

---

Tel. 53484495  
triinmalmre@hotmail.ee  
**Töö nr DP-12/05**

# **ALEKSANDRI TN 37 KRUNDI DETAILPLANEERING**

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Karlova linnaosa***

*Detailplaneeringu tellija: **Tartu Linnavalitsus***

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **Maiu Paloots***

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu**  
maastikuarhitekt*

---

# SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Olemasolev olukord .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Krundi hoonestusala piiritlemine .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</b>	<b>7</b>
<b>7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Ehitistevahelised kujad.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....</b>	<b>8</b>
9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus .....	8
9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine.....	9
9.3. Elektrivarustus.....	9
9.4. Välisvalgustus.....	9
9.5. Sidevarustus.....	10
9.6. Sooja- ja gaasivarustus.....	10
9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.....	11
<b>10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....</b>	<b>11</b>
<b>11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....</b>	<b>12</b>
<b>12. Servituutide vajaduse määramine.....</b>	<b>12</b>
<b>13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</b>	<b>12</b>
<b>14. Planeeringu elluviimise võimalused.....</b>	<b>13</b>
<b>II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>14</b>
<b>III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID.....</b>	<b>17</b>
1. Situaatioskeem 1:4000.....	18
2. Olemasolev olukord 1:500.....	19
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:3000.....	20
4. Põhijoonis 1:500.....	21
5. Tehnovõrkude planeering 1:500.....	22
6. Planeeringulahendust illustreeriv 3D joonis .....	23

# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta.

Aleksandri tn 37 krundi detailplaneering algatati 15. märtsi 2012.a Tartu Linnavolikogu otsusega nr 339 „Aleksandri tn 37 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda ehitusõiguse määramise võimalust krundile uue 2-korruselise korterelamu ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Geodeesia OÜ poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr GE-368, välja antud 16.04.2012.a;
- Tartu Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”.

Andmed planeeritava krundi kohta (kinnistusregistri andmed):

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Aleksandri tn 37	1186	5292303	79508:047:0038	Elamumaa 100%

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Tartus Karlova linnaosas Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal Aleksandri ja Lina tänava nurgal. Planeeritava ala suurus on ca 1400 m<sup>2</sup>. Planeeritaval krundil asub 2-korruselise üksikelamu ja kuur.

Kõrghaljastus krundil koosneb peamiselt viljapuudest (kreegid ja õunapuud). Krundi kirdepiiril kasvavad mõned harilikud saared ja pihlakas. Planeeringuala maapind on kerge loode-kagu suunalise kaldega.

Tehnovõrkudest asuvad nii Lina kui Aleksandri tänaval vee- ja kanalisatsioonitorud, keskkütte torud, telekommunikatsiooni-, elektri- ja tänavavalgustuse liinid. Planeeritavale kinnistule ulatub Lina tänaval paikneva elektriliini kaitsevöönd.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

### **3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartus Karlova linnaosas Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal Aleksandri ja Lina tänava nurgal. Planeeringualast loodes paikneb Tartu Karlova Gümnaasiumi territoorium. Planeeringualast lõunapoole jääb lasteaed Helika. Põhjapoole üle Aleksandri tänava jääb endine nakkushaigete haiglakompleksi ala, kuhu käesoleval ajal koostatakse detailplaneeringut (Tartu Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 289 vastu võetud Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering), millega on alale kavandatud peamiselt 2,5-korruselised hooned äri ja korterelamu sihtotstarbega, aga ka lasteaed ja üks 7-korruselise ärihoone Turu tänava äärde. Aleksandri tänava ääres paiknevad peamiselt 2-korruselised viilkatusega puitelamud ja elamute abihooned.

Aleksandri tänava planeeringuala poolses küljes Lina ja Jõe tänavate lõigus ei ole välja kujunenud ühtset tänavajoont. Iseloomulik on tänavajoone piiritlemine puidust (vertikaallippidega) läbipaistmatute piirdeaedadega. Eluhoonete kaugus tänavajoonest on erinev. Planeeritaval krundil paiknev olemasolev eluhoone asub tänavamaa piiril. Planeeringuala naaberkrundi Aleksandri tn 39 eluhoone paikneb tänavajoonest 12 meetri kaugusel, abihooned aga tänavamaa piiril. Eluhoone Aleksandri tn 41 krundil asub tänavamaa piiril. Aleksandri tn 45 eluhoone aga jällegi tänavajoonest 5 meetri kaugusel. Planeeritava hoone kohustusliku ehitusjoone määramisel on arvestatud sellega, et enamus Aleksandri tänava hooneid paiknevad tänavamaa piiril.



Vaade piki Aleksandri tänavat planeeringuala poolt Jõe tänava poole



Vaade piki Aleksandri tänavat planeeringuala poole

Planeeringuala vahetus läheduses ei paikne üldkasutatavaid haljasalasid ja parke, kuid lähipiirkonna rekreatsioonialana võib arvestada ka kooli spordiplatsi.

Planeeringuala piirneb kirdest Aleksandri tänavaga ja loodest Lina tänavaga, mis on mõlemad suhteliselt väikese liikluskoormusega kahesuunalist liiklust võimaldavad juurdepääsutänavad.

Juurdepäas planeeritavale kinnistule toimub Aleksandri ja Lina tänavalt. Jalakäijate peamised liikumissuunad on mööda Lina ja Aleksandri tänavatel asuvaid kergliiklusteid. Eriti intensiivselt on Lina tänava kergliiklustee kasutatav kooliõpilaste poolt.

Planeeringualale on hea juurdepäas ühistranspordiga, lähimad bussipeatused asuvad Kalevi tänaval Karlova Gümnaasiumi ees, Jõe ja Aleksandri tänava ristumiskoha juures ning Turu tänaval Aida tänava ristmiku lähedal.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalasse. Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk üldiselt on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine. Uushoonestuse arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada piirkonnale iseloomuliku arhitektuuri ja materjalidega. Kontaktvööndis paikneva hoonestuse katusekaldeid on ca 30-45°. Hoovi poole on Aleksandri 39, 41 ja 45 hoonetel ehitatud väljaehitused, mille katusekalle erineb tänavapoolsest katusekaldest. Hoonete absoluutkõrgused kontaktvööndis jäävad vahemikku 41.61-44.05 m (vt Aleksandri tänava lõige, lisade kaustas, lisa 15).

Arvestades kontaktvööndi hoonete kõrgusi ja katusekaldeid on Aleksandri 37 planeeritava elamu katus kavandatud viilkatusena ja maksimaalseks absoluutkõrguseks määratud 43.70 m.

Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina ette väikeelamute maa. Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

#### **4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus**

Krundi piire planeeringuga ei muudeta.

Planeeritavale krundile on kavandatud üks kahe korteriga 2-korruselise elamu (kaksikelamu). Lisaks on krundile kavandatud ehitusõigus kahe abihoone ehitamiseks. Olemasolev (üks korrus + katusealune) üksikelamu on ette nähtud rekonstrueerida. Enne rekonstrueerimist tuleb teostada hoone ülesmõõtmisjoonis. Rekonstrueerimisel säilitada ja/või taastada hoone algne välisilme ja arhitektuursed detailid. Kahjustatud hooneosade väljavahetamisel jälgida algset

materjali, konstruktsiooni, kujundust ja profiile. Põhjustatud vajaduse korral on lubatud hoonet tõsta vundamendi ja sokli rajamiseks. Katuseräästa ja –harja kõrguste muutmine ei ole lubatud (va vundamendi tõstmise ja sokli rajamise korral). Täiendavalt on lubatud väiksemad juurdeehitised (trepikoda, veranda vms). Olemasolev kuur on kavandatud lammutada.

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

- üksikelamu (11101);
- kahe korteriga elamu (11212);
- elamu abihoone (12744).

Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Kavandatu mahuline illustratsioon on esitatud joonisel 7.

## **5. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ja teiste hoonestusaladega ning kajastuvad planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Kohustuslik ehitusjoon on määratud tänavamaa piirile räästalaiuse tagasiastega.

## **6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääsud planeeritavale krundile on kavandatud Aleksandri tänavalt kavandatud hoonetele ja Lina tänavalt olemasolevale hoonetele.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Planeeritav ala asub vahevööndis ja parkimiskohtade arvestamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 “Linnatänavad”. Sellest tulenevalt on parkimiskohti krundile planeeritud arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta, kokku 3 kohta. Külaliste autode parkimine on võimalik krundile planeeritud juurdepääsuteele. Jalgrataste hoiustamine on ette nähtud planeeritavas abihoones (kuuris). Parkimiskohtade arvutus on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus (vahevööndi norm).

Aadress	Planeeritud korterite arv, brutopind	Parkimisnormatiiv (korterite arv*0,9)	Planeeritud parkimiskohtade arv
Positsioon 1	Olemasolev eramu	1	1
	Planeeritav kaksikelamu (2 korterit)	2*0,9=1,8	2
<b>KOKKU:</b>		2,8	3

Liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## 7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Krundi sisemusse on kavandatud haljasala. Hoonestusaladest välja jäävad olemasolevad puud on suures osas säilitatavad. Lisaks on kavandatud põõsaistutust heki näol krundi kagupiirile. Krundi haljastatud ala moodustab ca 60% krundi pinnast. Krunt piiratakse Aleksandri ja Lina tänava poolt tänava piirilt puidust piirdega, soovitatavalt plankaiaga, kõrgusega maksimaalselt 1,6 m. Aleksandri 39 kinnistu piiril ja Lina 5 kinnistu piiril on lubatud ka muust materjalist piirdeaia rajamine. Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## 8. Ehitistevahelised kujad

Hoonete vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Lõigus, kus hoonetevaheline kaugus on väiksem kui 8 meetrit, on ette nähtud tuletõkkesein. Hoonete vahelised kujad on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## 9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

### 9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevõrk 06.03.2013 tehnilistele tingimustele nr INF/259 on ette nähtud nii planeeritav elamu kui olemasolev elamu veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme



kaudu, milleks on olemasolev Aleksandri tn De 110 veetorustikust rajatud De 50 veeühendustoru, mis on kinnistu piiri kõrval tänaval lõpetatud maakraani ja otsakorgiga. Nimetatud liitumispunktist on planeeritud torusisend olemasolevasse hoonesse. Planeeritava hoone veega varustamiseks on planeeritud hoonetevaheline torustik. Krundil paiknev olemasolev salvkaev on ette nähtud säilitada kastmisvee tarbeks. Kaevu joogivee tarbeks kasutamisele võtmisel tuleb arvestada tingimusega, et heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud lähemal kui 50 meetrit joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast maaaluselt tuletõrje veevõtukoolest, mis asub Aleksandri tänaval Aleksandri tn 37 olemasoleva hoone ees.

## 9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava elamu reovesi on vastavalt AS Tartu Veevärk 06.03.2013 tehnilistele tingimustele nr INF/259 kavandatud juhtida olemasoleva ühendustorustiku kaudu Aleksandri tänava kanalisatsioonitorustikku De 250. Olemasoleva hoone jaoks on ette nähtud eraldi ühendus Lina tn DN 300 kanalisatsioonitorustikku.

Planeeritava krundi sademe- ja drenaaživee eesvooluks on kavandatud Aleksandri tn De 315 sademeveetorustik, kuhu on planeeritud ühendus kinnistult. Ühenduskohaks on kavandatud tänavatorustikul asuv olemasolev kaev.

## 9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni 19.02.2013 tehnilistele tingimustele nr 208070 on planeeritava elamu elektrivarustuse toiteks ette nähtud paigaldada liitumiskilp planeeritava hoone seina äärde krundile. Liitumiskilbi elektritoide on ette nähtud Aleksandri ja Lina tänava ristmikult õhuliini mastist maakaabliga. Olemasoleva elamu elektritoide on käesoleval ajal samuti nimetatud õhuliini mastist õhuliiniga. Edaspidi on lubatud ka olemasoleva hoone elektritoide lahendada maakaabliga ning sel juhul paigutada liitumiskilp samuti krundile. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

## 9.4. Välisvalgustus

Aleksandri tänaval ja Lina tänaval on olemas tänavavalgustus, mida antud planeeringuga ei ole kavas muuta. Krundisisene välisvalgustus on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

## 9.5. Sidevarustus

Piirkonnas on vaskkaablid kaablikanalites, optiline kaablivõrk puudub. Olemasoleva hoone sidevarustus on kavandatud olemasoleva sideühenduse kaudu. Planeeritava hoone sidevarustuse võimaldamiseks on kavandatud sidekaevust nr 4190 VHOMBU-tüüpi sidekaabel planeeritud hooneni. Kaablite mahud ja täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elion Ettevõtte AS-ga.

## 9.6. Sooja- ja gaasivarustus

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala kaugküttepiirkonnas ehk üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-alal, millel asuvate tarbijapaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet.

Kaugkütteseadus § 5 lg 4 kohaselt võib kaugküttepiirkonnas ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamisel kasutada muud viisi, kui on kaugküte kohaliku omavalitsuse volikogu määratud tingimustel ja korras.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt (seletuskirja punkt 9.2.3.1) ehitise planeeritakse ja projekteeritakse kaugküttevõrku liidetavana, välja arvatud: ühe korteriga (11100\*), kahe ja mitme korteriga elamud (11200\*) ning mitmealamud (1200\*), mille maksimaalne projekteeritud võimsus (küte, ventilatsioon, sooja vee tootmine elamute 11000\* puhul) on alla 40 kW (\*– vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 “Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu”). Krundil on kohustuslik soojavarustuse korraldamiseks kaugküte kasutamine kui ehitiste maksimaalne projekteeritud küttevõimsus ületab 40 kW. Kui ehitiste (koodiga 11100; 11200 või 12000) küttevõimsus ei ületa 40 kW on planeeritava elamu ja olemasoleva elamu soojavarustus võimalik lahendada nii kaugküte korras kui muul viisil. Planeeringuga nähakse ette tarbijapaigaldise soojusega varustamise võimalus nii kaugküte kui gaasiküte baasil.

Kaugküte puhul on vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 26. veebruaril 2013.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 21/13 planeeritav soojustorustik ette nähtud ühendada olemasoleva Lina tn DN150 soojustorustiku sobivalt lõigult. Mõlemale hoonele on kavandatud sisend planeeritavast kinnistusesisest soojatorustikust. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult on ette nähtud sulgarmatuur. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16

eelisoleeritud torustikuna. Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepaigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused.

Planeeritava ja olemasoleva elamu maagaasiga varustamine on lubatud juhul, kui seda võimaldab kehtiv kaugküttevõrgu korraldus. Sel juhul on elamute gaasiga varustamine võimalik olemasolevast AS-le Eesti Gaas kuuluvast A-kategooria (St Ø 530) jaotustorustikust Aleksandri tänaval. Selleks on kavandatud kinnistule haruühendus nimetatud tänavatorustikust ja kinnistusesest hargnemine eraldi kummalegi hoonele.

### 9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (vt joonis 6). Tabelis 2 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude orienteeruvad pikkused planeeringulahenduse elluviimiseks. Abihoonetele on samuti lubatud tehnovõrkude ühendused tarbijapaigaldistest.

Tabel 2 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Pikkus (m)
Veetoru	20
Reoveekanaliseerimise toru	4
Sademeveekanaliseerimise toru	12
Sidekaabel	12
Madalpingekaabel	20
Gaasitorustik	22
Soojatorustik	30

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

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on ette nähtud paigutada krundile sissesõidu juurde sissesõidust paremale planeeritud betoonalusele (vt joonis 4). Kõik ohtlikud jäätmed tuleb

koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitluluba omavate firmade kaudu.

### **11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.**

Planeeritava elamu peamise välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu. Lisaks on lubatud kasutada ka klaasi, telliskivi, krohvitud pinda või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed. Hoone Aleksandri tänava poolne katusekalle tuleb kontaktalale iseloomulikult kavandada 30-40° kaldega ja Aleksandri tänava poole on lubatavad vintskapid. Hoovi poolse katuse servad on kavandatud sarnaselt tänavapoolse katuse kaldega, kuid katuse keskossa on lubatud mahukas väljaehitus katusekaldega 10-25°. Elamu hoovi poolsele küljele on lubatud rõdud ja terrassid. Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärivad ja esinduslikud. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku. Planeeritava hoone ±0.00 on 35.60.

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

### **12. Servituutide vajaduse määramine.**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

### **13. Kuritegevuse riske 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 valgustus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine).

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

- hooviala valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad,
- lukud, pingid prügikastid, märgid).

#### **14. Planeeringu elluviimise võimalused**

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.