



**Tartu  
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP-05-18**

**Tartu linn**

# **LADVA TN 7, LADVA TN 8 JA LEHE TN 22 KRUNTIDE DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Tartu Linnavalitsus**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu  
2019**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	6
4.2. Krundi ehitusõigus .....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	10
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	10
4.7.1. Veevarustus.....	10
4.7.2. Tuletõrje veevarustus.....	11
4.7.3. Kanalisatsioon .....	11
4.7.4. Sademevesi ja drenaaž .....	11
4.7.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	13
4.7.6. Sidevarustus.....	14
4.7.7. Soojavarustus.....	14
4.7.8. Gaasivarustus.....	15
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	15
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	15
4.10. Servituutide määramise vajadus .....	16
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	17
4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	17
4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	18
4.14. Planeeringu rakendamise tingimused.....	18
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	19

### II GRAAFILINE OSA

• Situatsiooniskeem M 1:10 000	Joonis 1
• Olemasolev olukord M 1:500	Joonis 2
• Kontaktala plaan M 1:2000	Joonis 3
• Põhijoonis (VARIANT A) M 1:500	Joonis 4a
• Põhijoonis (VARIANT B) M 1:500	Joonis 4b
• Tehnovõrgud (VARIANT A) M 1:500	Joonis 5a
• Tehnovõrgud (VARIANT B) M 1:500	Joonis 5b
• Illustreeriv joonis (VARIANT A)	Joonis 6a
• Illustreeriv joonis (VARIANT B)	Joonis 6b

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS, ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

### Vajadus

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

### Eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on jagada planeeringuala korterelamumaa kruntideks ning määrata tingimused Tartu linna üldplaneeringu kohase ehitusõiguse realiseerimiseks.

### Lähtedokumendid

- Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (Tartu Linnavalitsuse 29.05.2018. a korraldus nr 586);

### Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ poolt mai 2018 koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr TT – 4884T).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartu linna üldplaneering 2030+ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494);
- Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996. a korraldusega nr 1865);
- Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.10.2017. a otsusega nr 502);
- Ladva tn 1 ja Ladva tn 2 kruntide detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 07.12.2010. a korraldusega nr 1307);
- Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale (Eesti Veeprojekt OÜ, AB Artes Terrae OÜ, Tartu 2018, töö nr: 1769DP3);
- Ida kortermajade eelprojekt Ida tn 9, Ida tn 9a ja Ida tn 11 kruntide kohta (Kadarik Tüür Arhitektid OÜ)

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala suurusega ca 2 ha asub Tartu linnas, Jaamamõisa linnaosas.

Detailplaneeringu ala moodustavate kruntide andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve
Ladva tn 7	79515:011:0029	4801	elamumaa 100%
Ladva tn 8	79515:011:0028	5327	elamumaa 100%
Lehe tn 22	79515:011:0030	4774	elamumaa 100%
Ladva tn T1	79515:011:0031	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Lehe tänav T19	79301:001:0161	1655	transpordimaa 100%
Lehe tn T23	79515:016:0002	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeritavad elamumaa krundid kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestamata.

Planeeringuala reljeef langeb ida-läänesuunaliselt territooriumi keskosa suunas, kus pinnas on liigniiske ja kaetud roostikuga. Madalam reljeefiosa jääb kruntide Ladva tn 7 ja Ladva tn 8 vahelisele alale ehk Ladva tänav T1 kinnistule ja visuaalselt poolitab planeeringuala. Märgala tekkele on kaasa aidanud kraav, mis ulatub Ladva tn 7 kinnistule planeeringuala kirdenurgast. Märgatavaim maapinna kõrguste vahe ilmneb planeeringuala lõunaosas, kus Oksa tänava ja Ladva tänav T1 kinnistul asuva olemasoleva sademevee restkaevu ümbruses ulatub kõrguste vahe ca kahe meetrini. Ülejäänud maapind on lauge reljeefiga niidetud rohumaad. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 45,77 – 49,63 m.

Planeeritaval maa-alal kasvavad hajusalt kõrged lehtpuud.

Juurdepäas planeeritavate maaüksusteni on võimalik asfalteeritud Oksa tänava (Põhja pst – Rõõmu tee nr 7950431) kaudu. Sõidukiga ligipääs planeeringualale toimub olemasolevalt nimetult kruusateelt territooriumi idaküljel. Eelpool nimetatud teed on kahe-suunalise liiklusega.

Planeeritavatel elamumaa kruntidel puuduvad olemasolevad tehnovõrgud. Lähimad ühendused tehnovõrkudega asuvad Oksa tänaval (Ladva tänav T1 kinnistul), kus on olemas vee-, sademevee-, drenaaži-, kanalisatsiooni-, side-, gaasi- ja elektrivarustus. Samuti on Oksa tänav valgustatud.

Kruntide Ladva tn 7 ja Ladva tn 8 vahel asuvale transpordimaa kinnistule on Oksa tänava poolt välja ehitatud sõidu- ja kõnniteede algusosad ning toodud vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetrasside jätkud.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

### **3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED**

Planeeringuala asub Tartu linna kirdeosas, kesklinnast ca 2,2 km kaugusel. Ala paiknemine suhteliselt kesklinna lähedal ja samas tiheasustuse äärealal loob sinna soodsad elamisvõimalused. Piirkond on viimase kümnepäeva aastaga jõudsalt arenenud, sinna on ehitatud palju elamuid ja rajatud teid kergliiklejatele. Planeeringualast ca 250 m kaugusel lõunas asub tiheda liikluskoormusega Jaama tänav, mille kaudu pääseb ida suunas linnast välja Räpina maanteele, lääne suunas viib tänav Narva mnt-le ja Puiestee tänavale, mille kaudu pääseb linnast välja Piibe maanteele.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad lääne- ja lõunasuunas korterelamud ning kagusuunas paarismajad. Põhjapoolses küljes paiknevad hoonestamata elamumaad ning loodes asub üldkasutatav maa.

Asumi läänepoolne osa on tuntud kui Hiinalinn, kust leiab 1970.-1980. aastatel ehitatud viiekorruselisi paneelmaju. Planeeringuala lõuna- ja edelaküljes asub uuselamutega piirkond, mille hoonestuse moodustavad kahe- kuni kolmekorruselised valdavalt lamekatusega korterelamud ehitisealuse pinnaga 382 – 746 m<sup>2</sup>. Planeeritava maa-ala läänepoolsetele elamumaa kinnistutele (Ida tn 9, 9a ja 11) on projekteeritud kolmekorruselised korterelamud, mis planeeringu koostamise hetkel on osaliselt realiseeritud. Kagusuunda jääb madalam hoonestus ühekorruseliste paarismajadega ehitisealuse pinnaga 100 – 153 m<sup>2</sup>.

Vastavalt kehtivale Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringule<sup>1</sup> jätkub planeeringuala

<sup>1</sup> Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.10.2017. a otsusega nr 502

idapoolses osas valdavalt madal-tihe hoonestusviis, kuhu on ette nähtud rajada vaid üks kolmekorruseline korterelamu ja üle 20 kuni kahekorruselise üksikelamu. Kavandatud elamukruntide suurused jäävad vahemikku 621 – 1298 m<sup>2</sup>.

Kontaktala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud krohvi ja puitlaudist.

Planeeringualast põhja ja kirde suunda jäävad hoonestamata elumumaad, mis on hetkel aktiivsest kasutusest väljas olevad jäätmaad. Taamal põhjapool võib kõrgete lattaedade taga näha veel nostalgilisi väikeehitistega aiamaid. Planeeringuala idapiiril paiknevate hoonestamata elumumaade vahel asub laohoonega (angaar) tootmismaa krunt.

Kontaktvööndi teedevõrgustik ja krundistruktuur on korrapärased. Jalakäijate peamiste liikumisaladena kasutatakse planeeringuala lõunapoolseid kvartalisisesid kõnniteid ja Jaama tänava äärseid jalgteid. Jaama tänaval toimub ka linna bussiühendus. Planeeringualale lähimad ühistranspordi peatused (Sõpruse puiestee ja Kivilinna) asuvad Jaama tänava servas.

Lähimad planeeringuala piirkonda teenindavad kauplused on ca 400 m kaugusel asuvad Jaamamõisa Selver ja Tartu Kivilinna Konsum/Coop. Lähimad üldhariduskoolid, Tartu Descartes'i Kool, Tartu Hansa Kool ja Tartu Kivilinna Kool, jäävad planeeritavast alast linnulennult ca 700 m kaugusele. Tartu lasteaed Lotte asub planeeringuala vahetus läheduses, ca 70 m kaugusel läänes.

Planeeringualast kagus (u 410 m) asub Sevenoil EST OÜ Kivilinna tankla. Tegemist on ohtliku ettevõttega, mille ohuala raadiuseks on määratud 386 m. Ohuala ulatub planeeritava territooriumi kagunurga lähistele.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996. a korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneering, mille kohaselt on ette nähtud ala hoonestamine kuni kahekorruseliste rida- ja väikeelamutega.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maakasutuse juhtfunktsioon korterelamu maa-ala, planeeringuline eesmärk on hoonestamata alade juhtotstarbekohane edasiarendamine, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine ning sellel eesmärgil uue detailplaneeringu koostamine.

Käesolev detailplaneering muudab Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996. a korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringu kehtetuks Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kruntide osas.

Detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on lähtutud Tartu linna kehtivast üldplaneeringust ja naaberlade situatsioonist.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel 3.

## 4. PLANEERINGU LAHENDUS

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ega too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi.

Planeeringuga on välja toodud kaks võimalikku lahendusvarianti, mida on seletuskirjas käsitletud kui:

- *VARIANT A* (maapealne parkimine ja väiksem ehitusõigus, vt joonised 4a ja 5a);
- *VARIANT B* (maa-alune parkimine ja suurem ehitusõigus, vt joonised 4b ja 5b).

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud kuus korterelamu krunti. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada nii Ladva tn 7, Ladva tn 8 kui ka Lehe tn 22 krunt kaheks korterelamu maa krundiks (POS 1-6).

Ette on nähtud osaliselt planeeringualale ulatuva Ladva tänav T1 transpordimaa laiendamine, et tagada piisav tänavaruumi laius Ladva tänav pikendusel. Tänavamaa laiendamiseks vajalik maa eraldatakse Ladva tn 7 krundist, mis liidetakse Ladva tänav T1 krundiga.

Ladva tänav T1 maaüksusest moodustatakse planeeringuala ulatuses omaette transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (POS 7).

Planeeringualasse ulatuva Lehe tänav T23 transpordimaa piire ei muudeta, küll aga on korrigeeritud Lehe tänav T19 ja Lehe tn 22 kruntide piire ühtse tänavamaa moodustamiseks.

Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 2.

**Tabel 2. Maakasutuse bilanss**

Krundi aadress / POS nr	Planeeringu eelne kü pindala	Planeeringu eelne kü sihtotstarve	Moodustatakse kinnistust	Liidetavate / lahutavate osade suurused	Planeeringu järgne krundi pindala	Planeeringu järgne krundi kasutamise otstarve
Ladva tn 7	4800 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	-	-	-	-
Ladva tn 8	5327 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	-	-	-	-
Lehe tn 22	4770 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%	-	-	-	-
Ladva tänav T1	20036 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%	Ladva tänav T1	-1815 m <sup>2</sup>	18221 m <sup>2</sup>	Tee ja tänavamaa 100%
Lehe tänav T19	1655 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%	Lehe tn 22 Lehe tänav T19	1655 m <sup>2</sup> - 61 m <sup>2</sup> + 19 m <sup>2</sup>	1613 m <sup>2</sup>	Tee ja tänavamaa 100%
POS 1	-	-	Ladva tn 8	-2275 m <sup>2</sup>	3052 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa 100%
POS 2	-	-	Ladva tn 8	-3052 m <sup>2</sup>	2275 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa 100%
POS 3	-	-	Ladva tn 7 Lehe tn 22	4800 m <sup>2</sup> - 2150 m <sup>2</sup> + 413 m <sup>2</sup>	3063 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa 100%
POS 4	-	-	Ladva tn 7 Lehe tn 22	4800 m <sup>2</sup> - 2846 m <sup>2</sup> + 319 m <sup>2</sup>	2273 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa 100%
POS 5	-	-	Lehe tn 22 Lehe tänav T19	4770 m <sup>2</sup> - 1677 m <sup>2</sup> - 732 m <sup>2</sup> - 21 m <sup>2</sup> + 61 m <sup>2</sup>	2401 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa 100%

POS 6	-	-	Lehe tn 22	4770 m <sup>2</sup> - 2401 m <sup>2</sup> - 732 m <sup>2</sup> - 21 m <sup>2</sup> + 61 m <sup>2</sup>	1677 m <sup>2</sup>	Korterelamu maa 100%
POS 7	-	-	Ladva tänav T1 Ladva tn 7	20036 m <sup>2</sup> - 18221 m <sup>2</sup> + 196 m <sup>2</sup>	2011 m <sup>2</sup>	Tee ja tänava maa 100%

## 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
- 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelina joonistel 4a ja 4b.

Planeeritud kruntidel POS 1 - POS 4 on hoonete korruselisuseks ette nähtud kolm korrust. POS 5 – POS 6 kruntidele planeeritud korterelamutele on määratud kaks korrust, et tagada sujuv üleminek väikeelamutele planeeringualast idas.

## 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Maapealse hoonestusala minimaalne kaugus naaberelamukruntide piiridest on neli meetrit. Maa-alune hoonestusala on kavandatud vähemalt kahe meetri kaugusele krundi tänavapoolsetest piiridest.

Krundi hoonestusalade piiritlemine, sidumine krundi piiridega ja hoonete suurim ehitisealne pind on antud joonistel 4a ja 4b. Hoonestusalade sees on näidatud planeeritud ehitiste maksimaalne ehitisealuse pinna suurus ja soovituslik asukoht.

Kohustuslik ehitusjoon on määratud planeeritud Ladva ja Lehe tänavate suhtes ühtse tänavafondi loomiseks. Hoone põhimaht peab asetsema kohustuslikul ehitusjoonel. *Variant B* puhul võivad eenduda ja taanduda hoone elemendid (ažuurised rõdud, terrassid) maa-aluse hoonestusala ulatuses.

## 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Oksa tänavaga kaudu. Varem koostatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringus kavandatud tänavakoridoridesse on ette nähtud Ladva ja Lehe tänavate pikendused, et tagada juurdepääsud kõigile planeeritud kruntidele. Kavandatud tänavaloigud ristuvad planeeringualast lõunapool Oksa tänavaga ja põhjas perspektiivse Tüve tänavaga pikendusega. Olemasolevad ja planeeritud sõiduteed on kahe-suunalise liiklusega.

### VARIANT A

POS 1 – POS 2 ja POS 3 – POS 4 kruntide juurdepääsud on lahendatud Ladva tänavalt (POS 7 kinnistult) kahe kinnistu peale ühiselt. POS 5 ja POS 6 kruntide juurdepääs on Lehe tänavalt samuti ette nähtud ühisena kahe kinnistu peale.

## VARIANT B

Kõigile elamukruntidele on planeeritud omaette juurdepääs tänavamaalt.

Planeeritud tänavakoridoride lõikes on kavandatud kuue meetri laiune sõidutee, mille kahele küljele on ette nähtud kõnnitee laiuusega 2 m (Ladva tänava idapoolsel küljel kergliiklustee laiuusega 2,5 m). Planeeritud tänavaruumi laius võimaldab parkimist tänavatel (nt külalistel), mistõttu on transpordimaale kavandatud parkimistaskud (Ladva tänava mõlemal küljel, Lehe tänaval ainult läänepoolsel sõidutee serval). Parkimistaskute eraldamiseks tavaliiklusest on antud tänavaelementide puhul vajalik kasutada erinevat teekattematerjali. Sademevee säästliku käitlemise põhimõtteid arvestades rajada parkimistaskud soovitavalt vett läbilaskva katendiga, et leevendada sademevee koguseid tänavamaal. Planeeritud parkimistaskud külgnevad jalg- ja kergliiklusteega, mis on üksteisest distantseeritud 0,5 – 1 m laiuste ohutusribadega (soovitavalt betoonkivikattega või vett läbilaskva katendiga).

Tänavatele on planeeritud alleepuudega haljasribad.

Planeeringuga on laiendatud Ladva tänava osas transpordimaa krunti (Ladva tänav T1), et võimaldada rajada nõuetekohane tänavakoridor sõidutee, kergliiklustee, kõnnitee, parkimistaskute ja tänavahaljastusega. Olemasoleva Lehe tänav T19 transpordimaa ja Lehe tn 22 kruntide piire on korrigeeritud ühtse tänavakoridori kavandamise eesmärgil.

Oksa ja Ladva tänava ristmik asub tõstetud tasapinnas ning on varustatud ülekäiguradadega. Tänavamaa täpne lahendus antakse projekteerimisel. Planeeritud tänavate ristlõiked on näidatud joonistel 4a ja 4b.

Tänaväärseid kergliiklus-/kõnniteid ei tohi kruntide sissesõitudel katkestada. Sissesõidud tuleb lahendada üle kergliiklus-/kõnnitee, kusjuures sõidu- ja kõnnialad peavad olema erineva teekatte või tooniga.

Põhijoonistel (joonis 4a ja 4b) on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoone projektiga. Teed, parklad ja invanõuded tuleb täpsustada samuti vastava projektiga. 10 ja enama parkimiskohaga parklad on vajalik varustada õli-ja liivapüüduritega.

Detailplaneeringuga on näidatud sõiduautode võimalik parkimine nii maapealsena (joonis 4a) kui ka maa-alusena poolkorrusel (joonis 4b). Kavandatud hoonete standardipõhine (EVS 843:2016) parkimisvajadus on lahendatud krundisisiselt. Planeeringus ette nähtud parkimiskohtade arv on sõltuvuses hoonete korterite arvu ja suurustega. Korterite arv omakorda sõltub parkimislahendusest (maapealne või maa-alune ja/või hoone mahus) ja on seotud krundi pindalaga. Detailplaneeringu kahes välja toodud lahenduses on näidatud võimalik maksimaalne maapealne ja maa-alune parkimiskohtade arv, mille juures on samaaegselt täidetud nõuded krundi lubatud täisehitusprotsendi ja haljastusosakaalu osas. Parkimiskohtade paiknemist ja krundisisest liiklemist võib projekteerimise käigus muuta projekteeritud hoone juurde sobiva lahenduse leidmisel.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse peamiselt kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Osa elamumaa kinnistul asuvaid maapealseid parkimiskohti on ette nähtud lahendada vett läbilaskva katendiga (vt joonis 4a ja 4b).

Parkivate, parklasse saabuvate ja sealt lahkuvate autode esilaternate tulede häiriva mõju vähendamiseks peab parkla esiserva ja korruselamu akendega hoone akendega seinaga vahemaad olema vähemalt kaheksa meetrit. Seda suurust võib vähendada 5 meetrini, kui auto laternate kiirtevihku tõkestab vähemalt 1,2 meetri kõrgune kaitseekraan.



Jalgrataste, lapsekäruude, kelkude jms hoidmine lahendatakse hoonete mahus edasise projekteerimise käigus. Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis 3.

**Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus hoones**

Pos nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus 1 pk / korteri kohta	Korterite arv krundil*	Normatiivne parkimiskohtade arv
1	Kortereelamu	1 / 0,5	30 - 36	15 - 18
2			20 - 28	10 - 14
3			30 - 36	15 - 18
4			19 - 28	10 - 14
5			21 - 26	11 - 13
6			11 - 15	6 - 8

\*Lähtudes planeeringu põhijoonistel (joonis 4a, 4b) näidatud parkimiskohtade arvust.

Korterite arv võib olla suurem, kui on tagatud normatiivne sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arv

Liikluslahendus on näidatud planeeringu põhijoonistel (joonis 4a ja 4b).

#### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jäävad elujõulised puud tuleb võimalusel säilitada.

Planeeritud elamukruntide haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, moodustades vähemalt 30% krundi pindalast. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud (arvestades täiskasvanud puuvõrade projektsiooni maapinnal). Väljaspool kõvakattega alasid on ette nähtud murukate, vett läbilaskvad katendid ja maa-aluse parkimise lahenduses parkimiskorruse katus haljaskatusena. Maa-aluse parkimiskorruse katus tuleb vähemalt 50% ulatuses lahendada haljaskatusena. Haljaskatus seob osaliselt sademevett endasse, suudab sademevee liikumist aeglustada ja selle äravoolu pikema aja peale jaotada. Lisaks sademevee kanaliseerimisvajaduse vähendamisele pakuvad haljaskatused elu- ja toitumispaiku elustikule; mahendavad oluliselt temperatuurikõikumiste mõju katusekattematerjalidele ja blokeerivad täielikult selleni jõudva päikesekiirguse pikendades katusekattematerjalide eluiga; neid on võimalik kasutada rekreatiivsetel eesmärkidel ning lisaks pakuvad atraktiivsust hoone elanikele nii selle kasutuse kui ka hoone kõrgematelt osadelt avanevate vaadete osas (võrreldes tavapärase katusega). Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada haljaskatuste raskust ja muid ehituse eripärasid.

Suured avaparklad on vajalik liigendada väiksemateks parkimisaladeks ja jaotada need haljastusega (puud, põõsad).

Iga kortereelamu kohta on kavandatud üks laste mänguala, mis võib *VARIANT B* puhul asuda maa-aluse parkimiskorruse katusel.

Planeeritud Ladva ja Lehe tänavate äärde on ette nähtud üherealine tänavahaljastus. Alleepuude liigid peavad olema pügatavad või väiksema ruumivajadusega madalakasvulised lehtpuud (kõrgus kuni 10 m, võra laius kuni 4 m). Privaatsuse, esteetilisuse ning roheväärtuse tõstmise eesmärgil on elamumaa kruntidel lubatud kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Joonistel 4a ja 4b on näidatud minimaalne nõutav kõrghaljastuse osakaal krundi kohta. Laste mängualade lähedale on lubatud rajada nii kõrg- kui madalhaljastust eesmärgiga muuta keskkonda inimsõbralikumaks, vähendada sõidukite häirivat mõju ning tõsta ohutust sõidu- ja parkimisalade lähedal. *VARIANT A* puhul on igal elamukrundil osa parkimiskohti kavandatud vett läbilaskva katendiga, et lisada krundile rohelist ja ühtlasi kiirendada sademevee äravooluvõimalusi. *VARIANT B* puhul rajada kõik maapealsed parkimiskohad vett läbilaskvatena.

Lisanduva kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;
- puude kaugus hoonetest ja maa-alusest hoonestusalast peab olema vähemalt 5 m;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist.

Istutatavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Talvel parklatest ja sissesõiduteedelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt põhijoonistel (joonis 4a ja 4b) näidatud lumevallitusaladel.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Kavandatud maapealsed hoonestusalad asuvad üksteisest ja naaberkinnistute hoonetest vähemalt kaheksa meetri kaugusel. Lähim ehitusjärgus olev hoone Ida tn 9a krundil asub planeeritud POS 1 krundi hoonestusalast 11,7 meetri kaugusel.

*VARIANT B* lahenduses paiknevad POS 1-2 ja POS 3-4 kruntide maa-alused hoonestusalad kõrvuti, mistõttu on hoonestusalade kokkupuuteosas või paiknemisel üksteisele lähemal kui 8 m vajalik tagada tule leviku piiramine ehituslike abinõudega.

Hoonestusalade vahelised kujad on kajastatud joonisel 4.

Planeeritud on rajada I kasutusviisiga hooned, milleks on kolme ja enama korteriga elamud. Korterelamute madalaim tulepüsivusklass on TP2.

#### **4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

##### **4.7.1. Veevarustus**

###### Olemasolev olukord

Olemasolev veetrass asub Oksa tänaval. Oksa-Lehe ja Oksa-Ladva ristmikel on veetorustiku otsad Lehe ja Ladva tänavate suunas ristmiku alt välja toodud ja otsakorkidega lõpetatud.

###### Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr INF/564 (väljastatud 14.09.2018).

Ladva tänavale on planeeritud De 110 ning Lehe tänavale De 160 veetoru alates Oksa tänav ristmikul asuvatest olemasolevatest toru otstest kuni Tüve tänavani, kust need on vajalik ringistada piki Tüve tänavat Tüve-Ida ristmikul asuva Tüve tn De 110 veetoriga.

Tänavatorustikust on ühendustoru planeeritud kõigile kavandatud korterelamu maa kruntidele.

#### 4.7.2. Tuletõrje veevarustus

##### Olemasolev olukord

Oksa ja Ladva tänavate ristumiskohas (edelanurgas) asub olemasolev tuletõrjehüdrant.

##### Planeeritud lahendus

Tuletõrje veevarustuse tagamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 812-6:2012 +A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Vajalik vooluhulk väliskustutuseks on 10 l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi. Vastavalt eelnevatele andmetele on vajaliku kustutusvee hulk 108 m<sup>3</sup>.

Tuletõrjeveega varustamiseks kasutatakse olemasolevat hüdranti ning lisaks on ühisveevärgi torustikule planeeritud Ladva tänava pikendusel täiendav hüdrant.

Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletõrjehüdrant, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Nõutav vooluhulk peab olema kättesaadav ühest tuletõrjehüdrandist.

Tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest.

Tuletõrjehüdrandi tüübi valik, paigaldamine, tähistamine ja korrashoid peab vastama siseministri määrusele nr 37.

#### 4.7.3. Kanalisatsioon

##### Olemasolev olukord

Olemasolevad kanalisatsioonitrassid ulatuvad planeeringualale Ladva ja Lehe tänavatelt. Oksa-Lehe ja Oksa-Ladva ristmikel on kanalisatsioonitoru otsad Lehe ja Ladva tänavate suunas ristmikul alt välja toodud ja otsakorkidega lõpetatud.

##### Planeeritud lahendus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr INF/564 (väljastatud 14.09.2018).

Ladva tänavale on planeeritud De 250 ning Lehe tänavale De 315 kanalisatsioonitorustik alates Oksa tn ristmikul asuvatest olemasolevatest toru otstest kuni Tüve tänavani. Torustikud lõpetada väljaspool tänava ehitusala otsakorgiga.

Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru kõikidele kavandatud korterelamu maa kruntidele.

#### 4.7.4. Sademevesi ja drenaaž

##### Olemasolev olukord

Olemasolevad sademeveetorustikud asuvad Oksa, Ladva ja Lehe tänavatel. Olemasoleva toru läbimõõt Ladva tänava alguses on De 903 ning Lehe tänava alguses De 560. Ladva tänava torustik on lõpetatud restkaevuga.

Drenaazitorustikega on varustatud Oksa ja Ladva tänavad.

Planeeringuala keskosa on liigniiske. Detailplaneeringu koostamise hetkel ulatub planeeringuala põhjapiirile kraav, mis juhib planeeringualast kirde pool asuvatelt kruntidelt valguva sademevee planeeringuala kesksele alale, kust see osaliselt Ladva tänava sademeveekollektorisse

suundub, kuid osaliselt ka planeeritavatele maaüksustele pidama jääb ega imbu piisavalt hästi pinnasesse.

### Planeeritud lahendus

Planeeringuala sademevee lahendamisel on aluseks võetud Tartu Veevärk AS 14.09.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/564 ning Eesti Veeprojekt OÜ ja AB Artes Terrae OÜ töö nr 1769DP3<sup>2</sup>. Sademeveelahenduse planeerimisel on arvestatud ka Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koosseisus koostatud ekspertarvamuse (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ 01.06.2014.) ja Rakendusgeoloogia OÜ poolt aprillis 2014. a koostatud geoloogilise uuringuga (töö nr 14-033).

Tuginedes Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala kehtestatud detailplaneeringu geoloogilisele uuringule<sup>3</sup>, Eesti Veeprojekt OÜ ja Artes Terrae OÜ ühistööle nr 1769DP3 ning planeeringuala visuaalsele vaatlusele ei esine käesoleval planeeringualal tõenäoliselt hästi vett juhtivaid pinnaseid ja arvestama peab aastaringselt kõrge pinnasevee tasemega. Sellest tulenevalt puuduvad planeeringualal soodsad tingimused sademevee immutamiseks.

Ladva ja Lehe tänavatele on planeeritud sademeveetorustik alates Oksa tn ristmikul asuvatest olemasolevatest toru otstest kuni Tüve tänavani. Torustikud väljaspool tänava ehitusala on vajalik lõpetada otsakorgiga. Planeeritud kõvakattega pindadel ja hoonete katustelt (sh haljaskatustelt) tulenev sademevesi kogutakse kokku ning juhitakse kavandatud sademeveetorustiku abil olemasolevatesse sademeveetrassidesse. Ladva tänava torustikust on planeeritud ühendustoru POS 1- POS 4 kruntidele. POS 5 – POS 6 kruntidelt on sademevee äravool planeeritud ühendustorustikuga olemasolevasse Lehe tänava sademeveetrassi.

Ladva tänava torustiku lõpetanud olemasolev restkaev on vajalik vastavalt tänava vertikaallahendusele ümber tõsta.

Kõvakattega parklatest kallete abil kokku kogutud ja restkaevudesse juhitud sademevesi tuleb reostuse minimeerimiseks enne sademeveekanaliseerimise juhtimist I-klassi õli-liivapüüduris puhastada. Katustelt (sh haljaskatustelt) on soovitatav vesi juhtida kas vahetult maa-alustesse äravoolutorudesse või mööda maapinda selliselt, et katusevesi ei satu teekattele. Kinnistusesiselt on võimalik katusevett eraldi koguda ja kasutada kastmisveena või ka olmes nt vesikäimla loputusveena.

Valingvihmaga kaasneva ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis ja pikaajaliselt kestvate vihmaperioodide aegse sademevee vooluhulga ühtlustamiseks ning üleujutuste vältimiseks tuleb tänavatel ja korterelamu kruntidel võtta kasutusele täiendavad meetmed kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks, et kompenseerida vooluhulga ja eesvoolu vastuvõtuvõime erinevusi. Selleks on *VARIANT B* puhul vajalik haljaskatuste rajamine ja *VARIANT A* puhul kavandatud sademeveetrassidele puhvermahutid. Täiendavalt on *VARIANT B* lahenduses POS 3 – POS 6 kruntide ühisele piirile ette nähtud viibenõva, millega kokku kogutud vesi juhitakse ära drenaaži abil. Sademevee ärajuhtimise lahendus (s.h sademevee hulga arvutus ning täpsed meetmed vooluhulga ühtlustamiseks) tuleb täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud puhvermahutid tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Piirangud täpsustatakse tööprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Kasutatavad sademeveesüsteemid peavad võimaldama sademevee ärajuhtimist igal aastaajal, st. ka olukorras, kus pinnas on külmunud või ajutiselt veega küllastunud. Tehnovõrkude joonisel

<sup>2</sup> Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale. Tartu 2018

<sup>3</sup> Geoloogilise uuringu aruanne. Rakendusgeoloogia OÜ, 04.2014. Töö nr 14-033

on näidatud puhvermahutite põhimõttelised asukohad.

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja-rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustökkeseadmeid ning pumpamist.

Kõigil korterelamu kinnistutel on osa parkimiskohti lahendatud vett läbilaskva katendiga, mille alla on ette nähtud drenaaž. Samal põhimõttel on kavandatud ka tänavamaal asuvad parkimistaskud. Vett läbilaskva katendi all peab olema õige konstruktsioonimaterjal, läbi mille jõuab vesi drenaaži, millest see omakorda juhitakse äravoolu. Planeeritud drenaaž on ühendatud Oksa tänaval asuvate olemasolevate drenaažitorudega.

Olemasolev madalam liigniiske ala planeeringuala keskel vajab pinnasega täitmist ja maa-ala tõstmist. Ladva tn 7 krundile kirdesuunast ulatuv kraav ühendatakse vastavalt Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringus toodud põhimõttelisele lahendusele sademeveetrassiga, mis on näidatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringu perspektiivsetel tänavamaa kruntidel ja suunatud planeeringuala läbivas osas Ladva tänava kaudu Oksa ja Ladva tänavate ristmikul asuvasse sademeveekollektorisse. Sademeveetrassi täpne asukoht ja tüüp väljaspool planeeringuala tuleb näidata Jaamamõisa elamurajooni kruntide edasise planeerimise ja projekteerimise käigus.

Planeeringuala maapinna planeerimisel tagada sademete- ja drenaaživee ärajuhtimiseks vajalikud kalded. Sademe- ja drenaaživee juhtimine (imbumine) reoveekanalisisatsioonitorustikku on rangelt keelatud. Samuti ei tohi sademevett juhtida naaberkruntidele.

#### **4.7.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus**

##### Olemasolev olukord

Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid Oksa tänaval.

Oksa tänav ning selleni ulatuvad Ladva ja Lehe tänavad on valgustatud.

##### Planeeritud lahendus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ 21.08.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 315583.

Olemasolevate maakaabelliinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Elektrilevi OÜ-le kuuluvate liinide trasside muutmine või nende asendamine planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks on võimalik, kuid see toimub Kliendi tellimisel ja kulul. Ümberpaigutatavate liinide trassid näha ette uute trassidena. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused on vajalik lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Planeeritud Ladva ja Lehe tänavate äärde on ette nähtud ühekohalised liitumiskilbid. Korterelamu kruntide elektrivarustuseks on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid Oksa 430 ja Sõpruse 293 komplektalajaamadest. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele, võimalusel tänavamaale, kus need peavad olema aastaringselt vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektideni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrikaablite paigutamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritud Ladva ja Lehe tänavatele on ette nähtud välisvalgustus. Planeeritud valgustid nähakse ette madalpinge maakaabelliiniga. Kavandatud välisvalgustite ja elektri kaablite põhimõtteline lahendus on näidatud joonistel 5a ja 5b.

Kinnistusesine välisvalgustus lahendatakse eraldi projekti koosseisus.

#### **4.7.6. Sidevarustus**

##### Olemasolev olukord

Oksa tänava lõunapoolse kõnnitee all asub olemasolev sidetrass. Telia sidevõrgu lõpp-punkt on sidekaev 4323.

##### Planeeritud lahendus

Sidevarustuse planeerimisel on arvestatud Telia Eesti AS poolt 22.08.2018.a väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr 30755015.

Planeeritud Ladva tänavale on kavandatud uus sidekaev KKS2 ½, mis lähtub sidekaevust 4984 100mm sidetoruga. Planeeritud sidekaevust on viidud igasse hoonesse 50mm sidetoru.

Alates sidekaevust 4323 on vajalik paigaldada 4 kiuline metalliga optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni. Sidekaevu paigaldada jätk FOSC400-A8. Jätkust viia igasse hoonesse 4 kiuline optiline kaabel ning otsastada. Splitteri lahendus selgub siis, kui on teada majade täpne korterite arv. Splitteri lahendus kooskõlastada eelnevalt Teliaga.

Korterelamute sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

#### **4.7.7. Soojavarustus**

##### Olemasolev olukord

Planeeringuala kuulub Tartu linna kaugküttepiirkonda. Olemasolev kütetrass asub Oksa tänaval.

##### Planeeritud lahendus

Soojavarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja 27.08.2018.a väljastatud tehnilised tingimused nr 183/18.

Planeeritud soojatorustik on ühendatud olemasoleva soojavõrguga Oksa tänava soojatorustikust (100\*2/355) ja kavandatud Ladva tänava kergliiklustee alla ning Lehe tänava läänepoolsele küljele parkimistaskute asukohas.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

#### **4.7.8. Gaasivarustus**

##### Olemasolev olukord

Olemasolev A-kategooria gaasitorustik ulatub planeeringualale Ladva tänaval.

##### Planeeritud lahendus

Gaasivarustuse planeerimisel on aluseks AS Gaasivõrgud 17.08.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-967/18.

Kruntide varustamiseks maagaasiga mitte kütte otstarbeks on võimalik Ladva tänava olemasolevast maagaasi A-kategooria gaasitorustikust.

*VARIANT A* puhul on gaasitorustik planeeritud Ladva tänava kergliiklustee ning Lehe tänava idapoolse kõnnitee alla.

*VARIANT B* puhul on gaasitorustik planeeritud Ladva tänava kergliiklustee ning Lehe tänava läänepoolsele küljele parkimistaskute asukohas.

Tehnilised lähteandmed gaasitorustiku tööprojekti koostamiseks väljastab AS Gaasivõrgud pärast maagaasivõrguga liitumislepingu(te) sõlmimist.

#### **4.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Eluhoonete rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused konteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteineri(te) võimalik asukoht on näidatud põhijoonistel (joonis 4a ja 4b). Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ kehtestatud nõuetele. Kümne ja enama parkimiskohaga parklaaladelt ärajuhitud sademevesi vajab puhastamist ning suunatakse enne sademeveetorustikku juhtimist läbi õli- ja liivapüüduuri.

#### **4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Planeeritud arhitektuurilised tingimused on kajastatud tabelis joonistel 4a ja 4b.

Kavandatud korterelamute mahus tuleb projekteerida abiruumid jalgrataste, lastekärude, kelkude jms tarbeks.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Hoonete +/- 0,00 täpsustatakse projekteerimise etapis.

#### 4.10. Servituutide määramise vajadus

Tabelis 4 on ära toodud *VARIANT A* planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Tabelis 5 on ära toodud *VARIANT B* planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonistel 5a ja 5b.

**Tabel 4.** Servituutide vajadus *VARIANT A* puhul

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 2 krundi kasuks
	Planeeritud drenaaž	Tagada drenaaživee ärajuhtimise võimalus POS 2 krundi kasuks
	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 2 krundi kasuks ja tagada sademeveetrassi hooldamise võimalus selle kaitsevööndi ulatuses
POS 2	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 1 krundi kasuks
	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 1 krundi kasuks ja tagada sademeveetrassi hooldamise võimalus selle kaitsevööndi ulatuses
POS 3	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 4 krundi kasuks
	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 4 krundi kasuks ja tagada sademeveetrassi hooldamise võimalus selle kaitsevööndi ulatuses
POS 4	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 3 krundi kasuks
	Planeeritud sademeveetrass	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 3 krundi kasuks ja tagada sademeveetrassi hooldamise võimalus selle kaitsevööndi ulatuses
	Planeeritud drenaaž	Tagada drenaaživee ärajuhtimise võimalus POS 3, POS 5 ja POS 6 kruntide kasuks ja tagada drenaažitorustiku hooldamise võimalus selle kaitsevööndi ulatuses
POS 5	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus POS 6 krundi kasuks
	Planeeritud sademevesi	Tagada sademevee ärajuhtimise võimalus POS 6 krundi kasuks ja tagada sademeveetrassi hooldamise võimalus selle kaitsevööndi ulatuses
	Planeeritud drenaaž	Tagada drenaaživee ärajuhtimise võimalus POS 3, POS 4 ja POS 6 kruntide kasuks ja tagada drenaažitorustiku hooldamise võimalus selle kaitsevööndi ulatuses

**Tabel 5.** Servituutide vajadus *VARIANT B* puhul



<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1	Planeeritud drenaaž	Tagada drenaaživee ärajuhtimise võimalus POS 2 krundi kasuks
POS 3	Planeeritud drenaaž	Tagada drenaaživee ärajuhtimise võimalus POS 4 krundi kasuks
	Planeeritud viibenõva drenaažiga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 6 krundi kasuks ja tagada viibenõva ning drenaažitoru hooldamise võimalus viibenõva ulatuses
POS 4	Planeeritud viibenõva drenaažiga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 3, POS 5, POS 6 kruntide kasuks ning tagada viibenõva ja drenaažitoru hooldamise võimalus viibenõva ulatuses
POS 5	Planeeritud drenaaž	Tagada drenaaživee ärajuhtimise võimalus POS 6 krundi kasuks
	Planeeritud viibenõva drenaažiga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 3, POS 4, POS 6 kruntide kasuks ning tagada viibenõva ja drenaažitoru hooldamise võimalus viibenõva ulatuses
POS 6	Planeeritud viibenõva drenaažiga	Tagada sademevee ja pinnasevee ärajuhtimise võimalus POS 3 krundi kasuks ning tagada viibenõva ja drenaažitoru hooldamise võimalus viibenõva ulatuses

#### 4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Elamupiirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- rajada kruntidele konkreetset juurdepääsud;
- tagada maa-ala korrashoid;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ja väikevorme;
- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ning lukke;
- kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

#### 4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektri maakaabelliinide, sidekommunikatsiooniliinide, kaugküttetrassi ja gaasitrassi kaitsevööndites, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja Ehitusseadustikus sätestatuga;

- tegevuspiirangud ühisvee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndistes, mis on kooskõlas määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ ja Ehitusseadustikus sätestatuga.

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

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

#### **4.14. Planeeringu rakendamise tingimused**

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringust huvitatud isik (edaspidi: Arendaja) on kohustatud omal kulul välja ehitama detailplaneeringukohased hooned, rajatised, teed, parklad, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised, sh sademeveekanaliseerimise ja drenaaži (edaspidi: Rajatised) planeeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuala madalamate kohtade täitmine ja vajalike maapinna absoluutkõrguste saavutamine peab toimuma Arendaja poolt enne planeeringuala kruntideks jagamist ja avalikult kasutatava tee ja tänava maa-ala rajamist. Vajalikud vertikaalprojektid tellib ja realiseerib Arendaja.

Planeeringuala kruntideks jagamine ja tänavamaade (Ladva ja Lehe tänavate pikendused) väljaehitamine (mitte kõvakattega) koos planeeringukohaste tänavamaal asuvate rajatistega peavad olema lõpetatud enne planeeringualale esimese hoone püstitamiseks vajaliku ehitusloa väljastamist. Hoonetele kasutusloa saamise eelduseks on tänavate projektikohane väljaehitamine.

## 5. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

**Tabel 6.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav instants	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
1.	Telia Eesti AS				
2.	Gaasivõrgud AS				
3.	Elektrilevi OÜ				
4.	Tartu Veevärk				
5.	Päästeameti Lõuna päästekeskus				
6.	Tartu Keskkatlamaja				