

Töö nr: 74DP07
Asukoht: Tartu linn
Tellijä: Raatuse Ärimaja OÜ

Veski 53, 55 krundi
DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Krundi omanik	/Raatuse Ärimaja OÜ/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija	/Kaija Koljada/

PLANEERINGU KOOSSEIS – ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
2.1	<i>Alusplaan.....</i>	3
2.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i>	3
2.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i>	4
2.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	5
2.5	<i>Krundi ehitusõigus.....</i>	5
2.6	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele.....</i>	6
2.7	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	6
2.8	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	7
2.9	<i>Ehitistevahelised kujud</i>	7
2.10	<i>Tehnovõrgud ja rajatised.....</i>	7
2.11	<i>Arheoloogianõuded.....</i>	9
2.12	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	9
2.13	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....</i>	9
2.14	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	9
2.15	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	10
2.16	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	10
B	KAARDID.....	11
1	SITUATSIOONI SKEEM.....	12
2	OLEMASOLEV OLUKORD	13
3	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	14
4	PLANEERINGU PÕHIKAART	15
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS	16
6	TEHNOVÕRGUD	17
7	PLANEERINGU ILLUSTRATSIOON	18
C	KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunti Veski 53, 55 ning krundiga piirnevaid Veski ja Kastani tänava koridori. Planeeringuala suuruseks on u 2700 m².

Planeeringu eesmärk on määrata tingimused olemasolevate hoonete restaureerimiseks ja kaaluda võimalusi uute elamute püstitamiseks arvestades muinsuskaitse eritingimusi.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 14. juuni 2007. a. otsus nr 232. Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine*, Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125;
- *Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Veski 53, 55 remondiks ja restaureerimiseks ning krundile uushoonestuse rajamiseks*, Maverick OÜ töö T-10-06, 2007;
- *Muinsuskaitse eritingimused kvartali hoonestuskava koostamiseks: objekti aadress Veski-J. Kuperjanovi-Kastani-Näituse, Tartu*. Arhitektuuriklubi OÜ töö nr 053-05, 2005;
- *Veski 47, 26, 30, 32, Kastani 11, 17 ja 25 elamute kultuurimälestiseks tunnistamine*, Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12.

2 Planeerimise lahendus

2.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks AS K&H poolt koostatud (töö nr 06G4604) aktualiseeritud geodeetiline alusplaan M 1:500.

2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Veski 53, 55 krunti. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa, krundi suurus on 2021 m². Krundile ulatub Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006) kaitsevöönd ning arhitektuurimälestiste Veski 26, 30, 45, 47 ning Kastani 9, 11, 17, 25 kaitsevöönd.

Krundil asub kaks elamut ja kaks abihoonet, elamute kõrgus on ära toodud olemasoleva olukorra kaardil. Hoonetele koostatud muinsuskaitse eritingimuste järgi ehitati Veski 53 hoovipealne hoone 19. sajandi 70-80-ndatel. Tegemist on tüüpilise äärelinnamajaga, rajatud tänavafrendist eemale. Elamu on säilitanud oma ajaloolise näo. Täna jaoks on hoone amortiseerunud, viimaste aastate jooksul on toimunud mitu tulekahjut.

Veski 55 hoone, mis on krundi nn esindushoone, on ehitatud enne 1882. aastat. Ehitise seisukord on rahuldav. Hoovipoolsel küljel, välisukse ja trepi juures on nähtavad vajumismärgid nii madala vundamendi kui laudise osas.

Krundi lõunapiiril paiknevad abihooned on halvas seisukorras, pikka aega hooldamata on ka Kastani tänavani ulatuv viljapuuaed. Täiskasvanud kõrghaljastus (paplid, pärnad) asub Kastani tänava ääres ja moodustab tajutava allée. Veski 53 hoone kõrval asub elujõuline kask. Veski 55 hoone ees asuv saarepuu on samuti terve. Naaberkrundi piiril abihoonete kohal kasvab elujõuline vahtrapuu.

Veski tänava koridori laius planeeritavas lõigus on u 10 m, Kastani tänaval u 10,5 m. Kummalgi tänaval on kahepoolsed kõnniteed, Veski tänaval ühepoolne parkimine ja ühesuunaline mootorsõidukiliiklus, Kastani tänaval kahepoolne parkimine ja kahesuunaline liiklus.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca 0,8 meetri piiridesse.

Tehnovõrkudest asuvad nii Veski kui ka Kastani tänaval kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni, elektri, gaasi, tänavavalgustuse ning ühisveevärgi võrk.

2.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Toometaguse miljöväärtuslikul hoonestusalal ning jääb riiklike mälestiste Veski 47, 26, 30, 32, Kastani 11, 17 ja 25 kaitsevööndisse ning asub samuti Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis. Planeeringu lähteseisukohtades mainitud lähimate põhihoonete harja, räästa ja sokli abs. kõrgus on ära toodud olemasoleva olukorra kaardil. Miljöväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine. Vastavalt üldplaneeringule taotletakse miljöväärtusega hoonestusaladel ja nende piiridest väljajäävate miljöväärtusega hoonete juures linnaosa ajaloolise miljöö ning ehitiste säilitamist, uurimist, taastamist ja eksponeerimist.

Linnaosa maakasutuse sihtotstarbed on väikeelamumaa, üldkasutatavate haljasalade maa, muu ühiskondlike hoonete maa ja korruselamute maa. Korruselisus on väikeelamumaal 1 – 2 korrust, muul ühiskondlike hoonete maal 2 – 5 korrust. Piirkonna juhtfunktsioon Tartu üldplaneeringu järgi on väikeelamumaa.

Veski-J. Kuperjanovi-Kastani-Näituse kvartali kohta on Arhitektuuriklubi OÜ koostanud muinsuskaitse eritingimused, milles käsitletakse põhjalikult krundistruktuuri ja hoonete arhitektuurset, miljöölist ja linnaehituslikku väärtust. Väljavõttes nimetatud eritingimustest on käesoleva planeeringu lisades. Planeeringualal on Veski 55 hoone arvatud miljöväärtuslikuks ning Veski 53 hoone kehvast seisukorras, kuid samuti miljöväärtulikuks. Abihooned ei oma säilitamisväärtust. Planeeringualale on 20. sajandi esimesel kümnendil moodustatud krunt Veski tänava ääres asunud praeguseks hävinud hoonete Veski 51. Praeguseks on ka krunt likvideeritud. Eelpoolnimetatud Arhitektuuriklubi tööle tuginedes on linnaehituslike seoste kaardil näidatud kogu Veski-J. Kuperjanovi-Kastani-Näituse kvartali miljöväärtuslikud hooned. Arvestades säilitatavate hoonetega ja krundistruktuuriga ning kruntide täisehituse mahuga on koostöös Tartu linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga kaardile kantud ka soovitatavad võimalikud uushoonestusalad kvartalis, et anda ülevaade planeeringualale kavandatava seostest naaberkruntidega.

Kastani tänav on üldplaneeringu järgselt jaotustänav, Veski tänav kõrvaltänav.

2.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta. Samuti säilitatakse krundi olemasolev sihtotstarve – väikeelamumaa. See tähendab, et kahekorruselise hoone katusealuseid ruume ei tohi kasutusele võtta eraldi eluruumidena. Krundi maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse koontabel

krundi aadress	Planeeringu algatamise eelne		Planeeritud	
	krundi pindala (m ²)	maakasutuse sihtotstarve	krundi pindala (m ²)	maakasutuse sihtotstarve
Veski 53, 55	2021	100% EE	2021	100% EE

EE - väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

2.5 Krundi ehitusõigus

Praegused hooned – olemasolev tänavaäärne hoone (219 m²), hoovipealne hoone (78 m²) ja kuurid (145 ja 37 m²) – moodustavad u 24% kogu krundi pindalast, mis on naaberkruntidega võrreldes tunduvalt väiksem (Veski 47, 49 täisehitusprotsent u 33 %, Veski 57, 59 täisehitusprotsent u 38 %). Kõrge täisehitus iseloomustab ka teisi Veski ja Kastani tn krunde (vt lisades olevat kaarti Arhitektuuriklubi OÜ tööst nr 053-05). Seepärast on õigustatud ka kõnealuse krundi täisehituse suurendamine. Planeeritud krundi täisehitus on u 29 %.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb praegused hooned Veski 53 ja 55 säilitada. Suurem, Veski 55 on võrdlemisi heas seisus ning vajab restaureerimist. Samuti saab hoonel säilitada välisviimistluse, avatäited ja palju detaile. Veski 53 hoone on seevastu hävimisohus ning nõuab põhjalikku remonti, enamiku viimistluse, avatäidete ja mingil määral ka kandekonstruktsioonide väljavahetamist. Samas on hoone asukoht hoovi peal ebasobiv killustades hoovi ning takistades autodega juurdepääsu. Seepärast tehakse planeeringuga ettepanek Veski 53 hoone teiselaldada oma praegusest asukohast otsaga Veski tänava äärde Veski 55 hoonega samale ehitusjoonele, endise Veski 51 hoone asukohale (mis asetseb omal ajal samuti otsaviiluga tänava poole). Seejärel tuleb Veski 53 hoone restaureerida.

Arhitektuuriklubi OÜ poolt läbi viidud kvartali linnaehituslik analüüs kinnitab, et uushoonestust on võimalik rajada Kastani tn poolses küljes. Seejuures peavad mahud järgima ajaloolisi eeskujusid. Ka mitmetel naabruses paiknevatel kruntidel on peale ühe peahoone mitmeid väiksemaid elumaju. Kahe uue hoone paigutamine Kastani tänava suhtes nii piki kui ka risti on samuti iseloomulik antud kvartalile. Samuti moodustab kumbki uushoone loomuliku jätku naaberkruntidel paiknevale hoonestusele. Lisaks on lubatud üks prügikastide varjualune. Olemasolevad kuurid ei ole säilitamiseks piisavalt väärtuslikud ning on kavas lammutada.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Ehitusõigus on antud põhikaardil. Enne uushoonestusele ehitusloa väljastamist peab olema antud kasutusluba restaureeritud Veski 55 hoonele ning teisaldate ja restaureeritud Veski 53 hoonele. Hoonete lubatud kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on elamud (11000) ja abihooned (12744).

2.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhikaardil on tähistatud uute hoonete võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st planeeritavaid hooned võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Uushooned peavad mahult ja proportsioonidelt sobima ajaloolisse keskkonda ning olema lahendatud kõrvalhoonelaadsetena. Projekteerimisel tuleb tagada Veski ja Kastani tn arhitektuuri- ja miljööväärtuslike hoonete domineerimine ja vaadeldatavus.

Uushoonestuse arhitektuursed nõuded on antud põhikaardil. Lisaks tuleb järgida järgnevaid nõudeid:

- | | |
|--|--|
| 1. kohustuslik ehitusjoon: | teisaldataval hoonel Veski tn ääres, Veski 55 hoone tänavapoolse mahuga samal joonel; |
| 2. keelatud välisviimistlusmaterjalid: | imiteerivad materjalid ja sünteetilised materjalid; |
| 3. lubatud välisviimistlusmaterjalid: | puit, vähemal määral kivi või krohv; |
| 4. konstruktsioon: | soovitavalt puitkonstruktsiooniga hoone; |
| 5. avatäited, muud hoone osad ja detailid: | aknad on soovitatav jaotada ruutudeks; |
| 6. lubatud korruselisus: | kuni kaks täiskorrust; kolmas korrus lubatud katusealusena täisehitusprotsendiga kuni 50%; |
| 7. lubatud katusekattematerjalid: | valtsitud plekk, savikatusekivi või betoonkivi; |
| 8. katuseväljaehitused: | vintskapilaadsed katuseväljaehitusi ei tohi rajada rohkem kui ühe viiendiku ulatuses katuse pikkusest; |
| 9. ±0.00 sidumine: | kuni 65.70 m; |
| 10. piirded | kuni 1,5 m kõrgune, läbinähtav püstine puitlippaet tänavapoolsetel krundipiiridel, kruntidevahelistel piiridel läbipaistmatu puittara, piiril Veski 47, 49 krundiga kohustuslik läbipaistmatu piire. |

Olemasolevad hooned Veski 53 ja 55 tuleb restaureerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Veski 53 hoone on planeeritud teisaldate Veski tn äärde. Treppide ja panduste kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna ehitusmääruses sätestatust.

2.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jääv Veski tn on ühesuunalise liiklusega ja Kastani tn on kahe-suunalise liiklusega tänav. Sõiduteed ning kõnniteed on asfaltkattega. Veski tänaval

on sõidutee laius 6,6 m ja Kastani tänaval 6,4 m, kõnniteed 1,4 m kuni 2 m, tänavale ulatuvate treppide ees ka 1,3 m.

Juurdepääs krundile on kavandatud nii Veski kui ka Kastani tänavalt. Veski tänaval võib ühesuunalise liikluskorralduse säilimisel kasutada vaid parempöört, Kastani tänaval pöörete sooritamisel piiranguid ette nähtud ei ole. Et vältida läbisõitu planeeringualalt, on kohustuslik paigaldada vastavad märgid ja/või väravad krundi sissesõidule ning vajadusel parkimisplatside vahele. Veski 55 ja Veski 59 kruntide piirile rajada läbipaistmatu piire.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt, mille tarbeks on planeeritud krundile 14 parkimiskohta, st. iga korteri kohta 1,2 parkimiskohta. Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada põhikaardil näidatud haljasala arvelt, küll aga uushoonestusala arvelt. Krundisisesel parkla katteks on planeeritud graniitsõelmed ja/või murukivi.

Nii sissesõidud krundile kui ka parklad tuleb valgustada kas hoonete külge paigaldatavate või postidel paiknevate valgustitega.

2.8 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Haljastusest on krundil Kastani tänava ääres täiskasvanud ja ka noori puid. Krundi sees on vanu viljapuid ning ka üks vana arukask. Veski 55 ja Veski 59 krundi piiril kasvab vana harilik vaher. Arukask ja harilik vaher säilitada. Kastani tänava äärsed täiskasvanud paplid ja pärnad vajavad täiendavat dendroloogilist hinnangut otsustamiseks, millised neist säilitatakse, likvideeritakse või asendatakse uute puudega.

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringu põhikaardil haljasala tingmärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva miljööga ja haljastuse struktuuriga. Soovitav on kruntide tänavapoolsetes osades kasutada lehtpuid, kruntide sügavuses viljapuid (vastavuses ajaloolise kasutusega). Kõrghaljastuse uusistutusi tuleb krundil teha vähemalt 10 % ulatuses krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsenti tuleb arvutada täiskasvanud puude võrade laiusest. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Krundile tuleb koostada haljastusprojekt.

Krundil olulisi maapinna kõrguse muutmisi ei planeerita. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

2.9 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 tuleohutusklassiks on määratud TP3.

2.10 Tehnovõrgud ja rajatised

2.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkudest asuvad planeeritaval krundil madalpinge elektrikaablid, telekommunikatsiooni, vee- ja kanalisatsioonitorustik. Veski ja Kastani tänaval asuvad ühisveevärgi-, gaasi-, elektri, kanalisatsiooni ja telekommunikatsiooni võrgud ning tänavavalgustusmastid.

2.10.2 Veevarustus

Üks kinnistu võib omada ühte veeühendust ja peaveemõõdusõlme. Kõik hooned kinnistul tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Kinnistu olemasolev Veski tn veetorustikust De 225 rajatud veeühendus tuleb asendada kogu kinnistu veetarvet rahuldava läbimõõduga ühendustoruga. Lubatud on ka kinnistu liitumispunkti muuta ning planeerida veeühendus Kastani tn DN100 veetorust. Vana, käibelt maas olev torustik tuleb likvideerida. Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine 0,3 m³ tunnis.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate Veski tänaval asuvate hüdrantide baasil. Lähim tuletõrjehüdrant asub Veski 57, 59 krundi Kastani tänava poolsel krundipiiril.

2.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Krundile on kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Olmereovee eesvooluks on kavandatud Veski ja Kastani tn kanalisatsioonitorustikud De 225. Hoonete 1 ja 2 planeeritud kanalisatsioonitoru on kavandatud ühendada olemasolevasse ühendusse, mis suubub Veski tänavale, AS-ile Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku. Vajadusel tuleb olemasolevad ühendustorud välja vahetada. Hoonete 3 ja 4 olmereoveekanaliseerimine on kavandatud suunata Kastani tänaval asuvasse AS-ile Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonitorustikku.

Nii Kastani kui Veski tänaval puudub käesoleval ajal sajuveetorustik. Vastavalt Tartu linna arengukava sademevee arenguskeemile asub planeeringuala perspektiivse Vaksali-Tehase sajuveekollektori valgala (Veski – K.E.von baer'i – Kroonuaia tänavate sajuveetorustik). Käesoleval ajal on eesvool välja ehitamata. Planeeringuala sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on Emajõe ulatuva sajuveesüsteemi valmishitamine. Kuni lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamiseni tänavatele tuleb sajuvesi kinnistul immutada või akumuliseerida. Soovitav on rajada maa-alune immutussüsteem (nt HeitkerBloc). Immutussüsteem tuleb dimensioneerida projekteerimisel vastavalt krundil kogunevale sajuvee hulga. Sajuvee juhtimine olmereoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Planeeringu tehnovõrkude joonisel on näidatud soovitatav immutussüsteemi ja õlipüünise asukoht haljasalal, mida on vajadusel lubatud projekteerimisel muuta. Kuna parkimisala on kavas katta vett läbilaskva kattega, tuleb immutada vaid katustelt maha voolav vesi.

Immutussüsteemi rajamine eeldab geodeetilist uuringut, et selgitada, kas sadevesi imbib. Peab olema koostatud sademevee imbumise mudel, et sadevesi kindlalt pinnasesse imbib, mitte ei valgu mööda mõnda kaevikut naaberkrundi keldrisse.

2.10.4 Elektrivarustus

Veski 53, 55 elektrivarustuseks on planeeritud Veski 55 hoone seina äärde olemasoleva kilbi kohta uus vundamendil 0,4 kV transiitkapp, mille toide on ette nähtud Liivi alajaama (nr 78) 0,4 kV jaotla erinevatest sektsioonidest maa-aluste kaablitega. Planeeritavate hoonete juurde haljasalale on kavandatud vundamendil liitumiskilbid, mille toited on ette nähtud Veski 55 uuest 0,4 kV transiitkapist maa-aluste kaablitega.

Planeeritavad liinid, mis paigaldatakse sõidutee alla, tuleb panna torudesse 1,0 meetri sügavusele.

2.10.5 *Sooja- ja gaasivarustus*

Planeeritav ala ei kuulu kaugkütte piirkonda. Planeeritava hoone soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Lubatud on gaasiküte, elektriküte, puiduküte või kerge kütteõliga kütmine.

Hoonetele on kavandatud gaasivarustus Veski tänaval asuvast gaasitorustikust, kuid lubatud on ka Kastani tänava torustikuga liitumine.

2.10.6 *Telekommunikatsioonivarustus*

Telekommunikatsioonivarustus jääb olemasolevatele restaureeritavatele hoonetele kasutuselolevate ühenduste kaudu Veski tänaval asuvast telekommunikatsioonikanalisatsioonist, Veski 53 ühendus tuleb seejuures ümber ehitada seoses hoone teisaldamisega. Planeeritavatel hoonetel on telekommunikatsioonivarustus kavandatud uute VMOHBU5x2 kaablitega kaablikapist THVK16 /Näituse-Taara/. Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

Kui korterelamus on ühiskasutatavad trepikojad/esikud, projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapid. Hoone sisevõrgus kasutada CAT5 /CAT6 vaskaableid. Kui korterid /boksid/ eraldatud, viia sidekaevust /jätkest/ VMOHBU3x2 kaabel igasse korterisse/boksi/, korteri sisevõrgus kasutada CAT5 /CAT6 vaskaableid.

2.11 **Arheoloogianõuded**

Planeeritav kinnistu asus 1787. a linnapiiride muutmise järgselt linnasarase äärealal. Siit on mitmesuguste kaevetööde käigus päevavalgele tulnud 17./18. sajandi kuuluvusega arheoloogilisi leide. Sellest lähtuvalt tuleb kinnistul tehtavatest kaevetöödest informeerida linnaarheoloogi ja töid teha arheoloogilise järelevalve all.

2.12 **Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnoahtlikke objekte. Krundisisest sajuvett ei tohil lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele orienteeruvad prügikastide asukohad. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

2.13 **Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus**

Olemasolevale elektri transiitkapile hoone 1 juures ning sellele juurdepääsule tuleb seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja, AS Eesti Energia kasuks. Olemasolevale sidekapile Veski tn ääres tuleb seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja, AS Elion Ettevõtte kasuks.

2.14 **Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

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

2.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. 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.

2.16 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga, väljaehitamise kohustus on Tartu linnal vastavalt oma arengukavale.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Krundile tuleb koostada haljastusprojekt, mille peab esitama koos ehitusprojektiga. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on juurdepääsuteede, haljastuse ja muu planeeringus ette nähtud heakorra valmidus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B KAARDID

1	Situatsiooni skeem	
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4	Planeeringu põhikaart	M 1:500
5	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500
7	Planeeringu illustratsioon	

Situatsiooniskeem



Kaart nr 1