleb ette näha ka jalgrattaparklad vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* (parkimisarvutus toodud tabelis 3).

**Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)**

Krundi nr	Äripinna brutopind	suletud Äripinna vastavalt standardile	parkimiskohtade arv	Eluruumide parkimiskohtade arv vastavalt standardile
1	400 m <sup>2</sup>	4		9
2	-	-		11
3	785 m <sup>2</sup>	9		180

**Tabel 3. Standardi kohane parkimisarvutus (jalgrattad)**

Krundi nr	Äripinna brutopind	suletud Äripinna vastavalt standardile	parkimiskohtade arv	Eluruumide parkimiskohtade arv vastavalt standardile
1	400 m <sup>2</sup>	3*		9
2	-	-		11
3	785 m <sup>2</sup>	5*		180

\*Standard näeb vähimaks parkimiskohtade arvuks ette kuus, kui arvutuse tulemusel jääb number alla kuue.

Krundisisesete teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus ja normikohane parkimiskohtade maht. Parklad tuleb haljastusega liigendada.

## 3.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 4.

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hooned peavad igast küljest olema esindusliku välimusega.

Arvestades krundile nr 3 tekkivat suuremat linnaehituslikku tervikut, tuleb parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Žüriisse tuleb kaasata linnaarhitekt.

Hoonestuse kavandamisel arvestada, et kõige kõrgem maht tuleb ette näha Raatuse ja Pikk tänavate äärde (absoluutkõrgus kuni 56.00 m). Krundi nr 2 hoonestus peab langema

ida või lõuna suunas selliselt, et Põik tn ääres on kõrgem (absoluutkõrgus kuni 52.50 m) ja hoovi ning/või Põik tn 8 pool madalam (absoluutkõrgus kuni 49.00 m) maht<sup>3</sup>. Krundi nr 3 hoonestus on kõrgeim (absoluutkõrgus kuni 56.00 m) Raatuse ja Pikk tn ääres ja see langeb korruse haaval hoovi (lääne ja/või lõuna) suunas (järg järgult absoluutkõrgus kuni 52.50 m ja 49.00 m).

Raatuse tn 37 ja 41 hoonete puhul on lubatud kaks alternatiivi: kas säilitada hoonete põhimaht ja arhitektuurne üldilme (sh maht, vanade hoonete laiendamine ja peale ehitamine ehitusjoonest ettepoole pole lubatud) või rekonstrueerida hoonete fassaadid planeeritud ehitusjoonele, millisel juhul tuleb Raatuse tänava äärde kavandada haljastus ja jalakäijate ala.

Projekteerimisel tuleb ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkinud vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooned. Keelatud on rammvaidade kasutamine.

Maapind, kaevu luugid, hoone sissepääsuavad (uksed, aknad jmt) ei tohi asuda madalamal abs.kõrgusest 33,21 m. Hoonete +/- näha ette vähemalt 34.00 m abs.

Võimaliku jäätmemaja asukoht ja arhitektuur ning haljastus lahendada koos vastava krundi korterelamu(te) ehitusprojektiga. Arhitektuurne projekt, sh võimalik jäätmemaja tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

### 3.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Kavandatavat hoonestuse mahtu arvestades ei ole olemasolevat haljastust tõenäoliselt võimalik säilitada. Krundi nr 1 hoone projekteerimisel ja ehitamisel võimalusel säilitada serbia kuuskede grupp või osa puudest.

Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% krundi haljasalast peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Projekteerimisel näha ette parklate haljastusega liigendatus (põõsad, konteinerhaljastus). Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Krundi nr 3 alale kavandada puhkeala/mänguväljak. Sobilik asukoht leida arhitektuurivõistluse käigus ja lahendus anda ehitusprojekti mahus.

<sup>3</sup> Arvestada ja võimalusel siduda *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu* lahendusega

Haljastuse kavandamisel arvestada maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt sobivate lahendustega (kõrghaljastus ei ole võimalik, põõsaste jaoks mullakiht vähemalt 40 cm, kasutada rohkem konteinerhaljastust).

Kruntidele nr 3 ja 4 on Raatuse tänava äärde kavandatud puuderida. Vajadusel näha projekteerimise etapis ette puujuure kaitse või rajada puude ümber dekoratiivne alus (munakividest, ääristatud multš vm).

Piirete rajamist kogu territooriumile ei ole lubatud. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud piirata nt mänguväljak heki või arhitektuuriga sobiva läbinähtava piirdega.

Projekteerimisel tuleb igale krundile ette näha prügikonteinerite asukoht. Konteinerid peavad hoonest asuma vähemalt 2 m kaugusel. Konteinereid on lubatud paigutada ka jäätmemajja. Jäätmemaja rajamisel peab see jääma hoonest vähemalt 8 m kaugusele.

Vertikaalplaneerimine lahendada projekteerimise käigus. Vajadusel näha ette tugimüür vm meede (nt nõva või trapp, kogutud sademevesi suunatakse Põik tn sademeveekollektorisse), et sademeveed ei valguks lõunapoolsetele naaberkinnistutele. Võimalusel kavandada lahendus, mis arvestaks juba ka naaberkinnistute perspektiivse arendusega.

### 3.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud hooned eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I, IV, V ja VII kasutusviisi alla. Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2. Konkreetse hoone tulepüsivusklass määrata projekteerimise käigus tulenevalt hoone kasutusotstarbest, kõrgusest, korruselisusest ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusalad jäävad olemasolevatest hoonetest, v.a krundi nr 2 hoonestusala Põik 8 abihoone suhtes, esitatud normist kaugemale. Põik tn 8 krundile on ette nähtud kehtiva *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu* lahendusega uushoonestus kuni krundipiirini. Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada ehitisele ja selle osale esitatavate tuleohutusnõuetega.

### 3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) ja parklate valgustus; hoone lahenduses mitte kavandada n-õ pimedaid nurki ja kangialuseid. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

### 3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamist.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejad ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejad.

### 3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus (vt joonised nr 4 ja 6) on krundile nr 2 kruntide nr 1 ning nr 3 kasuks tagamaks juurdepääs hoonete vahelisele alale siseõue. Krundi nr 3 hilisemal võimalikul jagamisel hoonestuskava alusel tagada servituutidega juurdepääsud kõikidele kruntidele nii Pikk kui Põik tänava poolt.



Kruntidel nr 3 ja 6 on vastastikkuse servituudi seadmise vajadus juurdepääsu tagamiseks (vt joonised nr 4 ja 6).

Krundil nr 3 Pikk tn pool asuvale kõnniteele on servituudi seadmise vajadus Tartu linna kasuks (tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus) (vt joonised nr 4 ja 6).

Planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Planeeritud tehnovõrkudest tulenevalt on servituudi seadmise vajadus (vt joonis nr 5) võrguvaldaja kasuks elektri ringtoiteliini rajamiseks ja hooldamiseks planeeritud kruntidel nr 2, 3 ja 7 ning olemasolevatel kinnistutel Pikk tn 43//45//47 ja Pikk tänav T37. Servituudiala täpsustub projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus selgub ka võimalik servituudi seadmise vajadus sidekaablite rajamiseks.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (*edaspidi* rajatised) väljaehitamiseks (va allpool punktis 2 fikseeritud) ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringulahenduse elluviimise eelduseks on sademevee eesvoolu rajamine kuni Emajõeni. Sademevee kanaliseerimine tuleb tagada kruntide nr 1, 2 ja 3 piirist kuni sademeveetorustiku ühenduseni mistahes planeeritud uushoone valmimise ajaks. Sademeveetorustiku väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest. Ehitusloa võib anda enne sademeveetorustiku väljaehitamist juhul, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse sademeveetorustiku väljaehitamine hiljemalt vastava kinnistu planeeritud hoonete valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba. Vastav kokkulepe Tartu linnaga sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringukohane krunt peab olema moodustatud enne esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Krunt nr 5 antakse peale moodustamist Tartu linnale tasuta üle.
3. Planeeringuala võib hoonestada etapiti. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrastatud.
4. Kruntidele nr 1, 2 ja 3 ehitusloa väljastamise eelduseks on krundile nr 2 juurdepääsu servituudi seadmine kruntide nr 1 ja 3 kasuks.

## B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- AS Tartu Keskkatlamaja poolt üle vaadatud 13.07.2017, SN: 0717-684F-4527, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose /allkiri/. Kooskõlastatud digitaalselt. Koostöö tempel asub tehnovõrkude joonisel lisade kaustas (väljavõtte digikonteinerist)
- AS-i Tartu Veevärk poolt üle vaadatud 25.07.2017, nr 596. Märkus: *Planeeringuala sademevee kanaliseerimise eelduseks on piirkonna sademevee lahenduse realiseerimine*. P. Pindma /allkiri/. Koostöö tempel asub tehnovõrkude joonisel lisade kaustas
- Telia Eesti AS, Kaino Ütt-Ütti. Tehnovõrkude lahenduse joonis ja seletuskiri koos projekti kooskõlastuslehega nr 28955646 kooskõlastatud digitaalselt 27.07.2017 (kehtib kuni 26.07.2018). Kooskõlastusleht koos digiallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo, Pjotr Vorobjov. Kooskõlastatud 28.07.2017 nr K-PV/9. Kooskõlastus paikneb põhijoonisel lisade kaustas; viseeringud tehnovõrkude joonisel ja seletuskirjas lk 15 ja 18 (lisade kaustas)
- Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja. Kooskõlastatud digitaalselt 01.08.2017, kooskõlatus nr 5175604312. Kooskõlastusleht koos digiallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas