

Töö nr: 65/17
Asukoht: Tartu linn, Pallase pst 2

Pallase pst 2 krundi DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

OÜ Autounion

Tartu 2018

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
5. Planeerimise lahendus.....	6
5.1. Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	6
5.2. Krundi ehitusõigus.....	6
5.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	6
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
5.6. Ehitistevahelised kujad.....	8
5.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	9
5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
5.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	12
5.10. Servituutide vajaduse määramine.....	13
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
5.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
5.13. Planeeringu rakendamise võimalused.....	14
6. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused.....	15

Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1- Situatsioonijoonis

Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3- Olemasolev olukord, M 1:500

Joonis 4- Põhijoonis, M 1:500

Joonis 5- Tehnovõrgud, M 1:500

Joonis 6- Maakasutus ja kitsendused, M 1:500

Joonis 7- Tänavate ristlõiked, M1:250

Joonis 8- Planeeringu mahuline illustratsioon

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Autounion. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 10.03.2015. a korraldus nr 257 "Pallase pst 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine on algatud eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks krundile teenindushoonete ehitamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Mäger poegadega poolt 2018.a jaanuaris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr MP-169/17G (kõrgussüsteem BK77).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Pallase pst 2 krunt suurusega 7578 m² asub Ihaste linnaosas. Krundi sihtotstarve on 75% elamumaa ja 25% ärimaa. Pallase pst 2 krunt piirneb Pallase pst, Lammi, Nõlvaku, A.Johani ning E.Wiiralti tänavatega. Krundi kagunurgas on reformimata riigimaa krunt. Tulenevalt vajadusest lahendada alale juurdepääs sõidukitele ning jalakäijatele on lisaks Pallase pst 2 krundile kaasatud planeeringualasse ka osa lähitänavate maast.

Planeeringuala suurus on ca 10200 m². Planeeringuala reljeef on Pallase pst 2 krundil suhteliselt tasane langedes vähesel määral lõuna suunas. Planeeringuala kõrgeim punkt asub E.Wiiralti ja Nõrvaku tänavate ristmiku juures krundi põhjanurgas, kus maapinna abs kõrgus on 37.90m ja madalaim punkt on krundi lõunaosas Pallase pst pool, kus abs kõrgus on 36.03m.

Pallase pst 2 krunt on hoonestamata ja osaliselt võsastunud.

Pallase pst 2 krundil kehtib 11. aprillil 1989.a „Ihaste individuaalelamute rajooni 1 ehitusjärjekorra 2 etapi hoonestuse eskiisprojekt“ mis näeb Pallase pst 2 krundile ette

kooperatiivgaraazide rajamise. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega kaotab Pallase pst 2 krundil eelnimetatud detailplaneering kehtivuse.

Planeeringuala aerofoto



Allikas: <http://www.maaamet.ee/fotoladu/>

Pallase pst 2 krundile ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad krundil ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Pallase pst 2 krundi kitsendused

Tabel 1

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Pallase pst 2	Maa-alused vee- ja kanalisatsiooni survetorustikud alla 250 mm läbimõõduga	2m mõlemale poole torustiku telgjoont
	Elektriõhuliin 110kV	25m mõlemale poole liini telge
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliini

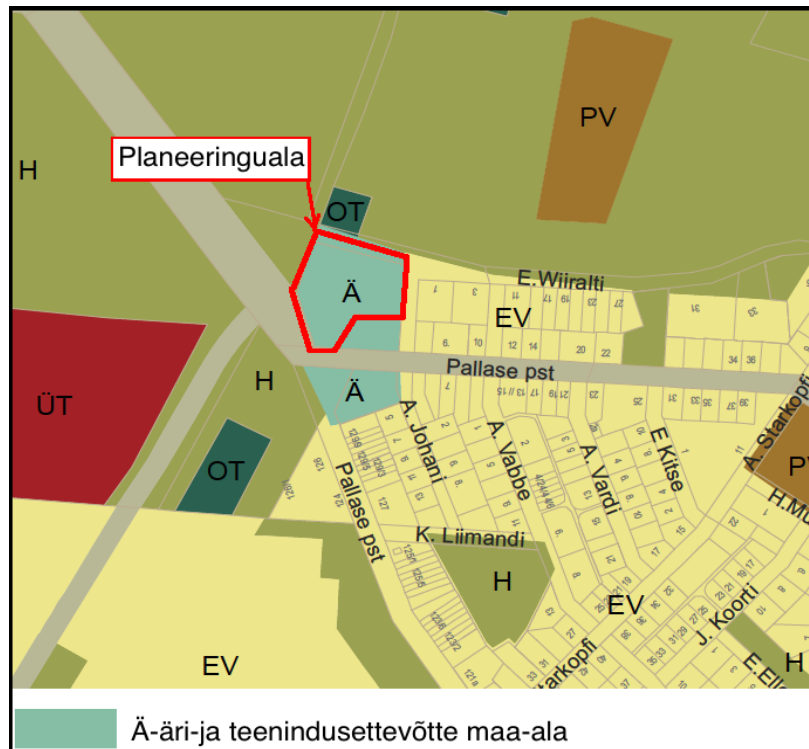
Andmete allikas: www.maaamet.ee

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 3.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Pallase pst 2 krunt on linna üldplaneeringus määratud äri-ja teenindusettevõtete maa-alaks. Täpsemad ehitustingimused (sh korruselisus-2 korrust) on määratud Ihaste asumi I5 järgi. Pallase pst 2 krundile ehitusõiguse määramine on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte üldplaneeringust



Pallase pst 2 krundile on kavandatud üks äri-ja teenindushoone. Samas annab detailplaneering võimaluse ehitada vajadusel ühe hoone asemel kaks eraldiseisvat hoonet. Lähipiirkonnas on vähe ärihooneid. Pallase pst 20 krundil asub spordiklubi, mille krundi täisehituse protsent 36,2% ning Pallase pst 25 krundil kasutusest välja langenud hotell, mille krundi täisehituse protsent on 44,1%. Lisaks asuvad piirkonnas mitmed ridaelamud, mille kruntide täisehituse protsent on ca 50% (nt Vabbe 2). Piirkonna üksikelamute kruntide täisehituse protsent on kuni 25%. Planeeringuala lähipiirkonna hooned on valdavalt kahe korruselised. Hoonete katused on viil-ja kelpkatused, kuid planeeringuala naabruses E. Wiiralti tn 1 ja 3 kruntidel asuvad üksikelamud on lamekatustega. Seega sobib planeeringuga kavandatav hoone kahe korruselisena, lamekatusega ning krundi täisehituse protsendiga 30% ümbritseva hoonestusega.

Hoonete otstarvete loetelu on planeeringus määratud laiemalt, et tulevikus oleks paindlikult võimalik hoonetes erinevaid funktsioone võimaldada vastavalt piirkonna elanike ning kasutajate vajaduste ning nõudluse muutumisele.

Lähim bussipeatus asub kohe planeeringuala juures.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneeringuga krundi jagamist ega piiride muutmist ei kavandata.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Pallase pst 2 krundile määratakse ehitusõigus ühe kuni kahe äri-ja teenindushoone püstitamiseks. Lammi ja Nõlvaku tänava poole jääv hoone või hoone osa on kavandatud kahe korruselisena. E.Wiiralti tänava poole on kavandatud madalam ühe korruseline hoone või hoone osa .

Lubatud kasutamisetstarbed on:

- 12130- toidlustushooned;
- 12200 – büroohooned;
- 12310- kaubandushooned;
- 12330- teenindushoone.

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusala määramisel on arvestatud, et kavandatavad äri-ja teenindushooned paikneks eemal lähimatest üksikelamutest ning asuksid põhimahuga rohkem E.Wiiralti, Nõlvaku ja

Lammi tänavate pool. Planeeringujoonisele kantud hoonestusala on suurem kui planeeritud suurim lubatud ehitisealune pindala. See annab võimaluse valida projekteerimise käigus hoonetele parim lahendus. Uushoonestusala on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringuga nähakse ette sõidukite juurdepääs E.Wiiralti tänavalt, jalakäijate juurdepääsud ka Nõlvaku ja Lammi tänavatelt ning Pallase puisteelt.

Detailplaneeringus on kajastatud Lammi tn ja Pallase pst kergliiklustee lahendus vastavalt OÜ Landverk tööle nr T-16-39. Nimetatud kergliiklustee ehitamist on Tartu linna tellimusel alustatud 2018.a. Lisaks nähakse planeeringuga ette kergliiklusteed planeeringuala piires Nõlvaku ja E.Wiiralti tn äärde. Samuti annab detailplaneering A.Johani tänava lahenduse. Krundile suunduvate jalgteede ning krundi siseste parkimiskohtade ja jalgteede asukohad on illustratiivsed ja neid on lubatud projekteerimisel muuta.

Pallase pst 2 hoone parkimine on ette nähtud krundi siseselt - maapealsena avaparklas. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega. Parklate projekteerimisel tuleb parklad liigendada kõrghaljastusega.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väikeelamute ala parkimismormatiivi alusel ning arvestades hoonete kasutamistarvete osakaalu. Projekti mahus tuleb esitada täpne parkimiskohtade arvutus sh tuleb kavandada krundile normikohased parkimiskohad puuetega isikute sõidukitele.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Parkimiskohtade arvutus

Tabel 2

Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismormatiiv - planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimismormatiiv- planeeritud parkimiskohtade arv
Kauplus	1000m ²	1/30- 33,3 kohta	1/50 - 20 kohta
Restoran, kohvik	230 m ²	1/80- 2,8 kohta	1/50 - 4 kohta
Asutused	2300m ²	1/40- 57,5 kohta	1/100- 23 kohta

Kokku:	3530m ²	Normatiivne- 93,6 planeeritud-94	Normatiivne- 47 planeeritud- 47
--------	--------------------	--	---

Märkus: parkimiskohtade (sh jalgrataste) täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoonete täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal ning normikohaste parkimiskohtade vajadus vastavalt brutopinnale.

Sõidusuunad, juurdepääsud Pallase pst 2 krundile ja eeldatav parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. 10% krundist tuleb kõrghaljastada. Arvestades, et käesoleval ajal piirab krundi kasutust kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd on lisahaljastust lubatud rajada pärast õhuliini demonteerimist ja kaitsevööndi vähenemist.

Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Õhuliini kaitsevööndisse ei ole kuni õhuliini demonteerimiseni lubatud kõrghaljastust istutada. Madalhaljastuse kavandamisel tuleb tagada, et oleks välistatud haljastuse kasvamine kõrgemaks kui 3 meetrit. Kõrgepingeõhuliini asendamisel maakaabliga ja kaitsevööndi vähenemise järgselt on krundile lubatud kavandada lisakõrghaljastust, mille asukoht ja liigiline koosseis määratakse kõrgepingemaakaabli asukoha selgumisel.

Juurdepääsu- ja parkimisalalt kogunev lumi on ette nähtud ära vedada või ladustada krundil. Lume ladustamine tänavatele on keelatud.

Planeeritavate hoonete ja parkla valgustamine lahendatakse projekteerimisel. Planeeringuala ümbritsevad tänavad on tänavavalgustusega hästi valgustatud.

Krundi piiramine piirdeaiaga ei ole lubatud.

Hoonestuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub lähimatest hoonetest kaugemal kui 8m.

Planeeritud hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve, lõplikud mahud ning kasutajate arv, võib

vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoone tuleohutusklassi täpsustada.

Planeeringuala läheduses 100m raadiuses asub kolm hüdranti. Lähim tuletõrje hüdrant asub planeeringuala juures E.Wiiralti ja A.Johani tänavate ristmikul.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Pallase pst 2 krundil puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Seoses krundi hoonestamisega luuakse tehnovõrkudega ühendused.

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele nr INF/54 kulgeb piki Pallase pst 2 E.Wiiralt tänava poolset piiri AS Tartu Veevärk veetorustik De 160 PE. Torustik säilitatakse olemasolevas asukohas.

Rajatavate hoonete veeühendus on planeeritud kinnistut läbivast De 160 veetorustikust. Hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

KANALISATSIOON

Rajatavate hoonete reovee eesvooluks planeeritakse Pallase pst kanalisatsioonitorustik DN400. Tänavatorustikust hooneni rajatakse ühendustorustik.

SADEMEVESI

Kinnistuga piirnevatel tänavatel sademeveekanaliseerimine käesoleval ajal puudub.

Vastavalt Ihaste kergliiklustee põhiprojektile, OÜ Landverk töö nr T-16-39 on Pallase pst-le projekteeritud sademeveetorustik koos eesvooluga.

Pallase pst 2 kinnistu sademevee eesvooluks on planeeritud Pallase pst-le projekteeritud sademeveetorustik. Tänavatorustikust on kavandatud ühendus Pallase pst 2 kinnistule.

Valingvihmade aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel paigaldada krundile sademevee vooluhulka reguleeriv ühtlustusmahuti. Tarbetute kõvakattega pindade rajamine krundile pole lubatud.

Vastavalt võrguettevõtja tingimustele tuleb äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt tööprojektide koosseisus kinnistutorustik ja mahtu reguleerivad rajatised dimensioneerida. Vastav tehniline lahendus (sh ühtlustusmahuti rajamise vajaduse korral selle asukoht) määratakse täpsemalt projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida parklatesse I klassi õli- ja liivapüüdurid. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku on rangelt keelatud.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 307907 tuleb planeeritud hoonetele tuua komplektalajaamast Kunstlinna 315 eraldi liinina 0,4 kV maakaabelliin ning paigaldada kinnistu lõunapiirile 0,4kV jaotus-ja liitumiskilp. Kilbist hooneteni viiakse maakaabel.

KÜTE

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada gaasikütte baasil. Vastavalt OÜ Ihaste Gaas tehnilistele tingimustele nr 18-241 on planeeritava hoone gaasiküttega varustamiseks võimalik luua gaasiühendus E.Wiiralti tänava gaasitorustikust. Gaasitorustiku liitumispunktiks on kinnistu piirile rajatav rõhureguleerkapp.

Lubatud on Pallase pst 2 krundil kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid.

Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29609366 luuakse planeeritud äri- ja teenindushoonetele sideühendus Lammi tänaval asuvast sidekaevust nr 1644. Detailplaneering näeb ette, et alates A. Starkopfi tn 11 // 13 // E. Kitse tn 1 // 3 krundil asuvast IHA jaamast tuleb kuni planeeritud hooneteni paigaldada 4 kiuline singlemode optiline kaabel.

KÕRGEPINGE ÕHULIINI ASENDUMINE MAAKAABELLIINIGA

Vastavalt linna üldplaneeringule on perspektiivselt kavas krundi läbiv õhuliin asendada maakaabliga. Maakaabli täpne asukoht ning ümberpaigutuse aeg ei ole käesoleva planeeringu koostamise ajal teada. Seetõttu reserveeritakse Pallase pst 2 krundil maakaabli paigaldamiseks vajalik maa-ala laiema reserviga.

Kõikide tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka 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 kvaliteetse äri-ja töökeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine lähimatel jalgteedel ning sõiduteedel.

Vastavalt Elering AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 12-9/2017/1880 läbib Pallase pst 2 krundi Elering AS-ile kuuluv kaherealine 110kV õhuliin L140 –Tartu – Anne / L144B Tööstuse – Anne.

Õhuliini kaitsevöönd on 25m kummalegi poole telge. Elering AS liini omanikuna aktsepteerib planeeringuga ärihoone kavandamist 15m kaugusele liini teljest. Lisaks tuleb vastavalt tehnilistele tingimustele jälgida liini kaitsevööndis mitmeid ohutus-jms abinõusid.

* Parkla rajamise korral 110kV õhuliini juhtmete alla toimub see maa omaniku omal vastutusel, Elering AS ei vastuta liinist tulenevate ohtude eest (jäite kukkumine jms). Võimalusel tuleb parklad rajada selliselt, et juhtmete alla ei jääks parkimiskohti.

* Teede ja parklate kavandamine õhuliini mastidele ja mastielementidele lähemale kui 5m on keelatud. Juurdepääsutee rajamine piki liini telge juhtmete alla ja äärmise juhtme projektsioonile lähemale kui 3 meetrit ei ole soovitatav;

* Liiniga ristuvate teede ja parklate gabariit 110kV õhuliini puhul peab olema minimaalselt 7,5m tee ja õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C. Tehnilises projektis teostada ristmeväljade arvutused liinijuhtme temperatuuril +60°C ning esitada kõrgepinge õhuliinide ja sissesõiduteede ristmeväljade joonised.

Juhul kui nõutud õhkvaheemik planeeritava parkla ning õhuliini juhtmete vahel ei ole tagatud, tuleb teostada elektripaigaldise ümberehitus. Kõik elektripaigaldise ümberehitusega seotud kulud kannab tellija.

*Õhuliiniga ristuvad ning paralleelselt kulgevad metallist aiad, piirded ning väravad tuleb maandada, kusjuures maandustakistus ei tohi olla üle 10 Ω.

* Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel tuleb lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoone peab suhtlema tänavaruumiga, olema igast küljest esinduslik ja atraktiivne. Kavandada tuleb hoonesse sissepääsud inimesele vähemalt Lammi ja Nõlvaku tänavalt. Hoone(te) projekteerimisel tuleb esitada vähemalt kolm eskiisi arhitektuuri ja ehituse osakonnale. Soovi korral ehitada üks hoonemaht, mille ehitisealune pind on suurem kui 1500 m², tuleb korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobivaid materjale (klaas, kivi, krohv, puit vms, v.a matkivad materjalid). Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest tuleb projekteerimisel ette näha mugavas asukohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks. Hooneteni viivate jalgteede ja hoonete sissepääsude asukohad on illustratiivsed ja neid on lubatud projekteerimisel täpsustada.

Elektri õhuliini kaitsevööndisse (kuni õhuliini demonteerimiseni) ei ole lubatud inimestele pikaajaliseks viibimiseks ette nähtud ruumide rajamine.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Hoonete trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.

Hoonestusala ja arhitektuursed põhiohused on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Tänavaa maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele ja krundile kavandatud elektrikilbile seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Isiklike kasutusõiguste ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus. Isiklike kasutusõiguste ala asukoht määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

Elektripaigaldiste kaitsevööndid

*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

*Jaotusseadme (elektrikilbi) ümber on kaitsevöönd 2m alates seadme seinast.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

Sidehitise kaitsevööndid

*Sidehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sidehitist on 1 m.

Gaasitorustike kaitsevööndid

*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

-C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;

*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele tehnovõrkude servituudialasid/ kaitsevööndite ulatusi kantud.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- * oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- * võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

- * hoida maa-ala korras;

- * kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Pallase pst 2 krundil tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Pallase pst 2 krundile uute hoonete püstitamiseks ja rajatiste ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringulahenduse elluviimise eelduseks on detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede (sh teede äärsete kergliiklusteede) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) (edaspidi *Rajatised*) väljaehitamine. *Rajatiste* (E. Wiiralti tn, Nõlvaku tn) väljaehitamine planeeringuala piires E.Wiiralti ja Nõlvaku tänavatel tuleb tagada mistahes Pallase pst 2 krundile planeeritud esimese hoone valmimise ajaks.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust *Rajatiste* väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste *Rajatiste* väljaehitamise kohustus on Pallase pst 2 krundi igakordsel omanikul.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest. Ehitusloa võib anda enne

Rajatiste väljaehitamist juhul, kui Pallase pst 2 kinnistu igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse *Rajatiste* väljaehitamine hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba. Vastav kokkulepe Tartu linnaga sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise kaigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt huvitama tekitatud kahju.

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus/ koostöö naaberkruntidega	Kuupäev	Nimi	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Oü Ihaste Gaas	06.03.2018	M.Tidor	Lisade kaust, lk 31	
Telia Eesti AS	07.03.2018	A.Kask	Lisade kaust lk 32	-
AS Elering	12.03.2018	M.Raidma	Lisade kaust, lk 33	Kooskõlastustingimused kooskõlastuslehel
AS Tartu Veevärk	14.03.2018	P.Pindma	Lisade kaust, lk 34	-
OÜ Elektrilevi	15.03.2018	T. Borsevitskaja	Lisade kaust, lk 35	“Tööjoonised täiendavalt, jne..” kooskõlastada
Lõuna-Eesti Päästkeskus	20.07.2018	P.Vorobjov	Lisade kaust lk 38	-
Pallase pst 6	29.07.2018	Ülo Niinemets	Lisade kaust lk 39	Vt lisa
E.Wiiralti 1	12.08.2018	Jaak Järv	Lisade kaust lk 40	Vt lisa