

Töö nr: 60DP05
Asukoht: Tartu linn
Tellija: AS Cesana Grupp

Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Tellija	/Kersti Jeets/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt- planeerija	/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
	SISSEJUHATUS.....	3
1	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
1.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid	3
1.2	Kirjavahetus.....	3
2	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
2.1	Alusplaan	3
2.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
2.3	Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	4
2.4	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	4
2.5	Krundi ehitusõigus.....	5
2.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
2.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
2.8	Ehitistevahelised kujad	7
2.9	Tehnovõrgud ja rajatised.....	7
2.10	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
2.11	Ehituste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	9
2.12	Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	10
2.13	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
2.14	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
2.15	Planeeringu rakendamise võimalused	10
B	KAARDID	12
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	13
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:2000	14
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:5000. 15	
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:1000.....	16
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:1000	17
6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:1000.....	18
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	19
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	19
2	TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA KOOSKÕLASTUSLEHT	20
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	21
	TÄHTVERE VALLAVALITSUSE KOOSKÕLASTUS	22
	TARTU TEEDEVALITSUSE KOOSKÕLASTUS	23

A SELETUSKIRI

Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Tähtvere linnaosas krunti Fr. R. Kreutzwaldi 66. Planeeringuala suuruseks on ca 6,9 ha.

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine ärihoonete rajamiseks.

1 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

1.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 13. detsembri 2005. a korraldus nr 1915 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem. 1991.
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a otsusega nr 487 kehtestatud Fr. R. Kreutzwaldi 21A krundi ja lähiala detailplaneering.

1.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

2 Planeerimise lahendus

2.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Gpp (litsents 420MA) juunis 2005. (töö nr G27-300505).

2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartus Tähtvere linnaosas krunti Fr. R. Kreutzwaldi 66. Krundi omanikuks on AS Cesana Grupp. Planeeringualal kitsendused puuduvad.

Fr. R. Kreutzwaldi krunt on hoonestamata. Kunagisi hooneid tähistavad alal kaks varet. Krundil teed puuduvad, valdav osa krundist on jäätmaa ja heinamaa. Kõrghaljastusest

on planeeringualal peamiselt kased ning isetekkeline võsa. Säilitamist vajav kõrghaljastus krundil puudub.

Planeeringuala maapind on kunagiste hoonete vundamendiaukude tõttu auklik ja künklik. Maapinna üldine kalle on kirde suunas. Suurim kõrguste vahe planeeringualal on ca 10 m. Kui mitte arvestada vundamendiauke, kraave ja künkaid, siis planeeringuala reljeef on ühtlase kaldega Fr. R. Kreutzwaldi tänava suunas, kõrguste vahe ca 3 m.

Tehnovõrkude ühendused krundil puuduvad. Paralleelselt Fr. R. Kreutzwaldi tänavaga kulgevad kaks sidekaablit.

Krundi suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud kaardil nr 2 *Olemasolev olukord*.

2.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tähtvere linnaosas Tartu linna piiril. Planeeritud krunt on Tartu põhjapoolse juurdepääsu Fr. R. Kreutzwaldi tänava ääres, mis seab alale kõrgendatud nõudmised, kuna on Tartusse saabujatele esmamulje loojaks. Planeeringualast lõunasse jäävad Eesti Maaülikooli hooned, läände Tallinn-Tartu raudtee, põhjapoolse äri- ja tootmiskrundid.

Fr. R. Kreutzwaldi tänaval lõigus Fr. Tuglase – linnapiir asetsevad hooned tänava suhtes erinevatel kaugustel, ühtset ehitusjoont on raske tunnetada. Ehitustihedus on valdavalt hõre, domineerivad suuremad hooned – EMÜ õppehooned, näitustehallid. Planeeringuala läheduses kirdepool asuvad eramud.

Fr. R. Kreutzwaldi tänav on Tartu linna üldplaneeringus märgitud jaotustänavana. Tänav maa-ala laiuks on planeeringuala juures ca 20...24 meetrit. Sõidutee katendi laius on ca 7,5 m, kõnniteed puuduvad. Jalakäijad kasutavad liiklemiseks teepeenart. Juurdepääs planeeringualale toimub Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast ca 130 m kaugusel krundil Fr. R. Kreutzwaldi 62.

Kontaktvööndi juhtfunktsioonid Tartu üldplaneeringu järgi on ärimaa, haridus- ja teadushoonete maa, väikeelamumaa ja üldkasutatavate haljasalade maa. Vaata ka kaart nr 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

2.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse Fr. R. Kreutzwaldi 64 krundi ja Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi omavahelist piiri muuta selliselt, et kruntide pindalad ei muutu. Planeeringus esitatud ajutine krunt pos 15 on kavandatud vahetada ajutiste kruntide pos 16, 17, 18 ja 19 vastu. Maadevahetuse tulemusel moodustub kruntide Fr. R. Kreutzwaldi 64 ja 66 vahele ühtne sirge krundipiir.

Planeeringuga kavandatakse sihtotstarbeta Fr. R. Kreutzwaldi 66 kinnistu pindalaga 65 268 m² jagada 11ks ärimaa ning 3ks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud kruntide moodustamine on esitatud kaardil nr 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

2.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*. Krundid pos 1, 4...13 on planeeritud ärimaa sihtotstarbega. Krunt pos 2 on planeeritud kõikidele kruntidele juurdepääsuteeks, pos 3 on reserveeritud Fr. R. Kreutzwaldi tänavakoridori laienduseks ning pos 14 on reserveeritud perspektiivse Vaksali tänava koridori tarbeks. Planeeringuala teenindavale alajaamale eraldi krunti pole planeeritud, see on kavandatud krundile pos 13.

Hoonete suurim lubatud minimaalne ja maksimaalne absoluutkõrgus on sätestatud kõrguste vahemikuna, mis on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 „ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

Pos 1, 4...12:

- 12200 büroo- ja administratiivhooned;
- 12300 kaubandus- ja teenindushooned.

Pos 13:

- 12200 büroo- ja administratiivhooned;
- 12300 kaubandus- ja teenindushooned;
- 22246 6-35 kV alajaam ja jaotusseade.

Pos 2, 3 ja 14:

- 21120 Tänavad ja teed.

2.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Tartu linna sissesõidu Fr. R. Kreutzwaldi tänava ääres. Fr. R. Kreutzwaldi tänav on Tartu linna üldplaneeringus märgitud jaotustänavana. Tänav maa-ala laiuseks on planeeringuala juures ca 20...24 meetrit. Tänav maa-ala on planeeritud suurendada Fr. R. Kreutzwaldi 66 kinnistu arvelt ja planeeritud tänava maa-ala laiuseks on 26...29 m. Tänav maa-ala suurendamine on vajalik kavandatava jalgtee ja pöörderadade rajamiseks ning tehnovõrkude paigutamiseks. Sõiduteest planeeritud kruntide poole on kavandatud eraldi jalgtee jalakäijatele ja jalgratturitele laiusega ca 4 m. Sõiduteed ja jalgteed eraldab kõrghaljastatud haljasriba.

Planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks on kavandatud alale uus juurdepääsutee (pos 2). Tee on kavandatud uue ristmikuga Fr. R. Kreutzwaldi tänavalt. Planeeringualalt kulgeb tee edasi Tähtvere valda, kust suundub tagasi Tartu-Tiksoja maanteele. Juurdepääsutee on planeeritud ka perspektiivse Vaksali tänava pikenduseni. Uue tänava maa-ala laiuseks on kavandatud 16,5 m, sõidutee laius ca 7 m ja kõnniteed ca 2 + 2 m. Kõnnitee ja sõidutee vahele on planeeritud ca 2,5 m laiused kõrghaljastatud haljasribad. Kruntide pos 5 ja 6 vahele kavandatud juurdepääsutee tagab tulevikus võimaluse rajada juurdepääsutee lõunapoolsetele aladele. Juurdepääsutee koridori laiuseks on planeeritud 12 m, sõidutee laiuseks 7 m ja kahepoolse kõnnitee laiuseks 2 m. Vaata lisaks tänavate ristprofiile kaardil nr 6. Planeeringu realiseerumisel võib liikluskorraldusvahenditega õhtuse tipptunni ajal keelata planeeringualalt vasakpöörde sooritamine, kuna see võib takistada planeeringualalt lahkuvat liiklusvoolu. Kruntidele ei ole lubatud rajada sõidukite juurdepääsuid Fr. R. Kreutzwaldi ja Vaksali tn pikenduselt. Planeeritud tänavale (pos 2) on kavandatud uus bussipeatuse asukoht krundi pos 10 juurde.

Planeeringuala lääneosas on reserveeritud maa-ala (krunt pos 14) perspektiivse Vaksali tänava koridori tarbeks. Krundid pos 2, pos 3 ja pos 14 on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Lubatud parkimiskohtade arv krundil (esitatud *Planeeringu põhikaardil*, kaart nr 4) on arvutatud vastavalt linnatänavate projekteerimismäärustele (EVS 843:2003): äärelinn, uus väikese külastajate arvuga asutus. Hoonete brutopinna arvutusel on korruseliseks võetud kolm korrust, krundil pos 13 on arvestatud ka 16 korruselise kõrghoonega.

Krundil pos 13 tuleb parkimine lahendada hoone mahus ja/või maa-alusena. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt kehtivale liikluskorraldusele. Kruntidele tuleb jalgrattaparklad kavandada projekteerimisel. Projekteerimisel arvestada nõudeid puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

2.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Valdav osa planeeringualast on jäätmaa ning heinamaa. Kõrghaljastusest kasvavad krundil peamiselt kased ning isetekkeline võsa. Säilitamist vajav kõrghaljastus krundil puudub. Planeeringuga on esitatud likvideeritav ja planeeritud kõrghaljastus. Likvideeritavaks on märgitud hoonete ja parklate alla jäävad puud. Kõik planeeritud krundid peavad olema minimaalselt 10 % ulatuses krundi pindalast kõrghaljastatud. Minimaalse kõrghaljastuse maa-ala pindala on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*. Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Uut kõrghaljastust on kavandatud kruntide piiride äärde ning parklate liigendamisel. Kruntidele pos 1, 4...12 kavandatakse parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega mitte rohkem kui 10 parkimiskohaga gruppideks. Krundile istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt". Uuele kavandatud tänavale (krunt pos 2) on planeeritud kahepoolne puude allee. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Puude soovitatav kasvukõrgus on 3...12 m.

Planeeringuala maapind on kunagiste hoonete vundamendiaukude tõttu auklik ja künklik. Maapinna üldine kalle on kirde suunas. Suurim kõrguste vahe planeeringualal on ca 10 m. Kui mitte arvestada vundamendiauke, kraave ja tehiskünkaid, siis planeeringuala reljeef on ühtlase kaldega Fr. R. Kreutzwaldi tänava suunas, kõrguste vahe ca 3 m. Vundamendiaugud, kraavid ja künkad on kavandatud tasandada, maapind on planeeritud ühtlase kaldega kirde suunas. Fr. R. Kreutzwaldi tänava ääres asuv kraav on planeeritud juhtida torusse ning maapind täita Fr. R. Kreutzwaldi tänava tasemele. Kruntide ja tänavate orienteeruvad planeeritud maapinnakõrgused on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

Planeeritud kruntidel on piirded lubatud. Piirete rajamise korral tuleb need rajada krundi piirile, suurimaks kõrguseks on 1,5 m. Piirded peavad olema avaustega, materjalina kasutada puitu ja/või metalli.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

2.8 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP2, kuid olenevalt kavandatavate hoonete iseloomulikest näitajatest TP1. Krundil pos 13 asuval alajaamal ja kõrghoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1. Ehitistevahelised kujad on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

2.9 Tehnovõrgud ja rajatised

2.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkude ühendused krundil puuduvad. Paralleelselt Fr. R. Kreutzwaldi tänavaga kulgevad kaks sidekaablit. Tehnovõrgud ja -rajatised on esitatud kaardil nr 6 *Tehnovõrkude planeering*.

2.9.2 Veevarustus

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS'i Tartu Veevärk 12.05.2006. a tehnilistele tingimustele nr INF/670. Maa-ala veevarustus on planeeritud Fr. R. Kreutzwaldi tänava servas paiknevast veetorustikust. Uus veetoru on planeeritud kavandatud tänava (pos 2) alla. Tänavatorustikust on planeeritud eraldi ühendustorustikud igale krundile. Planeeritud arvutuslik veetarbimine kogu alale on ca 76 m³/d.

Ringvõrgu tagamiseks on veetoru kavandatud ühendada Tähtvere valda planeeritud veetoriga (Sossi elurajooni detailplaneering, kehtestatud Tähtvere Vallavolikogu 14.10.05 a otsusega nr 8-3). Lisaks on kavandatud võimalus ühendada veetoru perspektiivse Vaksali tänava pikenduse koridori planeeritud veetoriga.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud uued hüdrandid Fr. R. Kreutzwaldi tänava ning planeeritud tänava (pos 2) maa-alale (vt kaart 6 *Tehnovõrkude planeering*).

2.9.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Reo- ja sajuvesi on lahendatud vastavalt AS'i Tartu Veevärk 12.05.2006. a tehnilistele tingimustele nr INF/670. Planeeringualale on kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon.

Kogu planeeringuala reovesi on kavandatud juhtida isevoolselt AS-ile Tartu Veevärk kuuluvasse võrku. Eesvooluks on Fr. R. Kreutzwaldi 62A kinnistu kagunurgas olev kanalisatsioonitorustik DN300. Uus kanalisatsioonitoru on planeeritud Fr. R. Kreutzwaldi tänava äärde ning kavandatud tänava (pos 2) alla. Tänavatorustikust on planeeritud eraldi ühendustorustikud igale krundile. Planeeritud arvutuslik reoveekogu kogu alale on ca 76 m³/d.

Olemasolev survekanalisatsioonitoru, mis asub Fr. R. Kreutzwaldi tänaval, on kavandatud katkestada uue (pos 2 ja Fr. R. Kreutzwaldi tn) ristmiku juures ning suunata reovesi sealt edasi isevoolselt mööda planeeritud kanalisatsioonitoru Fr. R. Kreutzwaldi 62A kinnistu kagunurgas olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku DN300

Kogu planeeringuala sajuvesi on kavandatud juhtida isevoolselt AS-ile Tartu Veevärk kuuluvasse võrku. Eesvooluks on Fr. R. Kreutzwaldi 62A kinnistu kagunurgas olev sajuveetorustik DN1000. Uus sajuveetoru on planeeritud Fr. R. Kreutzwaldi tänava

äärde ning kavandatud tänava (pos 2) alla. Kruntidelt kogunev sajuvesi tuleb enne tänavatorustikku suunamist puhastada õli- ja liivapüüduris.

Fr. R. Kreutzwaldi tänava ääres asuv kraav on planeeritud täita tänava kõrguseni ja sajuveed juhtida planeeritud sajuveektorusse.

2.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Hoone elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud uus alajaam krundile pos 13. Alajaamale eraldi krunti ei moodustata, sellele tuleb seada isikliku kasutusõiguse leping. Alajaama toide on planeeritud sisselõikena „Rektoraadi I –Palsa maaüksuse alajaama I” 10 kV kaablisse ja „Rektoraadi II –Palsa maaüksuse alajaama II” 10 kV kaablisse. Elektrikaablid on planeeritud kavandatava tänava kõnnitee alla. Liitumiskapid on planeeritud krundipiirile, ühes kapis asuvad mitme krundi liitumispunktid. Suurim vajaminev arvutuslik võimsus planeeringualale on ca 2500 kW.

Fr. R. Kreutzwaldi tänavale ja planeeritud tänavale (pos 2) on kavandatud tänavavalgustus. Planeeringus on esitatud tänavavalgustuspostide orienteeruvad asukohad (vt kaart 6 *Tehnovõrkude planeering*). Fr. R. Kreutzwaldi tänava valgustustite asukoha määramisel on arvestatud Fr. R. Kreutzwaldi 21A krundi ja lähiala detailplaneeringuga. Planeeritud valgustusklass on sõiduteel A4 ja kõnniteel K5. Tänavavalgustuse toide on kavandatud planeeritud alajaamast krundil pos 13.

Krundisisene valgustus ja parklate valgustus tuleb lahendada krundisisest projektteerimise käigus.

2.9.5 Sooja- ja gaasivarustus

Tartu linna üldplaneeringu järgi ei ole planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana. Seega võib soojavarustust lahendada nii kaug- kui lokaalkütte baasil. Planeeritud arvutuslik soojavajadus kogu alale on ca 5600 kW.

Lähim kaugküttetorustik asub perspektiivse Vaksali tänava pikenduse koridoris, millest on kavandatud ühendus ka planeeringualale. Planeeringualal on kavandatud tee maa-alale kaugküttetorustik. Planeeringuga on reserveeritud soojatoru asukoht ka Fr. R. Kreutzwaldi tänava ääres.

Planeeringuga on reserveeritud tänava maa-alale gaasitorustiku rajamiseks vajalik koridor. Lähim olemasolev gaasitoru asub Fr. R. Kreutzwaldi ja Fr. Tuglase tänava ristmikul. Võimalik ühendus olemasoleva torustikuga on Fr. R. Kreutzwaldi tänava kaudu või perspektiivse Vaksali tänava pikenduse kaudu.

2.9.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala läbivad kolm sidekaablit, mis kulgevad paralleelselt Fr. R. Kreutzwaldi tänavaga. Kaks kaablit, mis kulgevad krundil tuleb ümber tõsta tänava maa-alale, selleks on planeeritud Fr. R. Kreutzwaldi tänavale uus telekommunikatsioonikanalisatsioon. Planeeringuga seatakse kohustus telekommunikatsioonikaablid ümber tõsta, juhul kui soovitakse nende peale ehitada.

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustuse tagamiseks on planeeritud kavandatavale tänavale kõnnitee alla uus telekommunikatsioonikanalisatsioon, millest on kavandatud igale krundile eraldi ühendus. Lähim olemasolev telekommunikatsioonikanalisatsioon asub krundi Fr. R. Kreutzwaldi 19B ees.

2.9.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 1 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude orienteeruvad pikkused planeeringulahenduse elluviimiseks.

Tabel 1

Tehnovõrkude koondtabel		
<i>tehnovõrguliin</i>	<i>pikkus tänava maa-alal(m)</i>	<i>Kogupikkus (m)</i>
Kõrgepinge elektriakaabel	100	280
Madalpinge elektriakaabel	430	500
Telekommunikatsioon	680	730
Veetoru	500	550
Kanaliseerimisitoru	740	800
Sajuveetoru	800	850
Soojatoru	630	870
Gaasitoru	1600	1700

2.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega tänavatelt ja parklatelt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

2.11 Ehituste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringu põhikaardil (kaart nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhikaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Kohustuslik ehitusjoon on seatud kruntidele pos 1, 4 ja 5 Fr. R. Kreutzwaldi tänava suhtes ning kruntidele pos 9, 11, 12 kavandatud tänava (pos 2) suhtes. Kohustuslik ehitusjoon on planeeritud Fr. Kreutzwaldi tänava ääres krundi piirile, kavandatud tänava (pos 2) ääres 3 m kaugusele krundi piirist. Hoonete Fr. R. Kreutzwaldi tänava äärde toomisega saavutatakse piirkonnas linnalik keskkond - Tarutusse saabuja tajub linna jõudmist.

Kõikidel kruntidel on kohustus esimese hoone projekteerimisel koostada krundile hoonestuskava. Hoonestuskava tuleb kooskõlastada ka Tartu LV linnamajanduse osakonnaga ning linnaplaneerimise- ja maakorralduse osakonnaga.

Krundil pos 13 parima arhitektuuride lahenduse, parkimiskontseptsiooni ja avaliku ruumi lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt viie maineka osavõtjaga arhitektuurikonkurss, mille komisjonis peab olema vähemalt üks AEO arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse esindaja. Konkursi tingimused, konkursil osalejad ja komisjoni koosseis kooskõlastada AEO arhitektuuri- ja linnakujundusteenistusega.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ning piirkonna arhitektuurset kvaliteeti tõstev ja toetav. Planeeringuga piiritletud uushoonestuse arhitektuursed nõuded on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

2.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud kaardil nr 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

2.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgneva:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

2.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Muuhulgas on krundi valdaja kohustatud välja ehitama Fr. R. Kreutzwaldi tänavaga pikisuunas kulgeva jalgtee kuni olemasoleva jalgteeni. Tänavate, koos kõige tänava maa-alale kuuluvaga, väljaehitamise tagavad kruntide igakordsed valdajad või teised huvitatud isikud. Krundid pos 2, pos 3 ja pos 14 võõrandab kruntide igakordne omanik Tartu linnale tasuta koos neile rajatud ehitistega, ilma täiendavate avalik õiguslike rahaliste kohustuste võtmiseta.

Planeeringuala väljaehitamise osas kehtib järgnev kitsendus: Detailplaneeringu täielikuks realiseerimiseks tuleb välja ehitada Vaksali tänava pikendus planeeringu alalt kuni Betooni tänavani või lähima raudteeületuskohani koos ületuskoha väljaehitusega. Juhul, kui teised vastava teepikenduse ala kõrval asuvate kruntide omanikud ei ole nõus vastavate tööde osalise kompenseerimisega üheskoos detailplaneeringualal asuvate kruntide omanikega, siis on detailplaneeringualal asuvate kruntide omanikel õigus välja ehitada vastavalt teeprojektiga ettenähtud sõidukoridoris kahe-suunaline ajutine Vaksali tn sõidutee pikendus (s.h. on aktsepteeritav kvaliteetne kergkate) planeeringu alalt kuni

Betooni tänavani või lähima raudteeületuskohani koos ületuskoha väljaehitusega. Lubatud suurimad brutopinnad vastavalt vähendatud parkimiskohtade arvule on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*. Krundiomanike omavahelise kokkuleppe alusel, mis on kantud kinnistusraamatusse, on lubatud ka ülal mainitud kruntide parkimiskohtade arvu (ning sellega seotud hoonete brutopind) suurendada kui teistel kruntidel vähendatakse parkimiskohtade arvu (ning sellega seotud hoonete brutopind) samas mahus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B KAARDID

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:2000
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:5000
4	Planeeringu põhikaart	M 1:1000
5	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:1000
6	Tehnovõrkude planeering	M 1:1000