

**OÜ ARHITEKTUURIBÜROO 4 A**

**Töö nr: DP -5023**

**Asukoht: Tartu linn**

**Võru tn 120  
krundi  
detailplaneering**

Tellija : Tartu linn

Huvitatud isik : Avatar Holding OÜ  
Keldri, Tila, Tartumaa 60501  
Registrikood 11042834

Juhatuse liige Romet Rand  
Tel 5065644; [romet@avatar.ee](mailto:romet@avatar.ee)

Planeerija: Vadim Tšentropov, volitatud arhitekt, tase 7(EAL)  
Registrikood 10322578  
Ropka tee 19-4, Tartu 51013  
Tel 7349196, 56231137; [4a@4a.ee](mailto:4a@4a.ee)

TARTU 2016

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Olemasolev olukord	3
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
<b>4. PLANEERINGU LAHENDUS</b>	<b>5</b>
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine	5
4.3. Põhilised arhitektuurinõuded	5
4.4. Ehitistevahelised kujad	6
4.5. Parkimine ja liikluskorraldus	6
4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	6
4.7. Tehnovõrgud	7
4.7.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	7
4.7.2. Soojavarustus	7
4.7.3. Veevarustus ja tuletõrjevesi Olme- ja sademeveekanaliseerimine	7
4.7.4. Sidevarustus	8
4.7.5. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise koondtabel	8
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
4.9. Servituutide seadmise vajadus	9
4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	9
4.12. Planeeringu elluviimise võimalused	9
<b>5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte</b>	<b>10</b>
<b>6. Joonised</b> (digitaalselt esitatud joonised on esitatud eraldi failidena)	<b>11</b>
joonis 1 Situatsiooniskeem	12
joonis 2 Olemasolev olukord	13
joonis 3 Kontaktvööndi funktsion. ja linnaehituslikud seosed	14
joonis 4 Planeeringu põhijoonis	15
joonis 5 Tehnovõrkude planeering	16

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on Avatar Holding OÜ esindaja Romet Rand. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 12.05.2016 otsus nr 343 „Võru tn 120 krundi detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi hoovialale täiendava korterelamu rajamiseks ning täiendava ehitusõiguse määramiseks. Lisaks tuleb lahendada parkimine, haljastamine, tehnovõrkude rajamine ja heakord.

Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005.a. otsusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala ja väikeelamute maa.

Planeeritav Võru tn 120 krunt asub Tartu linnas Karlova linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestuslalal. Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010.a. otsusega nr 42 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse - ja kasutustingimused“ kohaselt kuulub planeeringuala tinglikku kvartalisse C-9, kus on lubatud kuni 3-korruselised hooned, maakasutuse kasutamise sihtotstarve elamumaa, kusjuures Võru tänava kõrvale jäävatel kruntidel lubatud ärimaa kõrvalfunktsioon.

Võru tn 120 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 16.aprilli 2009.a. otsusega nr 497 kehtestatud Võru tn 120 krundi detailplaneering, millega on krundile määratud ehitusõigus kuni 120 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga üksikelamu rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta krundil kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslik hoone.

Planeeringu lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud OÜ GPK Partnerid (tegevuslitsents nr.560) poolt 25.07.2016.a. mõõdistatud geodeetilist alusplaani M 1:500, töö nr. G-145-16.

## 2. Olemasolev olukord

Planeeringuala asukoht on kujutatud joonisel 1 „Situatsiooniskeem“.

Olemasolev olukord on esitatud graafiliselt joonisel 2 „Olemasolev olukord“.

Planeeritav ala suurusega ca 2165 m<sup>2</sup> hõlmab Võru tn 120 krundi. Seoses juurdepääsu ja tehnovõrkudega on planeeritavasse alasse kaasatud osa Võru tänav T37 (79508:004:0034) transpordimaa katastriüksusest.

Võru tn 120 katastriüksus: pindala 1818 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa (001; E);  
katastriüksuse tunnus 79508:009:0006

Juurdepääs planeeringualale (fotod 1, 2) toimub Võru tänavalt krundi edelanurgast.

Võru tn 120 krundil asub 11 korteriga kolmekorruseline korterelamu (kaks täiskorrust, kolmas katusekorrus), ühekorruseline pesuköök ning kuurid. Kortereelamus jagunevad korterid ühe- ja kahetoalisteks. Kortereelamu ja pesuköök (geoalusel näidatud kuurina) on renoveerimisel, hoovis paiknevad halvas seisukorras puukuurid kuuluvad lammutamisele. Krundi idapoolses osas kasvab viljapuid ja põõsaid, samuti erinevaid lehtpuid (valdavalt kased). Maapind on ühtlase langusega ida suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53.96..55.90 meetrit.



Foto 1 Sissepääs krundile



Foto 2 vaade elamule Võru tänavalt

Tehnovõrkudest jäävad planeeringualale maa-alused vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitorud.

### **3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala paikneb Tartu linnas Karlova linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Tartu linna maa- ja veelade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kaardi kohaselt jäävad piirkonda väikeelamute maad ja segahoonestusalad, so. elamu- ja ärimaad, kus on lubatud krundi kasutamise sihtotstarbest kuni 50 % ärimaa sihtotstarve, väikeelamumaadel lubatud iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine.

Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud joonisel 3.

Kontaktvööndis Võru, Vaba ja Sõbra tänavatel domineerivad 2-3 korruselised korterelamud, mis paiknevad fassaadiga tänava poole. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitlaudist või krohvi.

Krundi idaosa ümbritsevad väikeelamumaad, kuhu on püstitatud väiksemahulised (ca 90-180 m<sup>2</sup> suurused) 1-2 -korruselised üksikelamud. Kavandatava korterelamu mahu ja kõrguse määramisel on lähtutud üldplaneeringu lahendusest, lähipiirkonda ehitatud hoonete ehitusalusest pinnast ja korruste arvust.

Teisele poole Võru tänavat jääb Vaksali linnaosa oma äri- ja korruselamumaadega.

Võru tn 55a// 55b // 55c (79508:004:0025) krundil asub 2 ehitismälestist – Endine Tartu tapamaja valvuri elamu, 1901.a (reg nr 7039) ja Endine Tartu tapamaja värav ja sissesõidutee, 1901.a. (reg nr 7038). Ehitismälestiste kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuuridest arvates. Ehitismälestise kaitsevöönd on kantud joonisele 4. Võru ja Sõbra tänavad on kahesuunalise liiklusega, Vaba tänav ühesuunalise liiklusega. Tänavatel on asfalteeritud nii sõidutee kui ka kõnnitee osa. Tänu asukohale on piirkonna side üldkeskuse ja naaberaladega hea. Ühistranspordi liiklus toimub mööda Võru tänavat. Planeeringuala vahetus läheduses asub piirkonna olulisim kaubanduskeskus Sõbra Keskuse näol, lisaks kaubandusele on keskus populaarne vabaajakeskusena.

#### **4. PLANEERINGU LAHENDUS**

##### **4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringuga ei kavandata krundipiiride muutmist ega kruntideks jagamist.

##### **4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine**

**Krundi ehitusõigus** kajastub graafiliselt ja tabelina detailplaneeringu põhijoonisel.

Krundi ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv, hoone suurim lubatud kõrgus, korruselisus ning hoone +/- 0.00 sidumine.

Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel EK– korterelamumaana on lähtunud siseministeriumi poolt välja antud juhendmaterjalist „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

Planeeringu põhijoonisel on määratletud hoonestusalad, so. krundi osad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Olemasolev elamu järgib Võru tänaval väljakujunenud ehitusjoont. Uushoonestusala (korterelamu) määramisel on lähtunud tuleohutuskujadest, naaberhoonete paiknemisest ning haljastuse rajamise võimalusest. Samuti on järgitud põhimõtet, et oleks tagatud ligipääs hoonetele ja elamutele siseruumide valgustatus.

Teemaplaneeringu kohaselt on Võru tn 120 krundile määratud võimalik hoonestusala Võru tn 124 krundi piirile. Lubatud krundi täisehitusprotsent on piirkonnas 15-25, planeeringuga kavandatakse täisehitusprotsendiks kuni 22.

##### **4.3. Põhilised arhitektuurinõuded**

Arhitektuurinõuete seadmisel lähtutakse planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist (täpsemalt käsitletud peatükis 3).

Iga korteri kohta peab olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda.

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbruskonda sobiv.

Võru tn 120 hoone rekonstueerimiseks on väljastatud 17.12.2015.a ehitusluba nr 1512229/03/212.

Paiknemisest miljööväärtusega hoonestusalal on uushoonestusele seatud järgmised arhitektuuritingimused:

- hoovipoolne hoone tuleb kavandada tänavaäärsest hoonest väiksemana;
- välisviimistlusena lubatud kasutada krohvi ja laia puitlaudist;
- katusekattematerjalidena lubatud kasutada kivi, valtsplekki ja valtsplekiga sarnase profiiliga plekki;
- hoovimaja arhitektuuri lähtumisel Karlova kõrvalhoonete tüübist on ühepoolse kaldega katuse puhul sobilik katusekalle 0-20 kraadi, viilkatuse puhul kalle 30-45 kraadi;
- välimised avatäited puitraamid, avatäidete rütm ja proportsioonid peavad sobituma ümberkaudsete hoonetega.

Täpsustamaks lähteandmeid juurdeehituse ja imbväljaku projekteerimiseks telliti OÜ REIB- ist geoloogilised uuringud (vt.lisad, töö nr GE-2113). Uuringute põhjal selgus, et koheva õhukese liivakihi tõttu on juurdeehitise rajamiseks võimalik kasutada ainult madalvundamente, kuna keldrita hoone tavalisele vundeerimissügavusele (ca 1,3m) jääv mõllikas peenliiv võib põhjustada lubatust suuremaid vajumeid, mille puhul tuleb madalvundament rajada sügavusele, mille puhul on vajumistingimused rahuldatud. Madalvundamendi tehnilistel või majanduslikel põhjustel mittesobivuse korral on võimalik hoone rajada vaivundamendile, mille puhul arvestada vajalike tingimustega (vaiade süvistamise ulatus jm).

Lubatud ehitiste kasutamise sihtotstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja taristu-  
ministri 02. 06. 2015 määrusega nr 51 kehtestatud „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“  
nõuetest. Kavandatavate ehitiste otstarve on välja toodud tabelis 1:

Tabel 1. Lubatud ehitiste otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve
11222	muu kolme või enama korteriga elamu
11212	kahe korteriga elamu
12744	elamu abihoone

#### 4.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt EhS § 11 lõikele 4 kehtestatud majandus -  
ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.  
Vastavalt ülalnimetatud määruse §19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada  
inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja  
takistama tule levikut teistele ehitistele, kui kuja laius jääb alla 8 m, tuleb tule leviku  
piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (tulemüür).

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on **TP2** (tuldtakistav, I kasutus-  
viis), samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

#### 4.5. Parkimine ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub kahesuunalise liiklusega Võru tänavalt, mis on jaotus-  
tänav. Sisse- ja väljasõit on ette nähtud ainult parempöördega.

Kahe sissesõiduvärava posti vahele jääv olemasolev juurdepääs tagab juurdepääsu ka uuele  
planeeritavale korterelamule.

**Parkimine** lahendatakse krundisiseselt, tuginedes Eesti standardist EVS 843:2016  
„Linnatänavad“. Parkimisel tuleb tagada üks parkimiskoht korteri kohta.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus sõiduautodele (SA)

Ehitise liik/ pind/korruste arv	max sulet. brutopind	parkimisnormat. arvutus	Parkimiskohta- de arv	dp-ga kavand. kohtade arv
olemasolev korterelamu 261 m <sup>2</sup> /korruste arv 2	261x2=522	522x1/50	10,4 kohta	11
uus korterelamu 108 m <sup>2</sup> korruste arv2	108x2=216	216x1/50	4,3 kohta	5
kokku			15	16

Parkla katend lahendada selliselt, et parklaalalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse  
immutatavale veele kehtestatud normidele.

Juurdepääs õuealale ja parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Jalgratate parkimine uuele korterelamule lahendatakse elamu projektiga, nähes igale  
korterile ette jalgratta jaoks panipaik (näiteks keldriboksis).

#### 4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb elamumaade planeerimisel näha ette majade-  
vahelised haljasalad, mille kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5 m<sup>2</sup> ühe hoonealuse  
ruutmeetri kohta, 10% haljastusest peab olema kõrghaljastus.

Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata.

Hoonestusest ja parkimisaladest vabad pinnad haljastatakse. Planeeritav haljastatav ala moodustab Võru tn 120 krundil 780 m<sup>2</sup>, kõvakattega plats, juurdepääsutee ja parklad ca 639 m<sup>2</sup>.

Krundi tagaosas olevad viljapuud likvideeritakse. Säilitatavad olemasolevad kased ja õuna- puud krundi põhjapiiril ja keskosas on põhijoonisel tähistatud eraldi leppemärgiga.

Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kasutada piirkonnale iseloomulikke taimi, näiteks viljapuid ja marjapõõsaid. Haljastuse lahendus, sh taimede arv ja liik, täpsustatakse hoone projekteerimise etapis, võimalusel lahendatakse haljastuse rajamine haljastusprojektiga. Haljastamisel jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid.

Kruntide vahelise piirdena on lubatud kasutada puitlipaada ning tavalist metallist võrkaeda, keelatud on keevisvõrkpaneelid ning PVC-kattega piire. Tänaväärsel piirdena on sobivaim plankaed, mis on ajalooliselt piirkonnale iseloomulik.

Teemaplaneeringu „Karlova miljööväärusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused“ kohaselt kuuluvad Võru tn sissesõiduvärava postid säilitamisele, mistõttu tuleb taastada betoonist väravapostid ja nende vahel olev suletav plankvärav.

Krundi hoonetevahelisele alale kavandatud mänguväljaku projekteerimine tuleb lahendada haljastusprojektiga.

**Vertikaalplaneerimist** kavandatakse ainult uue hoone ümbruses, täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojektiga.

Tagada, et sademevesi ei valgu naaberkruntidele.

#### **4.7. Tehnovõrgud**

Olemasolevaid planeeringualale jäävaid tehnovõrke on käsitletud peatükis 2.

Joonis 5 on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

##### **4.7.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest nr 241666 (vt. lisa).

Korterelamute elektrivarustus on planeeritud Võru tänaval asuvast lähimast õhuliini mastist maakaabliga, elektritoide olemasoleva hoone kõrvale paigutatavast ühisest 0,4 kV liitumiskilbist objektini samuti maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

**4.7.2. Soojavarustus** lahendatakse gaasikütte baasil. Planeeringuala lõunapiirile paigaldatud gaasikapist on rajatud ühendus Võru tn äärsel B kategooria gaasitorustikuga ja olemasoleva hoonega. Uue korterelamu gaasiliitumine on kavandatud samast gaasikapist.

##### **4.7.3. Veevarustus ja tuletõrjeveresi. Olme- ja sademeveekanaliseerimine**

Veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele INF/394 22.06.2016.

Kogu kinnistu (kõik sellel asuvad hooned) varustatakse hoonetevahelise torustikuga, mis on ühendatud olemasoleva hoone veeühendustoru ja veemõõdusõlmega. Vajadusel tuleb olemasoleva hoone veeühendustoru alates tänavatorustikust läbimõõdu suurendamiseks asendada. Lähim tuletõrje hüdrant nr 722 asub Võru ja Õnne tänava nurgal ca 150 m kaugusel krundi piirist.

**Olmekanalisatsiooni** eesvooluks on planeeritud Võru tn kanalisatsioonitorustikust kinnistu piirini rajatud De 160 PVC torudest ühendustorustik. Olemasolev amortiseerunud kanalisatsioonitorustik rekonstrueeritakse. Olemasoleva elamu reovesi juhatakse tänavatorustikku iseoolse kanalisatsiooniga. Uue elamu reovee kanaliseerimiseks on kavandatud iseoolne kanalisatsioon. Vältimaks survekanalisatsiooni planeerimist, mis on kallis ja tömahukas, kavandatakse reoveekanaliseerimiseks uuele hoonele põhjamaade meetodil.

Nimetatud meetodi kohaselt kaetakse kanalisatsiooni- ja veetorud külmumise vastu pealt 100 mm paksuse soojustusplaadiga. Projekteeritava maja kanalisatsioonitoru ülemise otsa kõrgus on 54.00 ja alumise otsa kõrgus 53.52. Soojustus kaetakse omakorda niiskus- tõkkega. Kanalisatsioonilahendus täpsustatakse tööprojektiga.

### Sademeveekanaliseerimine

AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehniliste tingimustega (INF/394) on lubatud sademevee immutamine oma kinnistul juhul, kui selle võimalikkust kinnitavad geoloogilised uuringud.

Immutusvõimaluse selgitamiseks OÜ REIB-ist tellitud geoloogiliste uuringutega (vt. lisad, töö nr GE-2113) määrati kindlaks uuringupunktide geoloogiline lõige, hinnati pinnase omadusi visuaalselt ja kontrolliti pinnasevee esinemist. Lähtudes ala ehitusgeoloogilistest tingimustest, osutus imbeväljaku rajamine võimalikuks krundi kirdeosas (puuraugu PA3 piirkonnas), kus ei tuvastatud filtratsioonimadustelt tagasihoidlikke savipinnaseid.

Kuna kahe elamu katustele koguneva vihmavee hulk siseõue suunas kujuneb küllalt suureks on rajatud õue-poolse osa sademevee kanalisatsioonitorustik, mis ühendatakse planeeringuala kaguossa kavandatud immutussüsteemiga. Sademeteveed parkimisaladelt juhatakse samuti immutusväljale, mille ette on nähtud liiva-mudapüüduriga õlipüüdur.

Uue elamu sadeveelahendusena suunatakse katusele kogunev sademevesi planeeringuga kavandatud sademeveetorustiku kaudu otse imbeväljakule.

**4.7.4. Sidevarustus** lahendatakse lähtuvalt AS Telia telekommunikatsioonialastest tingimustest nr 26620387. Piirkonnas asuvad optilised kaablid sidekanalis, millega Võru 120 hoonele on olemas sideühendus. Tehniliste tingimuste kohaselt kavandatakse uue hoone sideühenduseks sidetrass sidekaevust 52/Võru tn 55d//55e poolisel küljel Alevi ja Võru tn ristil asuvast kaevust kuni hooneni. Kaabel otsastatakse hoones ning sidekaevus. Hoone sisevõrk ehitatakse optilise kaabliga, korterite sisevõrgud ehitatakse CAT5e/CAT6 kaabliga.

### 4.7.5. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	olemasolev pikkus (m)	Rajatava tehnovõrgu pikkus (m)
veetorustik	15	min 46
kanalisatsioon (iseoolne)	50 (-19 rek)	min 40 (+19 rek.)
sademeveekanaliseerimine	45	min 50
madalpinge elektrikaabel	2	min 54 (+19 liitum)
gaasitorustik	52	min 30
sidekanalisatsioon	30	min 54



#### **4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga pole kavandatud keskkonnoahtlikke rajatise ega tegevusi.

Kavandatud imbväljaku süsteem tuleb rajada nõuete- ja normidekohase projekti järgi, arvestades keskkonnakaitsealaseid õigusakte. Konteinerite asukohad on kujutatud planeeringu põhijoonisel.

#### **4.9. Servituutide seadmise vajadus**

Isiklik kasutusõigus on vajalik seada tehnovõrkudele vastava tehnovõrgu valdaja kasuks tehnovõrgu kaitsevööndi laiuselt. Servituudid on kajastatud joonisel 5.

#### **4.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809- 1:2002 planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on arvestatud linnakujunduslike võtetega, milleks on krundi valgustatusega hea nähtavuse tagamine, krundile sissepääsude piiramine ning krundi territoriaalsus, so ala selge eristamine piiretega.

Hoonete projekteerimisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad lukud), tagada maa-ala korrashoid ning võimaldada kohtvalgustite paigutamist.

Süütamiste vältimiseks kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügi konteinereid.

#### **4.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkrundide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritavaga tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

#### **4.12. Planeeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusprojektis ette nähtu koos krundi heakorra ja krundile juurdepääsuga. Tehnovõrgud rajatakse tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus ja arvestatakse lepingutes sätestatud tingimustega.

Krundi igakordne omanik kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tartu Linnavalitsusega.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Seletuskirja koostas:

/Vadim Tšentropov/

## **5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

1. Kooskõlastatud, Telia Eesti AS, Aleks Kask, nr 27838210, 02.01.2017.  
(vt lisade kaust lk 10-1/10)
2. Kooskõlastatud, Elektrilevi OÜ, Tatjana Bolševitskaja, nr 267134987, 09.02.2017.  
(vt lisade kaust, lk 10-2/10)
3. Kooskõlastatud, Gaasivõrgud, Tiina Ernits, nr 387, 20.01.2017.  
(vt lisade kaust, lk 10-3/10)
4. Üle vaadatud, AS Tartu Veevõrk, Peeter Pindmaa, nr 18, 16.01.2017.  
(vt lisade kaust lk 10-3/10)
5. Kooskõlastatud digitaalselt, Lõuna-Eesti Päästkeskus, Margo Lempu, 21.03.2017.