

# SISUKORD

## I SELETUSKIRI

<b>1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....</b>	<b>5</b>
3.3.1. <i>Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud .....</i>	<i>5</i>
3.3.2. <i>Naaberkinnistute piirid ning sihtotstarbed.....</i>	<i>5</i>
3.3.3. <i>Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs .....</i>	<i>5</i>
<b>4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Krundi ehitusõigus .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Krundi hoonestusala piiritlemine .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....</b>	<b>7</b>
<b>9. Ehitistevahelised kujad .....</b>	<b>7</b>
<b>10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....</b>	<b>7</b>
4.10.1. <i>Heitvee kanalisatsioon.....</i>	<i>8</i>
4.10.2. <i>Veevarustus .....</i>	<i>8</i>
4.10.3. <i>Küte .....</i>	<i>9</i>
4.10.4. <i>Gaas.....</i>	<i>9</i>
4.10.5. <i>Telekommunikatsioonivõrk.....</i>	<i>9</i>
4.10.6. <i>Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....</i>	<i>9</i>
4.10.7. <i>Sademevee kanaliseerimine.....</i>	<i>10</i>
4.10.8. <i>Tuletõrje veevarustus.....</i>	<i>10</i>
<b>11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....</b>	<b>10</b>
<b>12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....</b>	<b>11</b>
<b>13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</b>	<b>11</b>
<b>14. Planeeringu elluviimise võimalused .....</b>	<b>11</b>

**II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE  
KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD  
KOOSKÕLASTUSED**

**Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte.....13**

**III KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID**

Leht 1 Situatsiooniskeem	M 1:5000
Leht 2 Olemasolev olukord	M 1:500
Leht 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
Leht 4 Planeeringu põhikaart	M 1:500
Leht 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:500
Leht 6 Tehnovõrkude planeering	M 1:500

# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldus 29.05.2007 nr 684

Rahu 3 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja lepingu sõlmimise kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on Rahu tn 3 krundile ehitustingimuste määramine olemasolevale üksikelamule ca 100 m<sup>2</sup> juurdeehitise tegemiseks, krundile juurdepääsu ja tehnoorkude varustamise lahendamiseks.

Planeeritava Rahu tn 3 krundi pindala on 1009 m<sup>2</sup>. Planeeringualasse jääb planeeritava Rahu tn 3 krundi osas ka Rahu tänav ning Rahu tn 3 ja Rahu tn 1b kruntide vaheline tänavalõik.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1660 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeringuala ja seal asuvate kruntide kohta:

- **Rahu tn 3 kinnistu** (katastritunnus 79510:004:0006) omaniku volitatud esindaja on Mati Rebane; krundi maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%.
- Planeeritavale alale jääb ka Rahu tänav ning Rahu tn 3 ja Rahu tn 1b kruntide vaheline tänavalõik planeeritava krundi ulatuses.

Tartu linna üldplaneeringus on planeeritava ala juhtfunktsiooniks korruselamumaa.

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Omandi OÜ (litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt koostatud aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud Rahu tn 3 geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr GEO2673, 2007.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritaval alal asub 1 üksikelamu ja 3 kasvuhoonet. Planeeritavale krundile on olemas juurdepääs Rahu tänavalt. Planeeritav krunt on ümbritsetud taraga ning tänava poolsest küljelt ka hekiga. Planeeritaval krundil esineb elujõuline kõrghaljastus(viljapuud). Rahu tänava ning Rahu tn 3 ja Rahu tn 1b kruntide vahelise tänavalõigu all kulgevad olemasolevad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, sooja-, elektri- ja telekommunikatsiooni maa-alused trassid, planeeritavat ala läbib lõuna- ja kaguosas kirde-edela suunaliselt madalpinge elektriõhuliin. Rahu tn tänavamaal Rahu tn 3 krundi kirde- ja kagupiiril on olnud kõrghaljastus, mis planeeringu koostamise momendiks on likvideeritud (alles on kändud). Olemasoleval Rahu tn 3 elamul on olemas ühendused vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, telekommunikatsiooni- ja elektrivõrkudesse. Olemasolev olukord on esitatud kaardil Leht 3.

### 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

#### 3.3.1. Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud

- Planeeritav ala asub Tartu linnas, Ropka linnaosas, Rahu tänava kirdepoolsel küljel, Võru tn, Aardla tn, Tähe tn ja sadama raudtee vahelises elamukvartalis.
- Planeeritava krundi lõuna- ja kaguosas kulgeb kirde-edela suunaliselt madalpinge elektriõhuliin, millel on elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus 2 m liini teljest.

#### 3.3.2. Naaberkinnistute piirid ning sihtotstarbed

- Põhjust – Rahu tn 3a (79510:004:0022; elamumaa)
- Lõunast – Rahu tn 2a (79510:005:0019; elamumaa); Rahu tn 4 (79510:005:0003; elamumaa)
- Idast – Rahu tn 1b (79510:039:0002; elamumaa); Aardla tn 9a (79510:039:0005; elamumaa)
- Läänest – Rahu tn 5 (79510:004:0001; elamumaa)

#### 3.3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs

Planeeritav ala asub Võru tn, Aardla tn, Tähe tn ja sadama raudtee vahelises elamukvartalis. Planeeritavale alale on olemas juurdepääs Rahu tänavalt. Rahu tänav on ca 7,5 m laiune, kõvakattega, kahesuunalise liiklusega, kõnniteed ja jalgrattateed puuduvad, liikluskoormus Rahu tänaval on väike. Idast piirneb planeeritav krunt Rahu tn ja Ropka tn ühendava ca 5 m laiuse, kahesuunalise liiklusega ja kõvakattega tänavalõiguga. Lähim ühissõiduki peatus asub planeeritavast alast ca 130 m kaugusel kagus Aardla tänaval. Olemasolevad tänavad on näidatud kaardil Leht 2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Võru tn, Aardla tn ja sadama raudtee vahelises elamukvartalis asuvad peamiselt 3-8 korruselised valdavalt lamekatustega korterelamud ja 2-korruselid üksikelamud. Võru tn, Aardla tn ja Tähe tn ääres asuvad ka 2-3 korruselised ärihooned. Aardla tänavast lõunapool asub aedlinnaaadne väikeelamu piirkond. Üksikelamute viil- ja kelpkatuste harjad on Rahu tänaval asuvatel üksikelamutel valdavalt paralleelselt tänavaga, katusekallete vahemik on ca 15°-45°. Rahu tänaval on Võru tänava poolses osas välja kujunenud ehitusjoon ca 4-5m tänavamaa piirist. Planeeritav ala asub Rahu tänava Aardla tänava poolses osas, kus hoonete paiknemisel pole konkreetset ehitusjoont jälgitud. Ka Rahu tn 3 krundil asuv olemasolev elamu paikneb Rahu tänava ehitusjoonest kaugemal krundi sügavuses. Kuna Rahu tn 3 krunt on tänava nurgakrunt ja selle piirkonna hooned paiknevad korrapäratult, pole planeeritava juurdeehitise puhul ehitusjoone järgimine kohustuslik.

#### **4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeritavat kinnistut Rahu tn 3 kruntideks ei jagata. Olemasolevad kruntide piirid on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

#### **5. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Planeeritavad Rahu 3 krundi maakasutuse sihtotstarbed on:

- Elamumaa (E) 55% krundi kasutamise sihtotstarbest
- Ärimaa (Ä) 45% krundi kasutamise sihtotstarbest

Maatüki sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusest nr. 155, "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

Krundil olev olemasolev elamu säilib, olemasolevad kasvuhooned kuuluvad lammutamisele. Vastavalt Tartu linna ehitusmäärusele loetakse ehitise suurimaks ehitusaluseks pinnaks ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on kajastatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

#### **6. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, hoonestusala on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Rajatise võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

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

Planeeritavale krundile on kavas säilitada olemasolev juurdepääs Rahu tänavalt, mis jääb olemasoleva üksikelamu teenindamiseks. Üksikelamul on olemas killustikuga tugevdatud ja muru ning betoonplaatidega juurdepääsutee, millele on krundi juurdepääsutee elamu poolses osas ette nähtud sõidukitele parkimis- ja ümberpööramiskoht.

Lisaks on planeeritavale kinnistule kavandatud rajada kõvakattega juurdepääs Rahu tn 3 ja Rahu tn 1b kruntide vaheliselt tänavalõigult äriotstarbelise hooneosa juurde. Planeeritava äriotstarbelise juurdeehitise teenindamiseks on ette nähtud parkimiskohad. Jalakäijatele on kavandatud eraldi kõvakattega juurdepääs otse Rahu tänavalt.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 "Linnatänavad" olemasolevale eramule ja uuele kauplusele ette nähtud normidest, arvestatud on ehitiste asukohaga vahevööndis.

Rahu tänava äärde on planeeritud, arvestades olemasolevat tänavamaa laiust ja kõnniteede puudumist, Rahu tn 3 krundiga piirnevale tänavamaale 1,5 m laiune kõvakattega kõnnitee. Sõidutee ja kõnnitee on ette nähtud eraldada äärekiviga. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Tabel 1

**Parkimiskohtade arvutus**

Krundi aadress ja kavandatava hoone sihtotstarve	Hoone ehitusaluse brutopinna suurus	EVS 843:2003 ette nähtud parkimismormatiiv vahevööndis	Krundile kavandatud parkimiskohtade arv
Olemasolev eramu	306 m <sup>2</sup>	1 koht	1
Juurdeehitatav kauplus-teenindus	200 m <sup>2</sup>	1/80 – 2,5 kohta	3

**8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Olemasolev säilitatav kõrghaljastus planeeritaval alal on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Kavandatavat kohustuslikku lisakõrghaljastust planeeringuga ei määrata. Soovi korral võib istutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust krundil asuvalle haljasalale, mis ei asu tehnoarajatiste kaitsevööndis. Krundi piirile on lubatud püstitada piirdeid, piirde suurim lubatud kõrgus on 1,4 m. Lubatud on kasutada ažuurseid läbipaistvaid piirdeid, mis sobivad kokku hoone arhitektuuriga.

**9. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. okt. 2004 määrusest nr. 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Juurdeehitise kõige väiksem kuja naaberkruntide piirist on 12,1m, naaberkrundil asuvatest hoonetest 17,6 m. Juurdeehitise väiksem kuja Rahu tänava poolsest küljest ning Rahu tn 3 ja Rahu tn 1b vahelisest tänavalõigust on 4,0 m. Olemasoleva hoone väiksem kuja naaberkrundi piirist on 0,7 m, naaberkrundil asuvatest eluhoonetest 8,1 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass planeeritaval juurdeehitisel on TP2, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet.

Kujud on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

**10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Planeeritavale juurdeehitisele on ette nähtud krundisisesed vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsioonühendused olemasolevate ühenduste baasil. Kõik uued tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena. Olemasoleval hoonel säilib trassiühenduste osas varemplaneeritud olukord. Olemasolevad ja planeeritavad trassid on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

### Olemasolev olukord.

Rahu tänava ning Rahu tn 3 ja Rahu tn 1b kruntide vahelise tänavalõigu all ja planeeritavast alast põhjas kulgevad olemasolevad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, sooja-, elektri-, sadeveekanalisatsiooni- ja telekommunikatsiooni maa-alused trassid, planeeritavat ala läbib lõuna- ja kaguosas kirde-edela suunaliselt madalpinge elektriõhuliin. Planeeritava krundi kirdeosas kulgevad gaasi-, kanalisatsiooni- ja vee maaluused trassid olemasoleva hooneni. Krundil asuval üksikelamul on olemas kanalisatsiooni-, vee-, elektri-, telekommunikatsiooni- ja gaasiühendus. Rahu tänaval ning Rahu tn 1b kruntide vahelisel tänavalõigul on olemas tänavavalgustus.

### Planeeritud lahendus

**Planeeritava juurdeehitise kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad tuleb projekteerida eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.**

#### *4.10.1. Heitvee kanalisatsioon*

AS Tartu Veevärk poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 03.03.2008 INF/204 (Planeeringu lisad lk. 30).

Rahu tn 3 krundile on kavandatud planeeritavalt juurdeehitiselt reovee ärajuhtimiseks krundisisene kanalisatsioonitrassi lõik kuni Rahu tn 3 krundi kirdeosas asuva olemasoleva reovee kanalisatsioonitrassi kaevuni. Planeeritava reoveekanalisatsiooni trassikoridori paiknemine on ära näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering. Planeeritava juurdeehitise reoveekogus on orienteeruvalt 1 m<sup>3</sup>/ööp.

#### *4.10.2. Veevarustus*

AS Tartu Veevärk poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 03.03.2008 INF/204 (Planeeringu lisad lk. 30).

Rahu tn 3 krundile kavandatud juurdeehitise veevarustus on ette nähtud olemasoleva eramu veetorustiku laiendamise baasil. Kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Eramu olemasolev terastorudest veeühendus soovitatavalt rekonstrueerida (asendada uute vajaliku läbimõõduga plasttorudega).

Planeeritava juurdeehitise orienteeruv keskmine veetarbimine on arvestatud ca 1 m<sup>3</sup>/ööp.

#### *4.10.3. Kütte*

AS Tartu Keskkatlamaja poolt on väljastatud 13.08.2008 tehnilised tingimused nr 107/08 (Planeeringu lisad lk. 39).

Planeeritav ala asub üldplaneeringus ette nähtud kaugkütte piirkonnas. Rahu tänava maa-alal kulgevad planeeringuala läheduses olemasolevad soojatrassid.

Kuna Rahu tn 3 elamul on reaalset välja ehitatud ühendus gaasivõrku ja hoones on ka lokaalne gaasikatel, siis on majanduslikult otstarbekas säilitada olemasoleval hoonel gaasikütte võimalus. Planeeritava juurdeehitise kütte on võimalik lahendada ainult keskkonda võimalikult vähe saastavate kütteviiside baasil (kaugkütte, elekter, õhksoojuspumbad, päikesepatareid, maasoojus). Keelatud on keskkonda saastavate küttesüsteemide kasutamine.

#### *4.10.4. Gaas*

Rahu tn 3 krundile kavandatud juurdeehitise gaasivarustus on ette nähtud olemasoleva eramu gaasitorustiku laiendamise baasil.

#### *4.10.5. Telekommunikatsioonivõrk*

Vastavalt AS Elioni poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 8111720 (Planeeringu lisad lk. 28) on Rahu tn 3 krundile kavandatud planeeritava juurdeehitise sidevõrgu lõpp-punktiks Rahu tn 4 juures asuv kaablikapp TH2K 06. Telekommunikatsiooniühenduse tagamiseks on ette nähtud ühendus kaabllikapist TH2K 06 kuni planeeritava juurdeehitiseni mööda olemasolevat Rahu tn ja Rahu 3 krundil kulgevat kaablikanalisisatsiooni. Lisaks on vaja rajada krundisisene kaablikanalisisatsiooni lõik planeeritavast juurdeehitise kuni Rahu tn 3 krundi lääneosas asuva olemasoleva sidekaablikanalisisatsioonini. Planeeritava sidekaabli trassikoridori paiknemine on ära näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

#### *4.10.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus*

OÜ Jaotusvõrk on väljastanud tehnilised tingimused nr 136520 (Planeeringu lisad lk. 29), DP koostamise käigus väljastati OÜ Jaotusvõrgu poolt uued tehnilised tingimused nr 160213 (planeeringu lisad lk. 30-31).

Rahu 3 krundil asuva olemasoleva hoone elektrivarustus on tagatud Jalaka 6/0,4 kV jaotusalajaamast. Olemasoleval hoonel on planeeringu koostamise ajal 3 X 40A peakaitsega ühendus, mille suurendamist ei kavandata. Juurdeehitise elektrivarustus on ette nähtud rajada krundisisest olemasolevast säilivast liitumiskilbist olemasoleva elektrivõrgu renoveerimise käigus. Planeeritaval alal üle Rahu 3 krundi kulgev OÜ Jaotusvõrgule kuuluv madalpinge õhuliin tuleb paigutada ümber tänava maa-alale kasutades olemasolevat Rahu tn 2a kinnistu juures asuvat elektriposti. Planeeritaval alal säilib olemasolev tänavavalgustus. Olemasoleva



säilitatava õhuliini ja liitumiskilbi, ümberpaigutatava õhuliini uue asukoha ning tänavavalgustuse asukohad on näidatud kaardil Leht 6 Tehnovõrkude planeering.

#### 4.10.7. Sademevee kanaliseerimine.

Tartu linna üldplaneering näeb ette Tartu linna territooriumile lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise. Rahu tänaval ja selle lähipiirkonnas planeeringu koostamise momendil lahkvoolne sademeveekanaliseerimine puudub. Rahu 3 kinnistul on ette nähtud tekkiv sademevesi immutada kinnistul pinnasesse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimise eesmärgel on keelatud. Pinnasesse sademevee immutamise projektlahendus peab vastama projekteerimisnõuetele. Juhul, kui geoloogilised tingimused vajalikul hulgal pinnasevett ei võimalda immutada, ei saa uusehitist realiseerida enne sademevee eesvoolu valmimist.

#### 4.10.8. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevast hüdrantide süsteemist.

Lähimate hüdrantide orienteeruvad asukohad on näidatud kaardil Leht 2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeritavad tehnovõrgu trassikoridoride orienteeruvad pikkused

Tabel 2

Tehnovõrk	Juurde planeeritava trassikoridori pikkus krundisiseselt	Juurde planeeritava trassikoridori pikkus krundiväliselt
Vesi	Lahendatakse olemasoleva eramu veetorustiku laiendamise baasil	-
Kanaliseerimine	12 m	-
Telekommunikatsioon	10 m	-
Gaas	Lahendatakse olemasoleva eramu gaasitorustiku laiendamise baasil	-
Kaugküte	4 m	1 m
Ümberpaigaldatav elektri madalpinge õhuliin	-	70 m

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

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeeringu ette ei näe.

Planeeritavale krundile on ette nähtud paigaldada kinnine konteiner olmeprügi jaoks.

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse jäätmekonteinerisse, jäätmekonteineri asukoht on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

## **12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Planeeritavate ehitiste kasutamise otstarvete määramisel on lähtunud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määrusest nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt kaasaegse ja kõrgetasemelise arhitektuuriga, sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Hoone arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

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

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus
- autode parkimine vahetult hoonete ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Kruntide valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

## **14. Planeeringu elluviimise võimalused**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Lisaks peab arvestama olemasolu korral kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega.

Krundile sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, krundi piiridesse jääva parkla, haljastuse ja tarad ehitab välja krundi omanik. Tänavamaal asuvate kõnniteede väljaehitamise kohustus on Tartu linnal.

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

28.03.2009.a. /

/ Kristine Fenske, planeerija