

Seletuskiri.....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
<i>3.1. Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud.....</i>	<i>5</i>
<i>3.2. Naaberkiinnistute piirid ning sihtotstarbed.....</i>	<i>5</i>
<i>3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs</i>	<i>5</i>
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
5. Kruntide ehitusõigus.....	6
6. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
9. Ehitistevahelised kujad.....	8
10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	8
<i>10.1. Heitvee kanalisatsioon.....</i>	<i>8</i>
<i>10.2. Veevarustus.....</i>	<i>9</i>
<i>10.3. Küte</i>	<i>9</i>
<i>10.4. Telekommunikatsioonivõrk.....</i>	<i>9</i>
<i>10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus</i>	<i>9</i>
<i>10.6. Sademevee ärajuhtimine.....</i>	<i>10</i>
<i>10.7. Tuletõrje veevarustus.....</i>	<i>11</i>
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	11
12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
13. Servituutide vajaduse määramine.....	11
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
16. Planeeringu elluviimise võimalused	12

**Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte
ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....13**

Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid:

Leht 1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
Leht 2	Olemasolev olukord	M 1:500
Leht 3	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2 000
Leht 4	Planeeringu põhikaart	M 1:500
Leht 4a	Vaated	M 1:200
Leht 5	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:500
Leht 6	Tehnovõrkude planeering	M 1:500
Leht 7	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu linnavalitsuse korraldus 24.07.2007 nr 942 Tähe 127c krundi detailplaneeringu koostamise algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni kolmekorruselise ärihoone ehitamiseks Tähe tn 127c krundile.

Planeeritava Tähe tn 127c krundi pindala on 1397 m². Planeeringualasse jääb Tähe tänavale planeeritava bussitasku ja planeeritavate tehnovõrkude osas ka Tähe tn T127 ning planeeritava sademevee kanaliseerimise lahenduse osas naaberkrunt Tähe tn 127. Planeeritava ala suuruseks on ca 3000 m².

Andmed planeeringuala ja seal asuvate kruntide kohta:

- **Tähe tn 127c** (katastritunnus 79511:002:0012); krundi omanik on AS L-KOMPANII; krundi pindala on 1397 m²; maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%.
- **Tähe tn T127** (katastritunnus 79511:002:0031); krundi pindala on 13 965 m², millest planeeringualasse jääb ca 1500 m²; maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa 100%.
- **Tähe tn 127** (katastritunnus 79511:002:0032); krundi omanik on AS Colordia; krundi pindala on 17459 m², millest planeeringualasse jääb ca 60 m²; maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 50%, tootmismaa 50%.

Tartu linna üldplaneeringus on planeeritava Tähe tn 127c krundi juhtfunktsiooniks väike- ja äriettevõtete maa.

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud OÜ GPK partnerid (Litsentsi nr. 560 MA, välja antud 28.09.2005; RETTER EEG000030) poolt koostatud aktualiseeritud Tähe 127c geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr G-399-08, november 2008.

Lisaks on planeeringus kasutatud:

- Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ (Litsentsi nr 132 MA-k, välja antud 24.09.1999) poolt koostatud Tähe 129c elektrikaablite teostusmöödistust täpsusastmega M 1:500. Töö nr TTJ-0099, 12.05.2000.
- Tartu Maamöödübüroo OÜ (Litsents nr. 47MA-k, välja antud 04.07.1994) poolt koostatud Tähe 129c geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500. Töö nr 200084, 18.12.2000.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav krunt asub Ropka tööstusrajoonis, krundil paikneb üks äriotstarbeline hoone. Olemasolevast hoonest põhja pool asub asfaltkattega juurdepääsu- ja parkimisala. Planeeritavale krundile on olemas juurdepääs Tähe tänavalt. Tähe tn 127c ja Tähe tn 129c kruntide piiril kasvab säilitamisväärne kõrghaljastus (arukased). Planeeritav krunt on põhjast ja läänest piitarud võrkaiaga. Planeeritav krunt asub tänava pinnast ca 1,6 m kõrgemal. Tähe tn 127c krundi põhjapiiril paikneb olemasolev välisvalgustus. Tähe tn 127c krundil asuval ärihoonel on olemas ühendused vee-, kanalisatsiooni-, side- ja elektrivõrkudesse. Olemasolev olukord on esitatud kaardil Leht 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

3.1. Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud

- Planeeritav ala asub Tartu linnas, Ropka tööstusrajoonis, Tähe tänava läänepoolisel küljel. Planeeritava ala ümbruses asuvad valdavalt hoonestatud äri- ja tootmismaa krundid.
- Tähe tänava idapoolisel küljel asub olemasolev 110 kV elektri õhuliin, mille kaitsevöönd (25 m äärmisest liinist mõlemale poole) ulatub Tähe tn 127c krundile.
- Planeeritava krundi ida- ja kaguosas kulgevad madalpingekaablid, millel on elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus 1 m liini teljest.
- Tähe tn 127T transpordimaa krundil kulgeb kõnnitee ja haljasala piiril sidetrass, mille kaitsevöönd (2m liini teljest) ulatub planeeritavale krundile.

3.2. Naaberkiinnistute piirid ning sihtotstarbed

- Põhjast – Tähe tn 127b (79511:002:0013; 25% ärimaa, 75% tootmismaa)
- Lõunast – Tähe tn 129c (79511:002:0014; 100% ärimaa)
- Idast – Tähe tänav T127 (79511:002:0031; 100% transpordimaa)
- Läänest – Tähe tn 127 (79511:002:0032; 50% ärimaa, 50% tootmismaa)

3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs

Planeeritav ala asub Tartu linna äärelinna piirkonnas Ropka tööstusrajoonis. Planeeritavale krundile on olemas juurdepääs planeeringuala idast piiravalt Tähe tänavalt. Tähe tänav on kõvakattega, kahesuunalise liiklusega ning ühepoolse kõnniteega. Tähe tn on Tartu linna üldplaneeringu järgi veotänav. Tähe tänava maaala on lai (ca 61m) kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi tõttu. Tähe tänaval on olemas tänavavalgustus. Põhjast, lõunast ja läänest piirneb planeeritav krunt hoonestatud äri- ja tootmismaadega. Lähim ühissõiduki peatus asub planeeritavast krundist mõne meetri kaugusel kirdes Tähe tänaval, Ropka peatus. Tööstusrajoonile on iseloomulikud võrreldes elamurajoonidega märgatavalt ulatuslikumad

krundid ning suurema ehitusaluse pinnaga hooned. Lähipiirkonna hooned on valdavalt kahekorruselised ning tööstuspiirkonnale iseloomulikult on katusekalded väikesed. Planeeritavast krundist põhja poole jäävad hooned järgivad ühtset ehitusjoont (ca 8-10 m tänavamaa piirist). Planeeritaval krundil olemasolev hoone ning lõuna poole jäävad hooned paiknevad tänava suhtes kaootiliselt ning seal ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole. Planeeringuala lähiümbruse liiklusskeemi, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade on esitatud kaardil Leht 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavat kinnistut Tähe tn 127c kruntideks ei jagata. Kruntide piirid on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

5. Kruntide ehitusõigus

Tähe tn 127c krundi ehitusõigusega on määratud 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoone suurim lubatud arv krundil; 3) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoone suurim lubatud absoluutkõrgus.

Tähe tn 127c krundi planeeritav maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Sihtotstarbe määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusest nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Planeeritaval krundil asuv olemasolev äriotstarbeline hoone kuulub lammutamisele. Planeeringuga likvideeritavad objektid on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Tähe tn 127c krundile on planeeritud üks kuni 3-korruseline ärihoone.

Planeeritava krundi ehitusõigus on antud krundi ehitusõiguse tabelis kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, hoonestusala on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Väljapoole hoonestusala hooned ehitada ei tohi. Planeeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon hoonestusala Tähe tänava poolsele küljele, lähtudes Tähe tänaval väljakujunenud ühtsest ehitusjoonest. Rajatisi (kaldteid, treppe) võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev sõiduautode juurdepääs planeeritavale krundile Tähe tänavalt likvideeritakse. Uus sõidukite juurdepääs Tähe tänavalt on planeeritud olemasolevast ca 14m lõuna poole. Ka olemasolev jalakäijate juurdepääs likvideeritakse ning rajatakse kaks uut jalakäijate juurdepääsu Tähe tänavalt (planeeritava krundi kirdeosast ning krundi kaguosast).

Planeeritava hoone ette on kavandatud jalakäijate juurdepääsuks hoonesse trepp ning ratastooli kasutajatele mõeldud kaldtee. Planeeritava hoone lõunapoolsele küljele on kavandatud treppidega juurdepääsutee hoone tagumisse ossa. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Parkimine on lahendatud krundisisesele, planeeritava hoone esimesel korrusel. Planeeringu põhikaardil Leht 4 on näidatud parkimiskorralduse võimalik lahendus krundil. Täpne parkimiskorraldus ja parkimiskohtade arv krundil tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekteerimise käigus, vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" ette nähtud normidele, arvestades ehitiste asukohaga vahevööndis. Tartu linna üldplaneeringus on planeeritava krundi Tähe tn 127c asukoht näidatud vahevööndisse.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval krundil puudub olemasolev kõrghaljastus. Olemasolev säilitatav kõrghaljastus naaberkrundil Tähe tn 129c (Tähe tn 127c ja Tähe tn 129c kruntide piiri lähedal) on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Planeeritava hoonestuse rajamisel ei tohi naaberkrundil kasvavaid puid mingil moel kahjustada ega halvendada nende kasvutingimusi. Kui puu lähedal peavad liikuma mehhanismid, tuleb kaitseta nii juurestikku, tüve kui ka võra. Tüvi tuleb ümbritseda vähemalt 4 m kõrguseni plankkaitsega, kusjuures tüve ja laudise vahel peab olema pehme puhver. Plankkaitse tüve külge naelutamine ja kruvimine on keelatud. Laiuvad säilitatavad oksad tuleb siduda üles. Juurestiku kaitseks on vajalik laotada mullale kaitsekangas ja sellele vähemalt 25 cm paksune liiva, kruusa või killustiku kiht, mis pärast tööde lõppu koristatakse.

Planeeritava krundi põhjapiirile on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine. Kuna planeeritava hoone ja naaberkrundi Tähe tn 127b vahele kavandatud haljasriba on vaid 3,4 m lai, on sinna ette nähtud kitsa võra ja juurestikuga (ca 1½ võra laiuusest) hariliku haava püramiidvorm, mis on kiirekasvuline ja sobib hästi piiratud maa-alale. Planeeringuga on määratud minimaalne kohustusliku kõrghaljastuse osa planeeritava krundi rohealal, madalhalbastuse paiknemine planeeritaval krundil on vaba. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali. Planeeritav kõrghaljastus on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Piirdeaedaid pole planeeringualale kavandatud. Olemasolevad piirdeaedid on ette nähtud likvideerida.

Tabel 1
Planeeritud taimmaterjali näitajad

Ladinakeelne taimenimi	Eestikeelne taimenimi	Kõrgus (m)	Võra läbimõõt (m)	Istiku kõrgus (m)	Kogus
Populus tremula „Erecta“	Püramiid haab „Erecta“	10-12	1,5	2-5	8 tk

9. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtunud Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 1,0 m, naaberkiinnistutel asuvatest hoonetest 12,1m. Detailplaneeringuga lubatud hoone madalaim tulepüsivusklass on TP2 samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Kujad on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Olemasolev olukord.

Tähe tn 127c krundil kulgevad olemasolevad madalpinge- ja sidekaablid, kanalisatsiooni- ja veetorud. Krundil asuval äriotstarbelisel hoonel on olemas kanalisatsiooni-, vee-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Tähe tänaval ning planeeritava krundi põhjapiiril on olemas välisvalgustus.

Planeeritud lahendus

Planeeritava juurdeehitise kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad tuleb projekteerida eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

10.1. Heitvee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritaval krundil Tähe tn 127c on olemas ühendus Tähe tn T127 transpordimaa krundil asuva kanalisatsioonitorustikuga

Planeeritud lahendus

Reovee eesvooluks on krundil olemasolev ühendustorustik, mille eesvooluks on Tähe tn kanalisatsioonikollektor DN1500. Olemasoleva hoone ja planeeringuala kirdenurgas asuva kanalisatsioonikaevu vaheline torustik on ette nähtud likvideerida ning rajada uus kanalisatsioonitrassi lõik planeeritavast hoonest kuni olemasoleva kaevuni. Planeeritavat kinnistut põhjaosas läbiv reoveetorustik, mis on olnud eesvooluks naaberkrundi Tähe 127b kanalisatsioonitorustikule, on käesolevaks ajaks kasutusest väljas (Tähe 127b kanalisatsioon on lahendatud Tähe 127 kinnistu kanalisatsiooni rekonstrueerimisega) ning seda ei ole vaja säilitada. Planeeritaval alal asuv olemasolev mittetöötav ja tööst kõrvaldatud torustik ja kaevud tuleb likvideerida. Olemasolevad säilitatavad, likvideeritavad ja planeeritavad kanalisatsioonitrassi koridorid on ära näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

10.2. Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal on olemas ühendus Tähe tn T127 tarnspordimaal asuva veetorustikuga läbi Tähe tn 129c ja Tähe tn 129 kruntide.

Planeeritud lahendus

Tähe tn 127c krundile on planeeritud uus veeühendus Tähe tn veemagistraalist DN300, mis asub Tähe tn T127 tarnspordimaal. Kinnistu olemasolev ühendustorustik tuleb katkestada hargnemiskohas Tähe 129 kinnistul. Planeeritavad ja likvideeritavad veetrassid on esitatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

10.3. Küte

Olemasolev olukord

Planeeritaval krundil asuval olemasoleval hoonel on olemas elektriküte.

Planeeritud lahendus

Planeeritava hoone soojavarustus on ette nähtud tagada kaugkütte baasil. Uus planeeritav soojajühenduse võimalus on kavandatud olemasolevalt Tähe tn DN 200 soojatorustikult. Olemasolev Tähe tänaval asuv soojatorustik ja planeeritav soojatorustik on esitatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

10.4. Telekommunikatsioonivõrk

Olemasolev olukord

Planeeritaval Tähe tn 127c krundil on olemas ühendus Tähe tänaval asuvasse sidetrassi. Sidetrassi lõpp-punktiks on sidekapp TH2K21, mis asub Tähe tn 106b juures.

Planeeritud lahendus

Planeeritava hoone sidevarustus on ette nähtud tuua Tähe tn 127c kinnistu ees asuvast olemasolevast sidekaevust 2656. Krundile sissesõidutee projekteerimisel tuleb ette näha tugevdusplaadid sidekanali kaitseks. Olemasolev ja planeeritav sidetrassi koridor on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Olemasolev olukord

Tähe tn 127c krundil on olemas elektrivarustus. Planeeritava krundi elektrivarustus on tagatud olemasoleva Tähe 6/0,4kV jaotusalajaama baasil. Planeeritava krundi põhjapiiril ning Tähe tänaval asub olemasolev välisvalgustus.

Planeeritud lahendus

Planeeritava hoone elektrivarustus on kavandatud olemasoleva 0,4 kV liitumiskilbi baasil. Planeeritaval krundil asuvatele olemasolevatele OÜ Jaotusvõrgule kuuluvatele elektrikaablitele on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine. Olemasolevad ja

planeeritavad elektriakaablid on esitaud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering. Planeeritaval krundil asuv välisvalgustus on ette nähtud likvideerida. Planeeritava krundi ees Tähe tänaval asuv olemasolev tänavavalgustuspost on seoses juurdepääsutee rajamisega ette nähtud ümber tõsta ca 3,5 m põhja poole. Likvideeritav ning ümbertõstetav välisvalgustus on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

10.6. Sademevee ärajuhtimine

Olemasolev olukord

Tartu linna üldplaneering näeb ette Tartu linna territooriumile lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu sademevee arengukavale tuleb sademevesi juhtida lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi kaudu Emajõkke. Tähe tänaval sademevee kanaliseerimist võimaldav eesvool käesoleval ajal puudub. Tartu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2007-2020 näeb ette sademeveekanaliseerimise rajamise Tähe tänavale.

Planeeritud lahendus

Arvestuslik orienteeruv sademevee äravool planeeringualal on 163 m³/a.

Tähe 127c krundi sademeveekanaliseerimise lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 31.03.2008 INF/300.

Perspektiivne sademeveekanaliseerimise kulgemine planeeringualal on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering. Perspektiivne sademeveekanaliseerimise asukoht planeeringuala lähipiirkonna tänavatel vastavalt Tartu linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale 2007-2020 on esitatud kaardil Leht 3. Kuni lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamiseni Tähe tänaval, tuleb planeeritud kõvakattega juurdepääsualale kogunev sademevesi juhtida vertikaalplaneerimise teel kinnistu tänavapoolsele haljasalale ja seal immutada. Vajadusel tuleb ette näha sademevee puhastamine enne immutamist.

Katuse pinnalt tulev sademevesi on ette nähtud juhtida Tähe tn 127 krundil asuvate restkaevude kaudu olemasolevasse Tähe tn 127 krundil asuvasse sademeveekanaliseerimise. Katusele tulev sademevee vähendamiseks on ette nähtud katusepinnast 40% osas haljaskatuse rajamine. Ühe ruutmeetri katusepinna kohta võib rohekatus siduda kuni 50 l vett. Alternatiivse variandina on võimalik nii katusele tulev kui ka juurdepääsualalt tulev sademevesi koguda mahutitesse (nt parkla alla paigaldatavad käärgmahutid, mida saab kasutada ka kõrge põhjaveetaseme korral) ja pärast puhastamist suunata sealt ringlusse olmeveena (tualettruumides) või immutada pinnasesse. Mahutite asukohad ja täpsem süsteemi tüüp tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus. Peale lahkvoolse kanalisatsiooni rajamist Tähe tänavale tuleb sademevesi juhtida Tähe tänavale sademeveekanaliseerimise.

Naaberkrundil Tähe tn 127 asuv olemasolev sademeveetorustik ja restkaevud on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

10.7. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevast hüdrantide süsteemist.

Lähimate hüdrantide orienteeruvad asukohad on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Tabel 2
Planeeritavad tehnovõrgu trassikoridoride orienteeruvad pikkused

Tehnovõrk	Planeeritava trassikoridori pikkus krundisiseselt	Planeeritava trassikoridori pikkus krundiväliselt
Vesi	8m	50m
Soojatrass	8m	8m
Kanaliseatsioon	6m	-
Side	6m	-
Madalpinge	6m	-

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

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

Planeeritavale krundile on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks.

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevatesse jäätmekonteineritesse, jäätmekonteinerite asukoht on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Ehitise olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt kaasaegse ja kõrgetasemelise arhitektuuriga, sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

13. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on erakrunte läbivatele tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus (Tabel 3).

Tehnovõrkudele seatav isiklik kasutusõigus on ära näidatud kaardil Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

Tabel 3.
Servituutide määramise vajadus planeeritavatele tehnovõrkudele.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut	Servituudi sisu
Tähe tn 127c	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus

(79511:002:0012)			annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriliine.
------------------	--	--	---

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Kruntide valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt Asjaõigusseadusele.

16. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Krundile juurdepääsude ja krundi piiridesse jäävate parklate, kogumiskaevude, haljastuse, tarade jms välja ehitamise kohustus on kruntide valdajatel. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

07.04.2009.a./

/ Evelin Karjus, planeerija