

Eesti Veeprojekt OÜ
Pikk 12, 51009 Tartu
veeprojekt@veeprojekt.ee
Reg. nr. 10913769
Tel 7 409 361
Faks 7 409 367

EK109137690001	17.03.2003
EP109137690001	17.03.2003
MP0068-00	29.06.2004
531MA MM002211 EEG000015	09.09.2004
ISO 9001:2001	29.06.2004

TARTU LINN

RAATUSE TN 77 KRUNDI DETAILPLANEERING

1. KÖIDE - PLANEERING

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Remi Kübar

Diplomi nr. BD 002366, EMAL

Maastikuarhitekt-planeerija:

Pille Zimmer

Töö nr:

03-06

Planeeringu algatamisest

huvitatud isik:

OÜ Feldum

Esindaja:

Indrek Oidram/BRC Kinnisvara/

E-kiri: indrek.oidram@brc.ee

TARTU 2006

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	3
1 Sissejuhatus.....	3
2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja olemasolev omandisuhe.....	4
3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	4
3.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
3.2 Kirjavahetus.....	4
4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	5
4.1 Geodeetiline alusplaan.....	5
4.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
4.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
4.4 Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	8
4.5 Planeeritud ehitusõigus.....	8
4.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
4.7 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.8 Haljastuse, heakorrasuse ning vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
4.9 Ehitistevahelised kujad.....	11
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukoht.....	11
4.11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	13
4.12 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	13
4.13 Servituutide vajaduse määramine.....	14
4.14 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	14
4.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	14
4.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	15
4.17 Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	15
4.18 Kooskõlastuste ja koostöö koondtabel.....	16
4.19 Kokkuvõte.....	17
B – KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED.....	18
C – KAARDID.....	19
Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:10000.....	20
Kaart 2: Olemasolev olukord M 1:500.....	21
Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehtuslikud seosed M 1:1000.....	22
Kaart 4: Põhikaart M 1:500.....	23
Kaart 5: Tehnovõrgud M 1:500.....	24
Kaart 6: Planeeritud kortermaja eskiisjoonised ja vaated.....	25-27

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Feldum esindaja Innar Vilba 15.02.2006 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Tartu linnas Raatuse tn 77 krundil ning Tartu Linnavalitsuse 07.03.2006.a korraldusega nr 347 algatatud detailplaneeringu koostamine, mille lisana on kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-025-2006.

Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

Remi Kübar (Eesti Veeprojekt OÜ, projektijuht);

Pille Zimmer (Eesti Veeprojekt OÜ, maastikuarhitekt-planeerija);

Innar Vilba (OÜ Feldum, tellija);

Indrek Oidram (BRC Kinnisvara, tellija esindaja);

Aigar Roht (AB Korrus OÜ, korterelamu arhitekt).

Otseselt huvitatud isiku andmed:

Tellija: OÜ Feldum /Esindaja: Indrek Oidram/

Aadress: Kүүni 5b, 51013 Tartu linn

E-post: indrek.oidram@brc.ee

Tel: 515 4690

Planeeringu koostaja andmed:

Eesti Veeprojekt OÜ

Aadress: Pikk 12, 51009 Tartu

Reg. Nr:10913769

Tel. 7 409361

Fax. 7 409367

Projektijuht: Remi Kübar (remi@veeprojekt.ee)

2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja olemasolev omandisuhe

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja korterelamu ehitamiseks.

Planeeringuga hõlmatud ala pindala on ca 800 m².

Raatuse tn 77 (kinnistu nr: 805) krundi omanik on OÜ Feldum. Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ning pindala on 543 m². Krunt külgneb Raatuse tänavaga.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud

3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

3.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
- Tartu Linnavalitsuse 08. juuli 2004. a korraldus nr 1334 "Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänavate vahelise lõigu hoonestuskava kinnitamine".
- Tartu Linnavalitsuse 12. mai 2005. a korraldusega nr 735 määratud projekteerimistingimused Raatuse 83 hoone projekteerimiseks.

3.2 KIRJAVAHETUS

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

4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 GEODEETILINE ALUSPLAAN

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Eesti Veeprojekt poolt (litsents 531 MA, MM002211; RETTER EEG000015) 2006. aasta veebruaris koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr GA06005).

4.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuala hõlmab täielikult Raatuse 77 krundi ning osaliselt Raatuse tänava maa-ala. Planeeringuala suuruseks on ca 800 m² ning Raatuse 77 krundi pindala on sellest 543 m². Olemasoleva krundi piir ning planeeringuala piir kajastub olemasoleva olukorra kaardil (vt kaart nr 2).

Raatuse 77 krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga. Kitsendusi seavad teised Tartu linnaruumi arengut suunavad dokumendid nagu „Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänava vahelise lõigu hoonestuskava“ ja Tartu linna üldplaneering (2005).

„Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänava vahelise lõigu hoonestuskava“ korraldusest tulenevad kitsendused seavad peamiselt piiranguid uushoonestuse paiknemisele krundil ning nõudeid hoone projekteerimisele.



Fotod 1 ja 2: Vaade planeeringualale idast ja lõunast (fotode autor R. Kübar)

Raatuse 77 krundil asub käesoleva planeeringu koostamise ajal kahekorruseline kivihoone, mida kasutatakse äri- ja kontorihoonena. Ehitusregistri andmebaasis nimetatud hoone kohta andmeid ei kajastu. Hoone paikneb piki krundi lääneserva, fassaad jääb tänavafrendile. Planeeringu kohaselt on tegu likvideeritava hoonega.

Planeeritav ala on haljastatud, krundi keskosas kasvab ca 25 cm tüveläbimõõduga arukask ning krundi servadel on madalhaljastusega alad. Krundi ümbritsev piire on tänavapoolses osas metall-sepisaed ning ülejäänud osas võrkaed.

4.3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringualasse jääv Raatuse tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Raatuse tänavaa üldlaius Pikk–Uus lõigul on ca 14 m, sellest kõnniteede laiused on ca 3 m ja sõidutee laius ca 8 m.

Jalakäijad kasutavad liikumiseks kõnniteid ning üle naaberkrundi (Raatuse 83) kulgevat jalgrada (nimetatud jalgrada ei oma jalakäijate liikumisel olulist tähtsust).

Planeeringualasse jäävale krundile on juurdepääs Raatuse tänavalt.

Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud muudatused liikluskorraldus ei mõjuta otseselt liikluskorraldust käesoleva planeeringu alal ja selle lähiümbruses.

Ajalooliselt väljakujunenud Raatuse tänavaa äärne tihe hoonestusfront on tänavaa lõunapoolsel küljel, Pikk ja Uus tänavaa vahemikus, küllaltki terviklikult säilinud. Nimetatud alal on kruntide struktuur ühtlane, krundid on piklikud ning nende pikemad küljed on tänavaa suhtes risti. Hooned paiknevad kruntide põhjapiiril ning fassaadid on orienteeritud Raatuse tänavaa. Valdavalt on tegu kortermajadega, mis on 2-3 korruselised puit-/kivihooned.

Hooned, mis paiknevad planeeringuala kontaktvööndis (vt kaart nr 3), on enamasti elamud. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad ka kaks olulist tähtsusega ühiskondlikku hoonet: Tartu Raatuse Gümnaasium ning klubi „Illusion“. Uus ja Raatuse tänavaa vahetult külgnevad alad on madalhoonestusega, kvartalisene hoonestus põhineb aga peamiselt viiekorruselistel korterelamutel.



Foto 3: Vaade Raatuse tänavalt ida suunas (foto autor R. Kübar)

Planeeringuala vastas, Raatuse tänava põhjapoolsel küljel, on kehtestatud Raatuse tänava kruntide (58, 60, 62, 64, 68, 72, 74, 82) detailplaneering, mille kohaselt on määratud ehitusõigus kolme viiekorruselise korterelamu ehitamiseks. Nimetatud hoonetel on planeeringu kohaselt nähtud ette kasutada välisviimistluse materjalidena kivi, betooni, puitu, krohvi ja klaasi ning katusekatte materjalidena plekki ja rullmaterjale.

Raatuse 83 kinnistule (käesoleva planeeringuala idapoolne naaberkrunt) on projekteerimistingimustega väljastatud ehitusluba ühe neljakorruselise korterelamu ehitamiseks.

Käesolevale planeeringualale ning naaberkrundile (Raatuse 83) kavandatavad hooned jäävad "Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänavate vahelise lõigu hoonestuskavaga" hõlmatud alale ning sellest tulenevalt on nõuded mõlema krundi hoonestuse planeerimisele ja projekteerimisele samad. Käesolevale planeeringualale projekteeritava hoone mahtude ning välislahenduse väljatöötamisel on arvestatud naaberkinnistule projekteeritud hoone mahu ning välisilmega.

4.4 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritaval alal ei ole käesoleva planeeringuga ette nähtud krundipiiride muutmist.

Raatuse 77	Planeeringu-eelne	Planeeringujärgne
Krundi pindala:	543 m ²	543 m ²
Kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa	Ärimaa, korruselamumaa

Maakasutuse sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr. 36 (24.01.1995 - RTI 1995, 13, 150) 'Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine'.

4.5 PLANEERITUD EHITUSÕIGUS

Krunt:	RAATUSE 77
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa (20%) (esimesel korrusel Raatuse nt ääres): teenindus-, toitlustus-, büroo- ja administratiivhoone
	Korruselamumaa (80%): kaheksa korteriga elamu
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoone suurim lubatud ehitusalune pind krundil:	202 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus (absoluutkõrgus):	41.30-44.80

Hoone absoluutkõrgus on tulenevalt „Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänava vahelise lõigu hoonestuskavaga“ seatud nõudest tänavapinnast (32.80) maksimaalselt 12,0 m ja minimaalselt 8,5 m.

4.6 KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusalaks on kogu krundi põhjapoolne osa, hoone fassaad paikneb tänavafrendil. Hoone jääb oma põhimahult vastavalt „Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänava vahelise lõigu hoonestuskava“ kohaselt kohustusliku ehitusjoonega ning maksimaalse ehitusjoonega määratletud alasse. Hoonestusala määratlemisel on järgitud hoonestuskavas esitatud nõuet, mille kohaselt võib kuni 10% ehitusalusest pinnast ulatuda üle ehitusjoone ning seejuures ei tohi üleulatuv osa olla laiem kui pool ehitusjoone poolsest servast.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

4.7 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualasse jääv Raatuse tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Raatuse tänava üldlaius Pikk–Uus lõigul on ca 15 m, sellest kõnniteede laiused on ca 3,5 m ja sõidutee laius ca 8 m. Planeeringualasse jääv tänav on kahe sõidurajaga.

Sõiduteede osas muutusi ei planeerita (sõidurajad ja sõiduteede laiused ei muutu). Jalakäijate liikumissuunad jäävad kõnniteede osas endiseks, kõnniteede laiused samuti. Raatuse 83 krundi hoonestamisel kaob jalakäijatel võimalus kasutada sealset jalgrada.

Planeeringulahendus jätab võimaluse Raatuse tn perspektiivseks laiendamiseks. Perspektiivne Raatuse tn koridor on ca 17 m lai ja see koosneb ca 10.5 m laiusest sõiduteest (3 sõidurada), ca 3 m laiusest kõnniteest ja ca 3,5 m laiusest kergliiklusteest (jalgrattarada on teekatemärgistusega tähistatud).

Planeeringualasse jäävale krundile on jalakäijate ja sõidukite juurdepääs Raatuse tänavalt, hoone esimesele korrusele jääva nõ kangialuse kaudu. Sõidukite planeeritud liiklusskeem erineb olemasolevast uue juurdepääsu poolest. Tänavaalalt on krundile juurdepääs parem- ja vasakpöördega. Juurdepääsu asukoht ja lubatavad pöörded tänavalt vt kaart nr 4. Planeeritud sõidukite juurdepääsu kohal alandada äärekivi. Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta ning need on esitatud planeeringu põhikaardil (vt kaart nr 4).

Parkimine on lahendatud krundisisese parklaga. Parkimiskohtade paigutus on näidatud kaardil nr 4. Parkimisala katendina kasutada betoonkivi,

murukivi. Krundisise jalgte ning parkimisala katendid rajada samas tasapinnas. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Parkimisvajadus	Suletud brutopind/ korterite arv	Parkimiskohtade arv
Äripind	69,7 m ²	1
Korterid	8	8

Arvestatud on järgnevate parkimisnormatiividega vahevööndi kohta: ärimaa 1/80, korteritel vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

4.8 HALJASTUSE, HEAKORRASTUSE NING VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Olemasolev kõrghaljastus (krundi keskosas kasvav arukask) jääb käesoleva planeeringu hoonestusalasse ning seetõttu ei kuulu säilitamisele.

Krundi suurusest ning hoonestus- ja parkimistingimustest tulenevalt jääb haljastuse osakaal krundil üsna tagasihoidlikuks. Planeeritav kõrg- ja madalahaljastusega ala jääb krundi lõunaossa, parkimisala ja kraavi vahelisele alale. Kõrghaljastuse moodustavad viis kõrgemakasvulist põõsast või madala või keskmise kasvuga puud (nt ginnala vaher, pooppuu, hapukirss jmt). Kõrghaljastuse rajamisel tuleks kasutada ainult ühe liigi taimmaterjali. Kõrgekasvulisi puid pole lubatud istutada, kuna need halvendavad ümberkaudsete korterelamute valgustingimusi.

Haljastatud alale on ette nähtud rajada ka lastele väike mängimisala (liivakast, kiik vmt). Mängimisala eraldamiseks parklast on ette nähtud rajada madala või keskmise kõrgusega hekk (nt magesõstar, kukerpuu, tuhkpuu).

Prügikonteinerite asukoht on ettenähtud hoonesiseselt, suletavas ruumis hoonealuse läbikäigu kõrval.

Krundi piirile on planeeritud rajada piirdeaed maksimaalse kõrgusega 1,8m, lubatud materjalid: võrkaed, metall-sepisaed (läbipaistvad krundipiirded). Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus. Krundi

omanikul on kohustus vähemalt korra aastas puhastada krundi kagupiiril asuvat kraavi.

4.9 EHITISTEVAHELISED KUJAD

Planeeritava hoone ja naaberkruntide olemasoleva/rajatava hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud Eesti Projekteerimismeeskonnas (EPN 10.1. Ehitiste tuleohutus) avaldatud tuleohutuskujadega. Tuleohutuse tagamiseks on planeeringuga ette nähtud tulemüüride rajamine planeeritavale hoonele kaardil nr 4 näidatud osas. Uushoonestuse tulepüsivusklassiks on TP-1 kuni TP-2.

4.10 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHT

4.10.1 Veevarustus ning reovee ja sadevee kanalisatsioon

Planeeringualasse jääv kinnistu on kanaliseeritud ning ühendatud linna veevärki.

Uuele hoonele on planeeritud veeühendus Raatuse tn veetorustikust DN 150. Kinnistu olemasolev ühendtorustik PE De 32 tuleb likvideerida (katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga).

Korterelamu reovesi juhitakse Raatuse tn kanalisatsioonitorustikku DN 300. Kinnistu olemasolev ühendustorustik vajab rekonstrueerimist. Planeeringuga nähakse ette uus plasttorudest ühendus ning vana amortiseerunud torustiku likvideerimine.

Kinnistu sademevee eesvooluks on nähtud ette Raatuse tänavale projekteeritud sadeveetorustik (Veka Inseneribüroo OÜ töö nr 05093). Projektid on omavahel seotud. Kinnistule on planeeritud tänavatorustikust ühendustoru.

Likvideeritav ning planeeritav veetorustik, rekonstrueeritav kanalisatsioonitorustik ja planeeritav sademeveetorustik on näidatud tehno võrkude kaardil (vt kaart nr 5).

Planeeringualasse ei jää ühtegi hüdranti. Lähimad hüdrandid paiknevad Raatuse-Uus ja Raatuse-Pikk tänavate ristmikel.

4.10.2 Soojavarustus

Ala asub kaugkütte piirkonnas. Kinnistu soojavarustus nähakse ette planeeringualale jääva soojatrassiga liitumise kaudu (vt kaart nr 5).

4.10.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus

Planeeritava hoone elektrivarustus on nähtud ette maakaabliga AXPK 4x35 Raatuse 75 kaablikapist hoone peakilpi (Raatuse 77 peakaitse on 3x40A). Olemasoleva võrgu kaudu on võimalik uue hoone peakaitse maksimaalselt 3x100A.

Kaabel on planeeritud nii, et see ei jääks sõidutee alla ja teised tehnovõrgud ei jääks kaabli kaitsetsooni (va ristuv sademevee kanalisatsioonitorustik) (vt kaart nr 5).

Kõik peale detailplaneeringu kehtestamist koostatud tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

Elektrivõrgu hoonesisene paiknemine ning välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002.a määrusega nr 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise korrale“

4.10.4 Sidevarustus

Sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus) kohani, sealhulgas nähakse ette kaablikanalisisooni ehitamine Raatuse tänava kaablikanalisisooni. Ühenduskaablid vask VMOHBU tüüpi ja optiline näha ette kaablikanalisisoonist hoonesse.

Hoonesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) projekteerida vajalikumahuline SK tüüpi sidekontroll kapp ja vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sidesisevõrk projekteerida ja välja ehitada tellija vahenditest, kasutades CAT5 sidekaableid ja koaksiaalkaableid. Sisekaablid siduda eelnimetatud ühenduskohaga. Iga korterile nähe ette ühendus: individuaalne andmesidekaabel (CAT5/CAT6) ja koaksiaalkaabel kaabeltelevisiooni tarbeks hoone andmesidejaotlast.

Vajadusel olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada tellija kuludega vastavalt Asjaõigusseaduse rakendusseaduse sätetele ja Ehitusseaduse § 14. Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata.

4.11 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS ON VAJADUS LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskkonnamõtjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub, kuna Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemide seaduse mõistes ei too arendustegevus kaasa olulist keskkonnamõtju.

Olmejätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse krundile kaardil nr 4 näidatud kohta. Jätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte

4.12 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Krunt:	RAATUSE 77
Lubatud suurim korruselisus:	4 korrust (4. korruse Raatuse tänavapoolsel küljel põhimahu tagasiaste min. 1,5 m ja täisehitus 60% hoonestusala pinnast)
Katusekalle (lubatud katuse tüüp):	Lamekatvus (kalle 0-20 kraadi)
Katusekatte materjal:	Valtsplekk, tagasihoidlikes toonides katusekivi, rullmaterjalid
Välisviimistluse materjalid:	Kasutada esinduslikke piirkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale (punane tellis, betoon, puit, krohv)
Nõuded fassaadile:	Fassaadi sirge osa maksimaalne pikkus 10 m
Kohustuslik ehitusjoon:	Tänava frondil (krundi põhjapiiril)

Trepid ja pandused:	Pole lubatud kavandada tänavamaale
Nõuded arhitektuurile:	Kaasaegne ja kõrgtasemeline (tagatud peab olema nähtavus tänavale ja kõnniteele)

Detailplaneeringu juurde kuulub kavandatud hoone arhitektuurne eskiis (vt lk 25-27), mis on hoone mahulise ja materjali kasutuse üldpõhimõtete osas aluseks edasisele projekteerimisele. Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

4.13 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Lähtuvalt planeeringulahendusest vajadus servituutide seadmiseks puudub.

4.14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse ette järgnevad meetmed:

Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus. (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.)

Tagada avalike alade piisav vaadeldavus, jälgitavus;

Soodustada naabrivalvet;

Projekteerimisel vältida varjukohtade tekkimist;

Tagada kinnistu piisav valgustus.

4.15 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA NENDE ULATUS

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

4.16 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

4.17 MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Käesolev planeering on aluseks Raatuse 77 krundi uushoonestuse projekteerimiseks - ehitamiseks.

Planeeringu realiseerib krundi osas krundi omanik (või arendaja) sh krundisisese valgustuse ja sadevee ärajuhtimise. Lisaks realiseerib krundi omanik (või arendaja) muud vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Avalikult kasutatava tee, tänavavalgustuse ja sadeveekanaliseerimise väljaehitamise tagab Ehitusseaduse § 13 kohaselt kohalik omavalitsus.

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele.

4.18 KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Tabel 1: Kooskõlastuste koondtabel

Jrk. nr	Kooskõlastav ametkond	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Tartu LV linnamajanduse osakond	19.09.2006.a.	Linnamajanduse osakonna juhataja asetäitja Mati Raamat	Põhikaart (kaart nr 4)	
2.	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	13.09.2006.a.	Arhitektuuriteenistuse juhataja-arhitekt Tiit Sild	Põhikaart (kaart nr 4)	Esitatud eskiis vajab edasitöötamist
3.	Lõuna-Eesti Päästkeskus	13.09.2006.a.	Juhtivinspektor Peeter Kaitsa	Põhikaart (kaart nr 4)	

Tabel 2: Koostöö koondtabel

Jrk nr	Protsessi kaasatud füüsiline/ juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1.	OÜ Jaotusvõrk	24. 07. 2006.a.	Enn Kitsnik	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
2.	AS Elion Ettevõtte	14. 07. 2006.a.	Juhan Birgholts	
3.	AS Tartu Keskkatlamaja	26. 07. 2006.a.	Ülar Roose	
4.	AS Tartu Veevärk	20. 07. 2006.a.	Peeter Pindma	

4.19 KOKKUVÕTE

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on kaardid ning seletuskiri. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras.

B - Koostöö ning kooskõlastused

C - Kaardid

Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:10000

Kaart 2: Olemasolev olukord M 1:500

Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000

Kaart 4: Põhikaart M 1:500

Kaart 5: Tehnovõrgud M 1:500

Kaart 6: Planeeritud kortermaja eskiisjoonised ja vaated