

Maastikuarhitektuuribüroo

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

Töö nr: DP-05-2011

TARTU MAAKOND, TARTU LINN

SURNUAIA TN 1 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ESIMENE KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Osaühing Ropka KVH

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2011

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel.....	4
Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3. PLANEERIMISETTEPANEK	5
3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
3.2. Planeeringulahenduse põhjendus	5
3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
3.4. Kruntide ehitusõigus	6
3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
3.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
3.8. Ehitistevahelised kujad	7
3.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	9
3.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	10
3.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	10
3.13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
3.14. Servituutide vajaduse määramine	10
3.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine	11
3.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
3.17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	11
3.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
3.19. Planeeringu elluviimise võimalused	11
4. KOOSKÖLASTUSTE/ KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	13
JOONISED	14
1. Situatsiooniskeem	15
2. Olemasolev olukord.....	15
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	16
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	17
4. Planeeringu põhijoonis	17
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	19
6. Tehnovõrkude planeering	20
7. Illustratiivsed vaated	21

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on krundi omanik Osaühing Ropka KVH. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalikogu 31. jaanuar 2011. a. otsus nr LVK-O-0178 Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda krundile äri- ja tootmishoonete rajamise võimalusi.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (Kobras AS 30.11.2006);
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni 15.04.2010 kiri nr JT6-5/14253-2 Surnuaia 1 krundi hoonestamise tingimused;
- Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded“;
- Tartu Linnavalitsuse 14. aprilli 2008. a korraldusega nr 446 kehtestatud Peetri 26B krundi detailplaneering.
- Tartu linna Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (Lõuna-Eesti Varahaldus 2012, heaks kiidetud Keskkonnaameti poolt 25.10.2012, kiri nr JT 6-8/14253-16)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Surnuaia tn 1 krundi ja osaliselt Surnuaia tänava maa-ala. Surnuaia tn 1 krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% tootismaa. Krundi pindala on 2487 m².

Krunt on hoonestamata, krundi lõunapiiril paikneb elektriliitumiskilp ning vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveetorustiku liitumispunktid. Kinnistu on piiratud keevispaneelvõrkaiaga. Planeeringuala maapind langeb kirde suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad krundil vahemikku 53.64-52.40 meetrit. Surnuaia tänaval langeb maapind Narva maantee suunas, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53.44-52.94 meetrit.

Krundil kasvab kaks lehtpuud.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Surnuaia 1 krunt asub ka ajaloomälestiste Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndis. Vana-Juudi kalmistu Narva mnt poolsel küljel asus ka pisike islamiusuliste matmispaik, mille täpsed piirid pole teada.

Planeeringuala asub Tartu linna Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa.

Planeeritav krunt piirneb loodest Vana-Jaani kalmistuga (Kalmistu tn 24), põhjast Narva maantee T157 krundiga, kirdest Narva mnt 124 ja idast Narva mnt 122 krundiga.

Planeeringuala piirneb lõunast Narva mnt 112 krundiga.

Planeeringuala jääb Tartu linna keskusest ca 10 minutilise jalutuskäigu kaugusele. Lähim bussipeatus paikneb Narva maanteel otse Surnuaia tänava vastas. Planeeringualast lõunasse üle tänava jääb Maxima kaubanduskeskus ja põhja tootmismaa, Narva maantee poolsele alale jäävad elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krundid.

Vaatesektor avaneb Surnuaia tn 1 krundile ja krundilt tänavale piki Surnuaia tänavat ja Maxima kaubanduskeskuse suunas. Olemasoleva haljastuse tõttu on vaated piiratud kalmistu suunas.

Planeeringualasse jääv Surnuaia tänav on 14,0 m lai, millest asfalteeritud ja kahesuunalise liiklusega sõidutee on 10 m. Sõidutee Maxima kaubanduskeskuse poolsel küljel paikneb kõnnitee ja Surnuaia tn 1 poolsel küljel haljasriba. Tehnovõrkudest asub Surnuaia tänaval elektrivõrk, vee-, sadevee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Vt ka joonis nr. 3 *Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

3.2. Planeeringulahenduse põhjendus

Surnuaia tn 1 on hoonestamata. Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa. Kuna planeerimisettepanekuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringu juhtfunktsiooni, siis ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Surnuaia tn 1 kinnistu on äritegevuseks sobiv, sest asub Tartu ühe tihedama liiklusega peatänava ääres, on kergesti ligipääsetav ja üle tänava jääb suure külastatavusega kaubanduskeskus. Planeeringualale planeerib arendaja ehitada oma äritegevuseks vajaliku büroohoone koos garaažiga ning abihoone.

3.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundi piire ei muudeta.

3.4. Kruntide ehitusõigus

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.

Planeeritava krundi ehitusõigus on välja toodud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Hoonete lubatud kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsember 2012. a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

- büroohooned (12200);
- teenindushooned (12330);
- muu laohoone (12529);
- garaaž ja varjualune (sõidukite, tööriistade ja abivahendite hoidmiseks) 12744.

3.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala piiritlemisel on arvestatud Vana-Jaani ja Vana-Juudi kalmistu 50 m kaitsevööndiga.

Planeeritavad hooned võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk. 3.8.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile planeeritakse Surnuaia tänavalt.

Surnuaia tn 1 krundilt tänavale ja tänavalt krundile on lubatud vasak- ja parempöörded. Parkimine on ette nähtud krundisisesele.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 (160 m² suletud brutopinna kohta 1 parkimiskoht). Krundile on planeeritud 4 parkimiskohta (vt Tabel 1 Parkimisarvutus, lk 7).

Enne hoonete kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

Tabel 1 Parkimisarvutus

<i>Aadress</i>	<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
Surnuaia tn 1	büroo- ja administratiivhoone	vahevöönd	1/160	535/160=3,3	4 kohta

3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Säilitatav ja likvideeritav haljastus on näidatud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*. Hoonest, juurdepääsuteest ja parkimisaladest vabad pinnad tuleb haljastada. Võimalusel liigendada sillutiskattega ala haljasaladega hoone projekteerimisel, vastavalt hoone tegelikele juurdepääsude asukohtadele ja hoonetevahelisele logistikale. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.

Krundi istutatavate puude liigid, kogused ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 „Hoone projekt“.

Krundi vertikaalplaneerimine tuleb samuti lahendada edasise projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga on esitatud meetmed nõlva püsivuse tagamiseks. Hoonestuse rajamisel olemasoleva nõlva äärde tuleb nõlva ja hoone püsivuse tagamiseks rajada vaivundament, millele valatakse betoonvöö või plaatvundament. Lisaks kasutada erosiooni vältimiseks spetsiaalseid võrk- või kärgmatte. Täpne lahendus antakse hoonestuse projekteerimise käigus.

Krundi piirile on lubatud keevispaneelvõrkaed koos elupuuhekiga kõrgusega 1,7 meetrit kalmistu. Piirdeäärseks istutusmaterjaliks kasutada taimmaterjali min kõrgusega 80 cm. Surnuaia tänava poolses osas ja põhja- ja idapiiril keevispaneelvõrkaed kõrgusega kuni 2,0 meetrit. (Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud kirjalik nõusolek piirdeaia püstitamiseks 18.10.2010 nr. 2259/10). Nimetatud piirdeaed on planeeringu koostamise hetkel ka rajatud. Detailplaneeringuga on lubatud tulevikus krundi piirile rajada ka puitpiire, mille lahendus peab järgima Maxima kaubanduskeskuse puitpiirde stiili ja lahendust.

3.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev). Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

VEEVARUSTUS

Veevarustuse planeerimisel on lähtunud AS Tartu Veevärk poolt 12.08.2011. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/767.

Krundi piirile on välja ehitatud veevarustuse liitumispunkt (liitumisleping LII/12-32), millest on planeeritud põhihoone veeühendus. Prognoositav esialgne veetarbimine on 0,5 m³/d.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Orava tänaval Orava kinnistu kohal ja Jänese tänaval Jänese 1 krundi nurga juures. Lisaks on kehtestatud Narva mnt 112 ja Peetri 26b krundi detailplaneeringuga planeeritud tuletõrjehüdrant Surnuaia tänava ja Narva maantee nurgale (vt kaart nr 6).

KANALISATSIOON JA SAJUVESEI

Kanalisatsiooni ja sajuvee planeerimisel on lähtunud AS Tartu Veevärk poolt 12.08.2011. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/767.

Krundi piirile on välja ehitatud kanalisatsioonivarustuse liitumispunkt (liitumisleping LII/12-32), millest on planeeritud põhihoone ühendustorustik. Prognoositav esialgne reoveekogus on 0,5 m³/d.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande analüüsi tulemusena selgus, et Meltsiveski veehaarde veevarule ning veekvaliteedile ei avalda mõõdetavat mõju detailplaneeringuala kõva kattega pinnalt sademevee ärajuhtimine. Täitepinnase olemasolu ei ole takistavaks teguriks Surnuaia tn 1 krundil sademevee immutamiseks.

Sajuvett mitte lasta voolata naaberkruntidele. Platsi juures kasutada vett läbilaskvaid katendeid. Hoonete katustelt tuleb sajuvesi kokku koguda vastavatesse mahutitesse ning krundil taaskasutada või juhtida olemasolevasse sadeveetorustikku või immutada hajutatult oma krundi piires, täpne lahendus antakse projekteerimise käigus. Saju- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud. Pinnasesse immutatav sadevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 a. määrusega nr. 269 "Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord" kehtestatud nõuetele.

ELEKTRIVARUSTUS JA VÄLISVALGUSTUS

Detailplaneeringualal säilib olemasolev liitumisühendus (liitumisleping nr 168343), olemasolev liitumiskilp asub krundi kaguosas Surnuaia tn ääres. Liitumiskilbist planeeritud hooneteni on ette nähtud elektritoide maakaabliga. Rekonstrueerimisel on ette nähtud liitumiskilp tõsta tänavalt krundi sisse.

Surnuaia tänaval on olemasolev tänavavalgustus, detailplaneeringuga ei muudeta tänaval olemasolevat tänavavalgustuslahendust. Planeeringuga on antud Surnuaia tn 1 kinnistu planeeritav välisvalgustuse lahendus. Joonistel on esitatud uued orienteeruvad valgustite asukohad. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

SOOJAVARUSTUS

Krundil paikneva põhihoone soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Võimalikud kütteallikad on elektri-, tahke- või soojuspumpküte. Maakütte kasutamine on lubatud vaid soojavee tootmiseks, kus kontuuris kasutatakse ainult etanooli vesilahust ning hoone kütmiseks kasutatakse õhksoojuspumpa. Maakollektor paigaldatakse horisontaalse lahendusena, vertikaallahendus on keelatud. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uusi ühendusi. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

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

Surnuaia tn 1 krunt asub Raadi-Maarjamõisa ürgoru kohal, kus paikneb Meltsiveski veehaare (kvaternaari põhjaveekiht). Meltsiveski veehaarde vesi on nõrgalt kaitstud.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud ja lahendus on seotud Surnuaia tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandest tulenevaga. Aruandes toodud tulemuste kohaselt arendustegevusega ei ohustata Meltsiveski veehaaret ning arenduse tulemusena paraneb keskkonna turvalisus, suureneb elurikkus ja paraneb miljööväärtus.

Peamisteks leevendusmeetmeteks on maakütte kasutamine vaid soojavee tootmiseks, kus kontuuris kasutatakse ainult etanooli vesilahust ning hoone kütmisel kasutatakse õhksoojuspumpa. Parkimisala rajada paksema liivapadjandiga ning geotekstiiliga ekraniseeritult, et reostuse korral oleks võimalik see põhjavett ohustamata likvideerida.

AS Mavese poolt 2012. aastal tehtud uuring "Geotermilise energia kasutamise võimalused Tartus" toob välja, et arvestades kunagiste ja kohati ilmselt senisäilinud jääkreostuskollete võimalikku jääkmõju põhjaveele, Meltsiveski veehaarde olulisust käesoleval ajal ühisveevarustuses ja praegust ebapiisavat järelevalvet maasoojussüsteemide eksploatatsioonil ja rajamisel, pole soojuspuuraukude ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine Meltsiveski veehaarde arvatud III sanitaarkaitsevööndi

piires Tartus lubatav. Surnuaia tn 1 krundil ei ole ette nähtud maaküttesüsteemis põhjavee kasutamist ehk soojuspuuraukude tegemist, samuti mitte süsteemi läbiva mujalt võetava vee juhtimist põhjaveekihti. Ette on nähtud küll horisontaalse maaküttesüsteemi paigaldamine, kuid kuni paigaldamissügavusega 0,9 m. 1991. aastal RPUI „Eesti Maaparandusprojekt“ poolt tehtud väliuurimisi on vaadeldavas kohas maapinda tõstetud kohati kuni 0,5 m võrra ning kavandatud ehitiste püstitamiseks on vaja veel tõsta ca 0,2 m. Arvestades väikese soojakontuuri vajadust, on see krundil planeeritud alale, kus ei avata kõrgendatud sulfaatioonide ja naftaproduktide sisaldusega kihti.

1991. aasta uuringute andmeil jääb kõrgendatud sulfaatioonide ja naftaproduktide sisaldusega kiht 1,6–1,7 m sügavusele ja katab vaid osa krundist. AS Mavese uuringu pole antud juhul juriidilist tähendust, kuna selle alusel ei ole välja antud haldusakti. Järelikult soojuspumpade kasutamise keeld ei saa olla õiguslikult siduv.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Jäätmete kogumiseks on planeeritud krundile orienteeruv prügikasti asukoht.

3.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja kaitseala täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

3.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

3.13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning kasutatav materjal esinduslik ja väärikas.

Ehitise arhitektuuri nõuded on näidatud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.14. Servituutide vajaduse määramine

Vajadus puudub.

3.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine

Vajadus puudub.

3.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- planeeritava tänava valgustatus;
- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

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

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded),
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

3.17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala paikneb ajaloomälestise Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndis. Vana-Juudi kalmistu Narva mnt poolsel küljel asus ka pisike islamiusuliste matmispaik, mille täpsed piirid pole teada. Vana- Juudi ja Islamiusuliste kalmistute alal on igasugused kaeve- ja ehitustööd keelatud.

3.18. 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.

3.19. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid

peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Surnuaia tänava põhjapoolse varemplaneeritud kõnnitee ehitab välja kohalik omavalitsus. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

4. KOOSKÕLASTUSTE/ KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

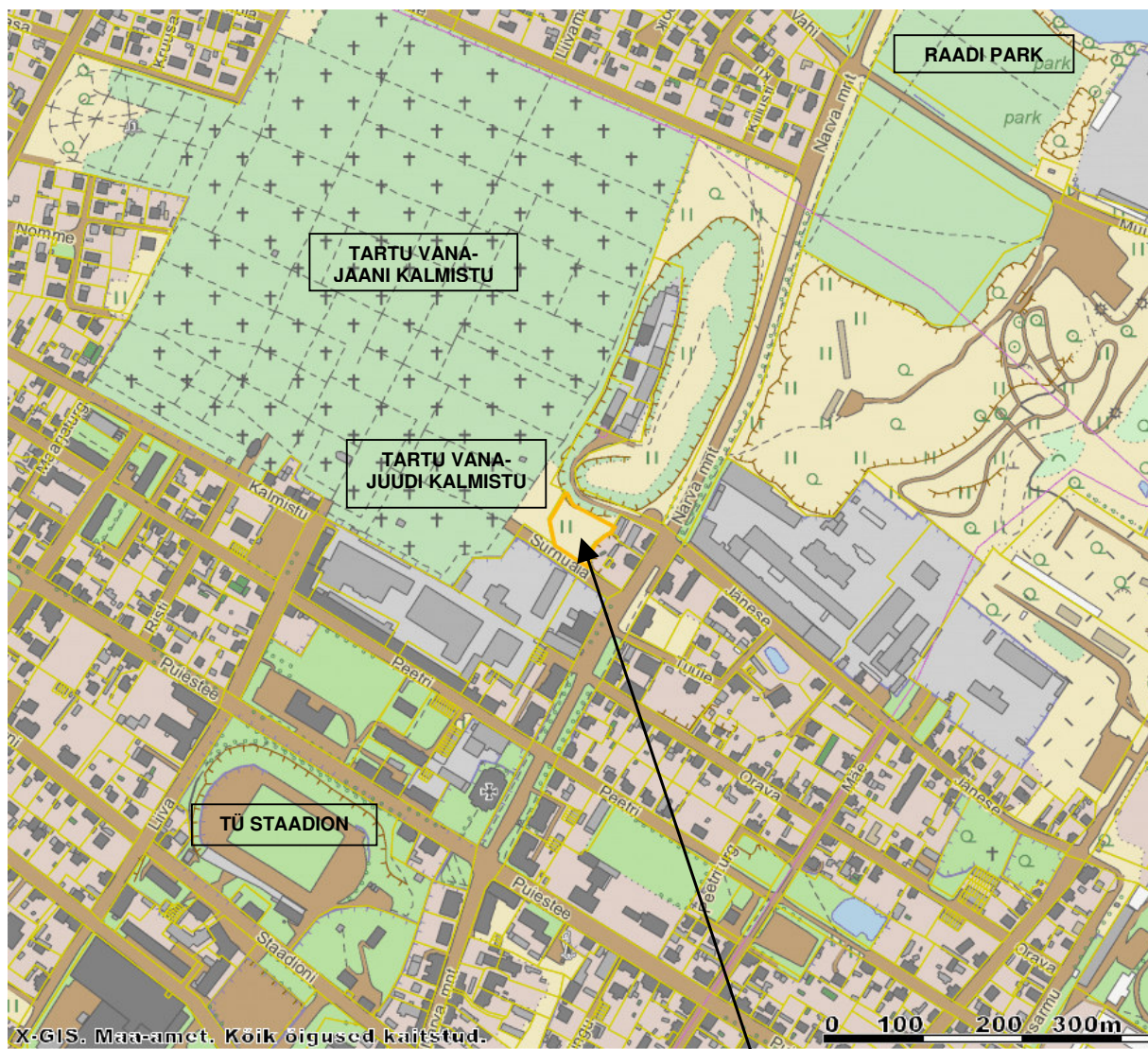
JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4. Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5. Maakasutus ja kitsendused	M 1:500
5. Tehnovõrkude planeering	M 1:500
6. Illustratiivsed vaated	

JOONIS 1

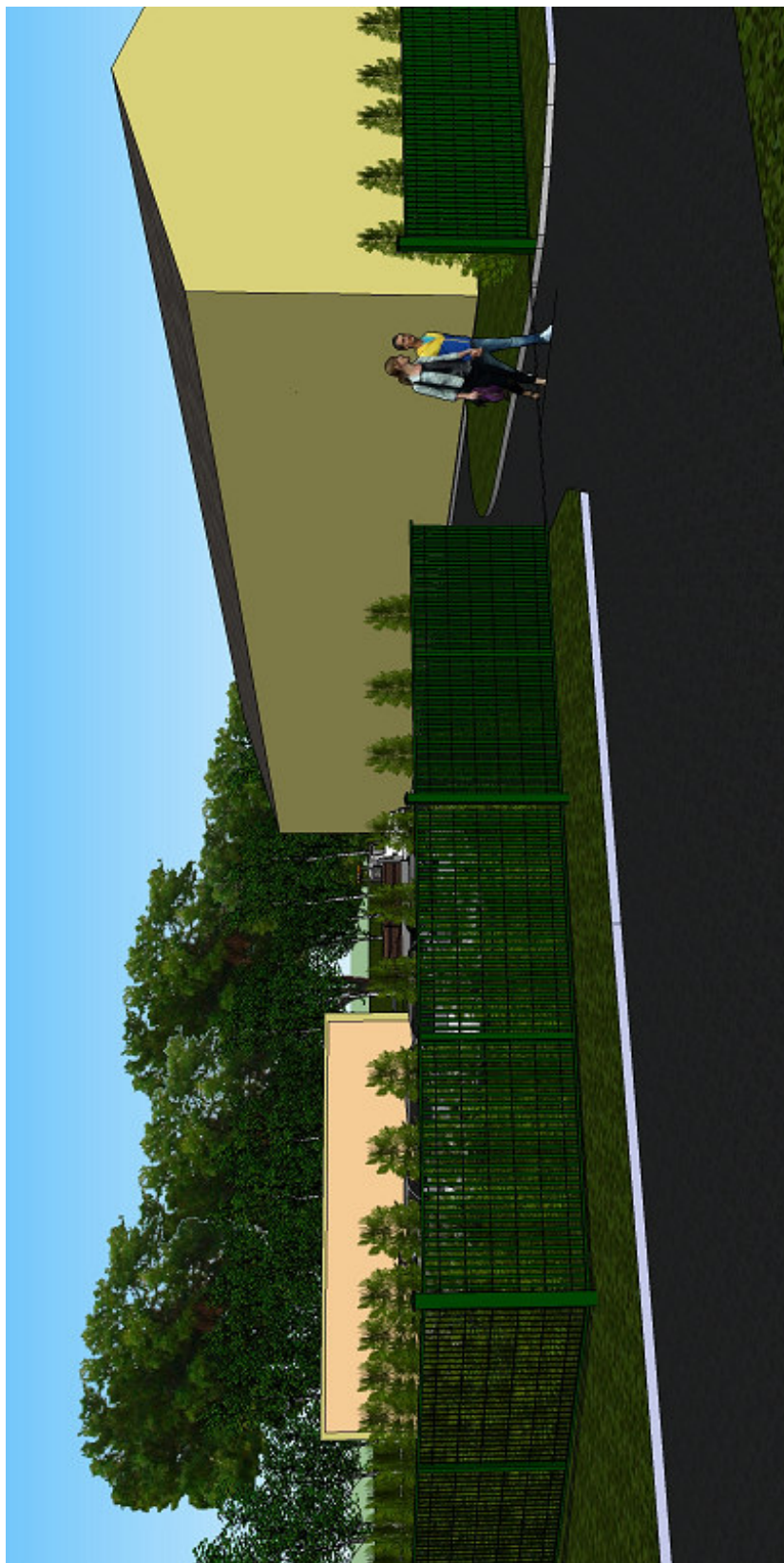
1. Situatsiooniskeem

M 1:5000



SURNUAIA TN 1

7. Illustratiivsed vaated



Illustratsioon nr 3. Vaade Surnuaia tn keskosast planeeringualale.



Illustratsioon nr 1. Vaade Surnuaia tänava Narva maantee poolest osast planeeringualale.